

平成22年11月期 決算短信 (REIT)

平成23年1月27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  
 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.heiwa-re.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 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2月25日  
 分配金支払開始予定日 平成23年2月21日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年11月期の運用、資産の状況 (平成22年6月1日～平成22年11月30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11月期	3,374	(19.2)	1,486	(22.0)	842	(21.1)	10,868	(-)
22年5月期	2,830	(△2.0)	1,218	(33.1)	695	(79.1)	694	(79.3)

	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11月期	18,620	15.8	0.7	25.0
22年5月期	5,268	1.2	0.7	24.6

(注) 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	%	%
22年11月期	1,375	956	0	0	8.8	1.4
22年5月期	5,268	694	0	0	99.9	1.2

(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
22年11月期	153,390	77,687	50.6	111,636
22年5月期	104,461	60,107	57.5	455,733

(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11月期	1,217	△153	△846	7,365
22年5月期	1,019	△5,204	1,470	5,297

2. 平成23年5月期の運用状況の予想（平成22年12月1日～平成23年5月31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	4,501	(33.4)	1,811	(21.9)	992	(17.8)	991	(△90.9)	1,425	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）1,425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 有  
② ①以外の変更 有

（注）①の詳細については、後記19ページ「3. 財務諸表（8）会計方針の変更に関する注記」を、②の詳細については、後記17ページ「3. 財務諸表（7）重要な会計方針」をご参照下さい。

（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22年11月期 695,897口 平成22年5月期 131,891口  
② 期末自己投資口数 平成22年11月期 0口 平成22年5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。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因は、これに限定されるものではありません。

- ・本投資法人は、負ののれん発生益が得られたことにより、保有物件の売却を検討しています。物件を売却した場合は、運用状況の予想値が変動す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。

（その他特記事項）

本投資法人は、平成22年9月30日を分割の基準日とし平成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しています。

平成22年5月期の1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産の遡及修正値については、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。

## 1. 投資法人の関係法人

本投資法人は、平成 22 年 10 月 1 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。）と合併し（以下「本合併」といいます。）、商号をクレッシェンド投資法人から平和不動産リート投資法人に変更しました。また、同日付で、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。）との間で資産運用委託契約に係る変更契約を締結するとともに、J S R と中央三井信託銀行株式会社との間の特別口座管理に関する一般事務委託契約上の J S R の地位を承継しました。

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。また、資産運用会社は、平成 22 年 9 月 2 日付で完全子会社としたジャパン・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。）と平成 22 年 10 月 1 日付で合併し、同日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約に係る変更契約を締結するとともに、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）との間で業務提携に関する協定を締結しました。

本投資法人の関係法人については、後記 57 ページ「投資法人の関係法人」をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、平成 22 年 10 月 1 日付で、資産運用会社の内部規則である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、運用方針を一部変更しました。変更後の運用方針については、後記 62 ページ「運用方針」をご参照下さい。

### (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 日に投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口分割及び本合併に伴う投資口の割当交付を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は 695,897 口、出資総額は 59,412 百万円となりました。本投資法人は、東京都区部を中心とする「オフィス」及び「レジデンス」に集中投資する複合型投資法人として、資産運用会社に資産運用業務を委託し、かかる基本理念の実現による投資主価値の最大化を目指してきました。

#### (ロ) 運用環境

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

#### 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（平成 22 年 11 月末）によれば、都心 5 区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は 9.04% となり、継続的な市況の悪化が確認されました。また、平均賃料は 17,635 円/坪と、前年同月

比7.07%下落しました。いずれも悪化幅縮小の傾向は見られますが、空室率については需給改善の兆しを感じることはできません。一方、賃料水準については一部の優良物件につき底打ち感が台頭してきており、下落幅は今後徐々に縮小していくものと思われ

② レジデンス賃貸マーケット

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

③ 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

(ハ) 運用実績

① 外部成長

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

この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス22物件(取得価格の総額:52,074百万円)、レジデンス64物件(取得価格の総額:87,473百万円)、ホテル4物件(取得価格の総額:4,180百万円)の合計90物件(取得価格の総額:143,727百万円)となりました(かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。)

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、不透明な経済環境及び不動産市況を踏まえ、賃料水準の見直しを含め、積極的なテナント獲得活動に重点的に取り組みました。その結果、オフィスにおいては、稼働率が前期末時点の93.60%から当期末時点では92.26%と若干下落しましたが、レジデンスの稼働率は、前期末時点の89.89%から当期末時点で93.37%と大きく上昇しました。全物件合計の稼働率は、前期末時点の91.48%に対して当期末時点で93.47%となっています。

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

(ニ) 資金調達の概要

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

借入期間 3 年及び 5 年の借入れにより資金調達の長期化を図りました。

[タームローン 7]

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 株式会社三井住友銀行 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	7,425 百万円	平成 23 年 10 月 31 日 (注)	平成 23 年 1 月及び 7 月の各末日 (注) に各 37.5 百万円を返済、元本返済期日に残額を返済	借入金の返済資金に充当	有担保 無保証

[タームローン 8]

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 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	4,950 百万円	平成 25 年 10 月 31 日 (注)	平成 23 年～平成 25 年の各年 1 月及び 7 月の各末日 (注) に各 25 百万円を返済、元本返済期日に残額を返済	借入金の返済資金に充当	有担保 無保証

[タームローン 9]

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 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	2,970 百万円	平成 27 年 10 月 31 日 (注)	平成 23 年～平成 27 年の各年 1 月及び 7 月の各末日 (注) に各 15 百万円を返済、元本返済期日に残額を返済	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、70,263 百万円 (期末総資産有利子負債比率：45.8%) となりました。

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 3,374 百万円、営業利益は 1,486 百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は 842 百万円、本合併による負ののれん発生益である特別利益 10,026 百万円を加えた当期純利益は 10,868 百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) 第 137 条に定める金銭の分配 (以下「分配金」といいます。) については、租税特別措置法 (昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。) (以下「租税特別措置法」といいます。) 第 67 条の 15 の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益 (10,868 百万円) から、負ののれん発生益 (10,026 百万円) を控除した金額に、分配金充当額 (114 百万円) を加算した金額 (956 百万円) を分配することとしました。この結果、当期における投資口 1 口当たりの分配金は 1,375 円となりました。

b. 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人が定める投資方針に従い、以下の通り、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」を目指します。

① 外部成長

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

② 内部成長

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社が培ったデータベース及び情報ネットワークを駆使することにより、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、保有資産の稼働率及び賃料の維持・向上を図ることが可能になると考えています。また、収益力向上のために、賃貸マーケットの動向を把握した上での新規募集賃料の設定柔軟化による稼働率向上を始め、退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のためのリーシング管理等も行っていきます。更に、保有資産の修繕・改修工事については、物件毎の競争力や設備水準等を勘案し、中・長期的な資産価値の維持・向上を図るために、バリューアップ投資を引き続き積極的に行って参ります。

③ 財務戦略

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

サブプライム問題に端を発した世界的な金融危機の影響により、依然として資金調達環境は厳しく、今後も、金融機関と調整を図りながら借入期間の長期化を行い、新規借入の検討を含め資金調達基盤の強化を図り、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④ 一層の適時開示の推進

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

- c. 決算日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 5 月期（平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 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 5 月期（平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 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	4,501 百万円
営業利益	1,811 百万円
経常利益	992 百万円
当期純利益	991 百万円（注 2）
1 口当たり分配金	1,425 円
1 口当たり利益超過分配金	－円

（注 1）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。

（注 2）平成 22 年 11 月期の当期純利益は 10,868 百万円であり、平成 23 年 5 月期の予想における当期純利益 991 百万円とは 9,877 百万円の乖離があります。これは、平成 22 年 11 月期において本合併に伴う特別利益（負ののれん発生益）を 10,026 百万円を計上していることが、主な差額要因となっています。

平成23年 5 月期（平成22年12月 1 日～平成23年 5 月31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 5 月期：平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日（182 日）								
運用資産	・平成 22 年 11 月期末（平成 22 年 11 月 30 日）時点で保有している 90 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 22 年 11 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現状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>289 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>252 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>514 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>773 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。	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	289 百万円	修繕費	252 百万円	管理委託費	514 百万円	減価償却費	773 百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	289 百万円								
修繕費	252 百万円								
管理委託費	514 百万円								
減価償却費	773 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 727 百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として 75 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。								



項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 22 年 11 月期末時点の有利子負債の残高 70,263 百万円のうち、平成 23 年 5 月期中に返済期限が到来する短期借入金 17,204 百万円（返済期限：平成 23 年 5 月 31 日）については、同額の借入れを行うことにより返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及び借入金については、平成 23 年 5 月期に最終返済期限が到来するものではありません。</li> </ul>
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。</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 8 月 25 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5月31日)	当期 (平成22年11月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	*1 4,098,754	*1 4,715,683
信託現金及び信託預金	*1 2,915,488	*1 4,781,784
営業未収入金	24,780	55,527
前払費用	169,807	173,525
繰延税金資産	21	—
その他	97,097	861
貸倒引当金	—	△8,432
流動資産合計	7,305,950	9,718,951
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	*1 15,152,725	*1 15,213,297
減価償却累計額	△1,729,129	△1,985,344
建物（純額）	13,423,596	13,227,953
構築物	*1 72,205	*1 72,205
減価償却累計額	△19,186	△22,209
構築物（純額）	53,018	49,996
機械及び装置	*1 214,829	*1 221,624
減価償却累計額	△73,274	△82,319
機械及び装置（純額）	141,555	139,304
工具、器具及び備品	*1 68,564	*1 73,188
減価償却累計額	△28,400	△33,596
工具、器具及び備品（純額）	40,164	39,591
土地	*1 37,091,822	*1 37,091,822
信託建物	*1 13,005,033	*1 32,066,258
減価償却累計額	△1,896,319	△2,183,479
信託建物（純額）	11,108,714	29,882,779
信託構築物	*1 60,688	*1 236,984
減価償却累計額	△14,799	△17,033
信託構築物（純額）	45,889	219,951
信託機械及び装置	*1 115,880	*1 224,095
減価償却累計額	△37,431	△42,866
信託機械及び装置（純額）	78,448	181,228
信託工具、器具及び備品	*1 25,371	*1 384,048
減価償却累計額	△7,433	△23,024
信託工具、器具及び備品（純額）	17,937	361,024
信託土地	*1 33,373,413	*1 60,558,673
有形固定資産合計	95,374,560	141,752,327
<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22年5月31日)	当期 (平成22年11月30日)
その他	172	6,214
無形固定資産合計	1,559,302	1,565,345
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	20,000
長期前払費用	128,924	202,273
その他	40,263	98,053
投資その他の資産合計	179,187	320,326
固定資産合計	97,113,050	143,637,999
繰延資産		
投資口交付費	14,861	12,256
投資法人債発行費	27,318	21,666
繰延資産合計	42,179	33,922
資産合計	104,461,180	153,390,874
負債の部		
流動負債		
営業未払金	213,265	272,817
短期借入金	*1 8,457,500	*1 30,454,300
1年内返済予定の長期借入金	*1 6,965,000	*1 11,979,000
未払費用	535,456	838,893
未払法人税等	633	558
未払消費税等	—	36,408
前受金	411,310	657,027
その他	7,742	26,276
流動負債合計	16,590,908	44,265,282
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	*1 14,537,000	*1 17,830,000
預り敷金及び保証金	1,508,951	1,484,512
信託預り敷金及び保証金	1,717,115	2,123,574
固定負債合計	27,763,066	31,438,086
負債合計	44,353,975	75,703,369
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,412,331	59,412,331
剰余金		
出資剰余金	—	7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	694,874	10,868,521
剰余金合計	694,874	18,275,173
投資主資本合計	60,107,205	77,687,505
純資産合計	*2 60,107,205	*2 77,687,505
負債純資産合計	104,461,180	153,390,874

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	*1 2,349,032	*1 3,114,095
その他賃貸事業収入	*1 354,181	*1 260,782
物件移転補償金等	126,923	—
<b>営業収益合計</b>	<b>2,830,138</b>	<b>3,374,878</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	*1 1,203,593	*1 1,401,208
資産運用報酬	292,222	338,461
資産保管手数料	19,135	19,406
一般事務委託手数料	31,116	34,583
役員報酬	7,645	7,800
会計監査人報酬	8,300	8,300
その他営業費用	49,920	78,992
<b>営業費用合計</b>	<b>1,611,933</b>	<b>1,888,751</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,218,205</b>	<b>1,486,127</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2,082	927
未払分配金戻入	912	1,837
その他	819	3,695
<b>営業外収益合計</b>	<b>3,814</b>	<b>6,460</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	260,036	393,316
融資関連費用	138,471	133,514
投資法人債利息	108,500	108,500
投資法人債発行費償却	5,652	5,652
投資口交付費償却	11,906	3,218
その他	1,574	5,956
<b>営業外費用合計</b>	<b>526,141</b>	<b>650,158</b>
<b>経常利益</b>	<b>695,878</b>	<b>842,429</b>
<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>税引前当期純利益</b>	<b>695,878</b>	<b>10,869,076</b>
法人税、住民税及び事業税	1,049	605
法人税等調整額	△21	21
<b>法人税等合計</b>	<b>1,027</b>	<b>626</b>
<b>当期純利益</b>	<b>694,850</b>	<b>10,868,449</b>
前期繰越利益	23	72
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>694,874</b>	<b>10,868,521</b>

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 (自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日)	当期 (自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日)
I. 当期末処分利益	694,874,026	10,868,521,624
II. 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	694,801,788 (5,268)	956,858,375 (1,375)
III. 次期繰越利益	72,238	9,911,663,249
分配金の額の算出方法	<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。</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、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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日)	当期 (自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日)
<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	695,878	10,869,076
減価償却費	491,001	584,908
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	△7,731
投資法人債発行費償却	5,652	5,652
投資口交付費償却	11,906	3,218
負ののれん発生益	—	△10,026,646
受取利息	△2,082	△927
支払利息	368,536	501,816
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△9,934	△4,834
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△96,928	96,928
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△109,363	52,179
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△14,000	△73,349
営業未払金の増減額 (△は減少)	68,969	△57,596
未払費用の増減額 (△は減少)	9,381	△189,869
前受金の増減額 (△は減少)	64,996	△13,854
預り金の増減額 (△は減少)	△2,282	9,193
その他	△136,335	△15,844
小計	1,345,396	1,732,316
利息の受取額	2,082	927
利息の支払額	△327,053	△514,968
法人税等の支払額	△562	△1,020
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,019,862	1,217,256
<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	△146,400	△67,241
信託有形固定資産の取得による支出	△5,027,440	△57,028
預り敷金及び保証金の受入による収入	71,672	58,812
預り敷金及び保証金の返還による支出	△102,067	△88,162
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	905,896	96,061
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△148,703	△92,509
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	148,703	92,509
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△905,896	△96,061
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,204,235	△153,620
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△42,500	△8,457,500
長期借入れによる収入	6,577,000	15,345,000
長期借入金の返済による支出	△4,675,000	△7,038,000
投資口の発行による収入	—	△613
分配金の支払額	△388,890	△695,722
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,470,609	△846,836
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,713,763	216,799
現金及び現金同等物の期首残高	8,010,891	5,297,127
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	1,852,021
現金及び現金同等物の期末残高	*1 5,297,127	*1 7,365,949

（6）継続企業の前提に関する注記

前期（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。

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

該当事項はありません。



（7）重要な会計方針

期別 項目	前期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。  建物 2～50 年 構築物 4～50 年 機械及び装置 3～30 年 工具、器具及び備品 4～15 年  ②無形固定資産 定額法を採用しています。  ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。  建物 2～64 年 構築物 4～62 年 機械及び装置 3～15 年 工具、器具及び備品 2～15 年  ②無形固定資産 同左  ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3 年間で定額法により償却しています。  ②投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 同左  ②投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	_____	債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、15,455 千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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。

<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 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/>	(企業結合に関する会計基準等の適用) 当期より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第 21 号 平成 20 年 12 月 26 日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第 10 号 平成 20 年 12 月 26 日）を適用しています。
	(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）を適用しています。これによる損益に与える影響はありません。

（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 5 月 31 日)	当期 (平成 22 年 11 月 30 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 border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">3,028,004</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,318,122</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">13,174,252</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">7,725,616</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">52,924</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">33,403</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">141,555</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">43,332</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">39,952</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">9,554</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;">20,708,579</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;">84,695,254</td></tr> </table>	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	<table border="0"> <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
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																																																								
現金及び預金	3,836,976																																																								
信託現金及び信託預金	4,204,582																																																								
建物	12,982,674																																																								
信託建物	26,550,904																																																								
構築物	49,915																																																								
信託構築物	207,544																																																								
機械及び装置	139,304																																																								
信託機械及び装置	147,719																																																								
工具、器具及び備品	39,591																																																								
信託工具、器具及び備品	352,751																																																								
土地	36,576,545																																																								
信託土地	47,893,839																																																								
信託借地権	843,410																																																								
合計	133,825,761																																																								
	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)																																																							
	<table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">8,457,500</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,965,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">14,537,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,959,500</td></tr> </table>	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	<table border="0"> <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																																							
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																																																								
短期借入金	30,454,300																																																								
1年内返済予定の長期借入金	11,979,000																																																								
長期借入金	17,830,000																																																								
合計	60,263,300																																																								
※ 2. 投信法第 67 条第 4 項に 定める最低純資産額	50,000千円	同左																																																							

(損益計算書に関する注記)

項目	期別	
	前期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	
	(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	2,084,346	2,813,004
共益費収入	264,685	301,091
計	2,349,032	3,114,095
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	66,175	73,334
付帯収益	164,746	182,443
解約違約金収入	5,783	1,963
雑収入	117,475	3,041
計	354,181	260,782
不動産賃貸事業収益合計	2,703,214	3,374,878
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	309,395	359,312
公租公課	173,664	178,159
水道光熱費	104,530	132,411
修繕費	81,969	83,910
保険料	4,286	5,699
信託報酬	20,492	30,944
減価償却費	491,001	584,908
その他賃貸事業費用	18,253	25,861
不動産賃貸事業費用合計	1,203,593	1,401,208
C. 不動産賃貸事業損益	1,499,621	1,973,670
(A-B)		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	前期		当期	
	自 平成 21 年 12 月 1 日	至 平成 22 年 5 月 31 日	自 平成 22 年 6 月 1 日	至 平成 22 年 11 月 30 日
※ 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	発行可能投資口の総口数	8,000,000口
	発行済投資口数	131,891口	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	前期		当期	
	自 平成 21 年 12 月 1 日	至 平成 22 年 5 月 31 日	自 平成 22 年 6 月 1 日	至 平成 22 年 11 月 30 日
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成 22 年 5 月 31 日)	(単位：千円)	(平成 22 年 11 月 30 日)	(単位：千円)
	現金及び預金	4,098,754	現金及び預金	4,715,683
	信託現金及び信託預金	2,915,488	信託現金及び信託預金	4,781,784
	信託預り敷金及び保証金	△1,717,115	信託預り敷金及び保証金	△2,131,519
	対応信託預金(注)		対応信託預金(注)	
	現金及び現金同等物	<u>5,297,127</u>	現金及び現金同等物	<u>7,365,949</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。	
※ 2. 重要な非資金取引の内容			当期に合併したジャパン・シングルレジデンス投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次の通りです。 なお、合併による出資剰余金の増加は7,406,652千円です。  (単位：千円) 流動資産 2,288,986 固定資産 <u>46,872,020</u> 資産合計 <u>49,161,007</u> 流動負債 30,997,111 固定負債 <u>410,852</u> 負債合計 <u>31,407,964</u>	

(リース取引に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成 21 年 12 月 1 日	至 平成 22 年 5 月 31 日	自 平成 22 年 6 月 1 日	至 平成 22 年 11 月 30 日
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	125,961
1年超	<u>171,073</u>		1年超	<u>119,751</u>
合計	<u>320,352</u>		<u>245,712</u>	

（金融商品に関する注記）

前期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日																																																																
<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 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">時価 (千円)</th> <th style="text-align: center;">差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,098,754</td> <td style="text-align: right;">4,098,754</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,915,488</td> <td style="text-align: right;">2,915,488</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,457,500</td> <td style="text-align: right;">8,457,500</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(4) 1 年内返済予 定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,965,000</td> <td style="text-align: right;">6,963,080</td> <td style="text-align: right;">△ 1,920</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,426,000</td> <td style="text-align: right;">△574,000</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,537,000</td> <td style="text-align: right;">14,585,724</td> <td style="text-align: right;">48,724</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</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	4,098,754	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	-	-	-	<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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表 計上額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">時価 (千円)</th> <th style="text-align: center;">差額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,715,683</td> <td style="text-align: right;">4,715,683</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び 信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,781,784</td> <td style="text-align: right;">4,781,784</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td style="text-align: right;">30,454,300</td> <td style="text-align: right;">30,454,300</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(4) 1 年内返済予 定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,979,000</td> <td style="text-align: right;">11,979,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>(5) 投資法人債</td> <td style="text-align: right;">10,000,000</td> <td style="text-align: right;">9,743,000</td> <td style="text-align: right;">△257,000</td> </tr> <tr> <td>(6) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,830,000</td> <td style="text-align: right;">17,904,241</td> <td style="text-align: right;">74,241</td> </tr> <tr> <td>(7) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</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	-	-	-
	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	-	-	-																																																														
	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	-	-	-																																																														

(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	
14,925	7,960	(*)
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。

(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。



(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	4,098,754	—	—	現金及び預金	4,715,683	—	—
信託現金及び信託預金	2,915,488	—	—	信託現金及び信託預金	4,781,784	—	—
合計	7,014,243	—	—	合計	9,497,468	—	—
	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超		3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—	合計	—	—	—
(注 4) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (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	8,457,500	—	—	短期借入金	30,454,300	—	—
投資法人債	—	—	10,000,000	投資法人債	—	10,000,000	—
長期借入金	6,965,000	4,577,000	9,960,000	長期借入金	11,979,000	9,910,000	4,950,000
合計	15,422,500	4,577,000	19,960,000	合計	42,433,300	19,910,000	4,950,000
	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超		3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	—	—	長期借入金	—	2,970,000	—
合計	—	—	—	合計	—	2,970,000	—
(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第 10 号 平成 20 年 3 月 10 日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第 19 号 平成 20 年 3 月 10 日)を適用しています。							

（有価証券に関する注記）

前期（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。

当期（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。

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	当期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日
<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。)	平和サービズ株式会社(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3)	営業未払金	8,313 (注3)
								損害保険料	4,286 (注3)	前払費用	11,092 (注3)
								修繕工事等	1,759 (注3)	営業未払金	920 (注3)

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。

当期（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。

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）

期別 項目	前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日		当期 自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	
		(単位:千円)		(単位:千円)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		繰延税金資産(流動)	
	未払事業税損金不算入額	21	貸倒引当金繰入超過額	3,143
	繰延税金資産合計	21	合併時受入評価差額	111,069
	(繰延税金資産の純額)	21	繰延税金資産(流動)小計	114,212
			評価性引当金	△114,212
			繰延税金資産(流動)合計	-
			繰延税金資産(流動)の純額	-
			繰延税金資産(固定)	
			合併時受入評価差額	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%	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	△1.54%
	その他	0.09%	負ののれん発生益	△36.28%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%	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。

当期（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。

（持分法損益等に関する注記）

前期（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。

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

本投資法人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）

前期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日				当期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日																									
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>92,304</td> <td>4,629</td> <td>96,933</td> <td>83,752</td> </tr> </tbody> </table>				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	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>96,933</td> <td>46,378</td> <td>143,311</td> <td>128,955</td> </tr> </tbody> </table>				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	96,933	46,378	143,311	128,955
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																										
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																											
96,933	46,378	143,311	128,955																										
<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p> <p>（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。</p>				<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>																									

（企業結合に関する注記）

当期（自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日）

1. 企業結合の概要

（1）被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称 ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「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) 負ののれん金額

10,026,646千円

(2) 発生原因

企業結合時における J S R 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。



（セグメント情報に関する注記）

当期（自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日）

【セグメント情報】

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。

【関連情報】

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。

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。

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。

（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。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
1口当たり純資産額 455,733 円 1口当たり当期純利益 5,268 円	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
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。  平成 22 年 10 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 4 口の割合で投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における 1 口当たりの情報の各数値は、それぞれ以下の通りです。  前期（自 平成 21 年 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。

（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 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日
当期純利益（千円）	694,850	10,868,449
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	694,850	10,868,449
期中平均投資口数（口）	131,891	（注） 583,675

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

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成 21 年 12 月 1 日 至 平成 22 年 5 月 31 日	当期 自 平成 22 年 6 月 1 日 至 平成 22 年 11 月 30 日													
<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</p> <p>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「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。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。</p> <p>なお、本合併の効力発生日付で、J S R 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</p> <p>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方式を予定しています。</p> <p>(3) 投資口の割当比率</p> <p>本投資法人と J S R 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 J S R 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</p> <p>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) J S R 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: 30%;">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</p> <p>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</p> <p>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 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													

SR0.75 となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSR投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.75口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるJSRの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もJSRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うこととしました。本投資口分割の実施により、JSRの投資主には、JSRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口が割当交付されることとなります。

(2)分割の方法

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

(3)分割により増加する投資口数

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

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

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

前期(自平成21年6月1日至平成21年11月30日)

1口当たり純資産額 113,351円  
1口当たり当期純利益 849円

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

当期(自平成21年12月1日至平成22年5月31日)

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

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

(10) 発行済投資口数の増減

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

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、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. 役員の変動

(1) 投資法人

当期中の役員の変動はありません。本書の日付現在における役員の変動は、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9月30日付で取締役運用部長小林一郎、取締役管理部長伊藤真也、取締役（非常勤）富安祐司が退任し、平成22年10月1日付で顧問であった山中智が新たに常務取締役に就任しています。本書の日付現在における役員の状況は、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）
常務取締役	山中 智	昭和53年4月 平成13年5月 平成18年4月 平成19年1月 平成20年9月 平成22年5月 平成22年10月	住友生命保険相互会社入社 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向、取締役運営本部長就任 住友生命保険相互会社復帰、不動産部担当部長 株式会社ニューシティコーポレーション執行役員上席副社長就任 ラサールインベストメントアドバイザーズ株式会社代表取締役社長 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） 顧問就任 同社常務取締役就任（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 平成22年10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 平和不動産株式会社総務本部企画財務グループ次長（現任） 平和不動産アセットマネジメント株式会社取締役業務企画本部長 就任（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 平成22年10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 平和不動産株式会社総務本部企画財務グループ次長（現任） 平和不動産アセットマネジメント株式会社取締役投資運用本部長兼 オフィス投資運用部長就任（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）
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）

役職名	氏名	主要略歴	
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 22 年 5 月 31 日現在)		当期 (平成 22 年 11 月 30 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	16,686	16.0	16,661	10.9
		首都圏 (注 3)	5,292	5.1	5,256	3.4
		その他 (注 4)	8,523	8.2	8,509	5.5
	レジデンス	東京 23 区	12,261	11.7	12,192	7.9
		首都圏 (注 3)	8,702	8.3	8,645	5.6
	小計		51,465	49.3	51,264	33.4
信託 不動産 (注 2)	オフィス	東京 23 区	22,019	21.1	22,008	14.3
	レジデンス	東京 23 区	23,032	22.1	50,213	32.7
		首都圏 (注 3)	415	0.4	1,250	0.8
		その他 (注 4)	—	—	14,406	9.4
	ホテル	首都圏 (注 3)	—	—	1,047	0.7
		その他 (注 4)	—	—	3,121	2.0
	小計		45,467	43.5	92,047	60.0
不動産等計		96,933	92.8	143,311	93.4	
預金その他の資産		7,527	7.2	10,079	6.6	
資産総額計		104,461	100.0	153,390	100.0	

(注 1) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（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 5 月 31 日現在)		当期 (平成 22 年 11 月 30 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	44,353	42.5	75,703	49.4
純資産総額	60,107	57.5	77,687	50.6

(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	1,393	1,281	1,290	0.90
Of-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,378	1,498	1,550	1.08
Of-06	NV富岡ビル	東京都江東区	信託受益権	2,560	2,460	2,500	1.74
Of-07	浜松町SSビル	東京都港区	信託受益権	1,560	1,559	1,530	1.06
Of-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,620	2,787	2,700	1.88
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,440	1,195	1,220	0.85
Of-10	日総第15ビル	横浜市港北区	不動産	1,450	1,438	1,550	1.08
Of-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	2,050	2,227	2,150	1.50
Of-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	不動産	2,330	3,106	3,060	2.13
Of-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,440	1,859	1,860	1.29
Of-14	KCAビル	東京都千代田区	不動産	1,093	1,740	1,730	1.20
Of-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	不動産	2,220	2,925	2,870	2.00
Of-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,090	1,357	1,385	0.96
Of-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	942	1,128	1,110	0.77
Of-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,135	3,499	3,418	2.38
Of-19	三宮三和東洋ビル	兵庫県神戸市	不動産	6,230	8,509	8,390	5.84
Of-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,150	3,818	3,900	2.71
Of-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	479	639	640	0.45
Of-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	不動産	1,322	1,727	1,675	1.17
Of-23	アリア池袋	東京都豊島区	不動産	1,060	1,339	1,314	0.91
Of-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	不動産	1,310	1,476	1,434	1.00
Of-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	5,080	4,858	4,798	3.34
<b>オフィス 小計</b>				<b>46,332</b>	<b>52,435</b>	<b>52,074</b>	<b>36.23</b>
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市	信託受益権	439	412	430	0.30
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区	信託受益権	507	638	660	0.46
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区	信託受益権	622	618	650	0.45
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区	信託受益権	3,358	3,402	3,610	2.51
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区	信託受益権	1,441	1,508	1,560	1.09
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区	信託受益権	1,206	1,353	1,370	0.95
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	1,248	1,260	0.88
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都目黒区	信託受益権	825	971	1,000	0.70
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都千代田区	信託受益権	1,070	1,048	1,100	0.77
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都中央区	信託受益権	1,180	1,157	1,210	0.84
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都練馬区	信託受益権	676	659	690	0.48
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都港区	不動産	3,920	4,015	4,030	2.80
Re-21	アーバイルベルジュ明大前	東京都世田谷区	不動産	880	1,053	1,070	0.74

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	925	1,120	1,130	0.79
Re-23	グレファス上石神井	東京都練馬区	不動産	906	935	950	0.66
Re-24	T & G 錦糸町マンション	東京都墨田区	不動産	985	1,138	1,100	0.77
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都中央区	信託受益権	4,040	5,890	5,940	4.13
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県横浜市	不動産	2,330	3,309	3,350	2.33
Re-27	グレンパーク池田山	東京都品川区	信託受益権	998	1,645	1,640	1.14
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県横浜市	不動産	2,830	4,410	4,500	3.13
Re-29	レジデンス向丘	東京都文京区	不動産	1,600	2,350	2,350	1.64
Re-30	レジデンス東馬込	東京都大田区	不動産	1,140	1,613	1,630	1.13
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都目黒区	信託受益権	1,050	1,645	1,650	1.15
Re-33	アドバンス亀戸	東京都江東区	不動産	987	1,084	1,050	0.73
Re-34	ヴァンテ田無	東京都西東京市	不動産	825	924	911	0.63
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都港区	信託受益権	836	834	836	0.58
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都港区	信託受益権	1,080	1,078	1,080	0.75
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都港区	信託受益権	749	747	749	0.52
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都港区	信託受益権	729	729	730	0.51
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	1,460	1,457	1,460	1.02
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	1,890	1,887	1,890	1.31
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	790	793	0.55
Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都中央区	信託受益権	944	941	944	0.66
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	6,510	6,513	6,520	4.54
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	1,912	1,920	1.34
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	451	453	0.32
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	576	575	577	0.40
Re-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県名古屋市中区	信託受益権	624	621	624	0.43
Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県福岡市	信託受益権	1,780	1,774	1,780	1.24
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	533	532	534	0.37
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	230	227	229	0.16
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	631	629	631	0.44
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	502	499	502	0.35
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	1,830	1,815	1,820	1.27
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都文京区	信託受益権	820	818	820	0.57
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	870	868	870	0.61
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	615	613	615	0.43
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	842	840	842	0.59
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	839	837	839	0.58
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県名古屋市中区	信託受益権	1,080	1,077	1,080	0.75

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	572	570	572	0.40
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	1,990	1,987	1,990	1.38
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	1,170	1,168	1,170	0.81
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	1,357	1,360	0.95
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	565	566	0.39
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	810	806	809	0.56
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	684	681	684	0.48
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	427	424	426	0.30
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	771	769	771	0.54
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	834	831	834	0.58
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	941	940	942	0.66
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	408	406	408	0.28
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	2,100	2,087	2,090	1.45
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	874	870	872	0.61
<b>レジデンス 小計</b>				<b>78,443</b>	<b>86,707</b>	<b>87,473</b>	<b>60.86</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	1,077	1,080	0.75
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	897	900	0.63
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	1,047	1,050	0.73
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	1,150	1,146	1,150	0.80
<b>ホテル 小計</b>				<b>4,180</b>	<b>4,168</b>	<b>4,180</b>	<b>2.91</b>
<b>合計</b>				<b>128,955</b>	<b>143,311</b>	<b>143,727</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 53 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 18 期末(平成 22 年 11 月 30 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-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成22年12月 至 平成23年5月	11,000	—	—
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成22年12月 至 平成23年5月	12,500	—	—

② 期中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155,528千円であり、費用に区分された修繕費83,910千円と併せ、合計239,438千円の工事を実施しています。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11月 至 平成22年11月	8,300
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成22年7月 至 平成22年8月	11,700
	消火設備改修工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	6,500
Of-12 八丁堀S Fビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	5,000
Of-14 KCAビル (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 平成22年9月 至 平成22年10月	9,000
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	10,000
Of-19 三宮三和東洋ビル (兵庫県神戸市)	加湿器更新工事	自 平成22年9月 至 平成22年9月	5,800
Re-28 ルネ東寺尾 (神奈川県横浜市)	消火設備改修工事	自 平成22年10月 至 平成22年11月	5,870
その他	空調設備更新工事他	自 平成22年6月 至 平成22年11月	93,358
合計			155,528

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

営業期間	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日
前期末積立金残高 (千円)	300,000	300,000	330,000	495,000	388,000
当期積立額 (千円)	—	30,000	200,000	—	(注2) 448,898
当期積立金取崩額 (千円)	—	—	35,000	107,000	63,000
次期繰越額 (千円)	300,000	330,000	495,000	388,000	773,898

(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 98,053 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22年11月30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	1,743.34	1,529.66	87.74	8	57,588
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	7	56,658
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,247.58	86.91	4	92,984
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	100.00	9	56,285
Of-08	国際溜池ビル	2,285.32	2,028.29	88.75	6	74,436
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	1,924.40	89.64	7	58,699
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	72,786
Of-12	八丁堀SFビル	2,217.24	2,049.64	92.44	8	73,414
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	810.15	87.28	10	27,827
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,032.87	82.20	7	33,417
Of-15	大和中目黒ビル	2,571.54	2,571.54	100.00	6	87,530
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	991.75	78.43	7	41,383
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,071.74	88.60	8	31,731
Of-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	100.00	5	116,824
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,102.70	5,156.95	84.50	16	217,591
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	126,385
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	13,646
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	973.94	73.01	7	36,885
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	100.00	7	35,498
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	100.00	9	54,349
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	210,903
オフィス 小計 (注6)		47,297.81	43,635.43	92.26	154	1,628,151
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	100.00	1	17,280
Re-05	CIC目黒	836.36	795.13	95.07	20	20,085
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,167.36	100.00	1	23,324
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,383.45	98.05	93	116,843
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,863.89	98.23	51	44,771
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,325.20	1,325.20	100.00	60	35,229
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	1,116.78	100.00	28	29,808
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	1,038.15	85.27	23	24,511
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,325.74	90.67	52	34,428
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,533.38	91.03	61	39,707
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	945.88	92.32	46	23,656
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,291.17	96.26	63	112,107
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	1,187.25	1,054.68	88.83	38	28,832
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,403.93	1,376.19	98.02	43	30,802
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,452.11	97.14	57	34,168
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,352.68	94.75	51	32,987
Re-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	4,445.28	81.42	86	98,184
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	4,028.08	95.35	98	85,497

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-27	グレンパーク池田山	1,414.75	1,021.80	72.22	23	22,189
Re-28	ルネ東寺尾	12,760.85	11,047.33	86.57	105	123,935
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,653.17	94.42	45	54,749
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,276.35	86.10	26	41,516
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,490.83	90.71	20	31,148
Re-33	アドバンス亀戸	1,332.86	1,332.86	100.00	3	33,672
Re-34	ヴァンテ田無	2,970.00	2,970.00	100.00	32	30,738
Re-35	シングルレジデンス芝公園	1,008.32	1,008.32	100.00	1	9,492
Re-36	シングルレジデンス三田	1,436.83	1,436.83	100.00	1	12,242
Re-37	シングルレジデンス高輪	1,131.66	1,013.23	89.53	26	7,738
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	8,511
Re-39	シングルレジデンス銀座東	2,072.39	1,966.04	94.87	62	16,743
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	2,750.56	2,447.61	88.99	74	20,627
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	1,447.33	1,292.20	89.28	33	9,105
Re-42	シングルレジデンス銀座	1,118.84	1,094.74	97.85	42	10,442
Re-43	トゥールジョーズ駒沢公園	8,141.02	7,574.78	93.04	262	69,652
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	4,469.53	4,222.17	94.47	104	28,963
Re-45	シングルレジデンス中之島	1,242.30	1,204.11	96.93	36	6,935
Re-46	シングルレジデンス阿波座	1,618.38	1,541.91	95.27	60	8,505
Re-47	シングルレジデンス丸の内	1,981.26	1,844.18	93.08	64	8,840
Re-48	シングルレジデンス平尾	6,262.12	5,835.51	93.19	185	26,041
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	1,155.03	1,022.20	88.50	44	6,909
Re-50	シングルレジデンス南6条	1,240.93	1,117.29	90.04	26	3,639
Re-51	シングルレジデンス天神南	2,321.28	2,171.52	93.55	79	9,911
Re-52	シングルレジデンス天神東	1,909.60	1,711.20	89.61	62	8,249
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	4,045.94	4,045.94	100.00	101	25,536
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	11	9,630
Re-55	シングルレジデンス千駄木	1,340.12	1,340.12	100.00	12	10,484
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	901.88	851.74	94.44	34	6,766
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	1,121.88	1,081.52	96.40	50	9,732
Re-58	シングルレジデンス国分寺	1,222.45	1,181.55	96.65	41	10,632
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	2,757.33	2,646.21	95.97	82	15,268
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	1,297.62	1,182.19	91.10	36	6,954
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	2,608.43	2,436.58	93.41	72	21,233
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	1,563.60	1,417.42	90.65	43	12,798
Re-63	シングルレジデンス東新宿	1,788.84	1,712.41	95.73	65	15,697
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	1,185.52	1,185.52	100.00	37	7,586
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	2,234.20	2,160.00	96.68	86	11,899
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	1,964.87	1,852.19	94.27	61	10,462
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	1,525.09	1,348.67	88.43	41	6,060
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	1,209.78	1,116.72	92.31	27	8,375



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	1,968.64	93.46	64	11,832
Re-70	シングルレジデンス東中野	1,341.66	1,295.26	96.54	48	10,640
Re-71	シングルレジデンス南5条	1,458.00	1,458.00	100.00	1	5,878
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	2,964.81	2,922.71	98.58	118	26,460
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	1,223.79	1,177.77	96.24	48	10,479
レジデンス 小計 (注6)		142,547.43	133,096.90	93.37	3,393	1,697,141
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	2,486.39	2,486.39	100.00	1	12,540
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	2,144.02	2,144.02	100.00	1	10,394
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	2,946.55	2,946.55	100.00	1	11,912
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	3,283.95	3,283.95	100.00	1	14,740
ホテル 小計 (注6)		10,860.91	10,860.91	100.00	4	49,586
合計 (注6)		200,706.15	187,593.24	93.47	3,551	3,374,878

- (注 1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成 22 年 11 月 30 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	H21. 11.30	H22. 5.31	H22. 6.30	H22. 7.31	H22. 8.31	H22. 9.30	H22. 10.31	H22. 11.30
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	87.74
Of-05	水天宮平和ビル	88.54	100.00	100.00	100.00	88.54	77.07	77.07	100.00
Of-06	NV富岡ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	86.91	86.91	86.91	86.91
Of-07	浜松町SSビル	100.00	88.81	88.81	88.81	88.81	88.81	100.00	100.00
Of-08	国際溜池ビル	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29	75.29	88.75	88.75
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	90.31
Of-12	八丁堀SFビル	85.09	100.00	92.44	92.44	92.44	77.53	77.53	92.44
Of-13	渋谷AXヒルズ	63.63	61.16	50.90	71.63	71.63	71.63	79.49	87.28
Of-14	KCAビル	64.39	82.20	82.20	82.20	82.20	64.39	82.20	82.20
Of-15	大和中目黒ビル	88.35	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-16	安和司町ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	85.23	85.23	78.43
Of-17	八丁堀MFビル	100.00	79.83	88.60	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	94.21	86.68	83.38	84.50	84.50	84.50	84.50	84.50
Of-20	船橋Faceビル	94.18	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	73.06	73.06	73.06	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	CIC虎ノ門ビル	86.51	86.51	73.01	73.01	73.01	73.01	73.01	73.01
Of-23	アリア池袋	100.00	88.38	88.38	88.38	88.38	76.77	88.38	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
オフィス 小計		92.65	93.60	92.44	93.28	91.97	89.64	91.36	92.26
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	93.69	100.00	95.81	100.00	95.81	100.00	95.07	95.07
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	100.00	93.51	91.60	90.37	91.43	96.82	100.00	98.05
Re-12	ミルーム碑文谷	88.49	90.14	86.86	86.86	91.81	98.36	98.23	98.23
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	66.71	95.00	90.02	86.68	88.34	98.34	96.66	100.00
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	74.65	88.56	85.41	87.63	91.43	95.23	100.00	100.00
Re-16	アドバンテージ学芸大学	76.09	76.84	89.09	89.09	92.16	88.34	85.27	85.27
Re-17	エルミタージュ東神田	87.67	93.30	93.30	96.92	96.92	95.36	92.27	90.67
Re-18	エルミタージュ東日本橋	86.06	96.19	92.42	94.94	95.01	96.21	94.82	91.03
Re-19	エルミタージュ練馬	96.16	91.78	91.78	92.32	94.24	96.16	96.16	92.32
Re-20	ランドステージ白金高輪	85.51	94.71	95.77	95.14	91.18	94.88	95.77	96.26
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	83.02	94.28	94.24	88.75	92.43	94.53	92.73	88.83
Re-22	ジョイシティ日本橋	82.65	91.24	87.53	86.04	84.79	86.04	100.00	98.02
Re-23	グレファス上石神井	86.82	94.94	90.70	97.17	95.81	97.17	98.64	97.14
Re-24	T&G錦糸町マンション	91.02	90.97	96.44	98.21	98.21	100.00	94.75	94.75
Re-25	グレンパーク銀座EAST	67.82	72.89	74.03	74.77	74.38	71.88	75.60	81.42
Re-26	グレンパーク新横浜	84.81	95.86	97.46	96.38	98.43	97.24	99.25	95.35
Re-27	グレンパーク池田山	73.78	61.02	66.71	61.48	65.41	67.17	68.47	72.22

（単位：％）

物件番号	物件名称	H21. 11.30	H22. 5.31	H22. 6.30	H22. 7.31	H22. 8.31	H22. 9.30	H22. 10.31	H22. 11.30
Re-28	ルネ東寺尾	82.43	89.43	88.19	87.50	88.43	91.89	88.03	86.57
Re-29	レジデンス向丘	88.68	96.67	96.67	96.67	94.48	94.16	94.42	94.42
Re-30	レジデンス東馬込	83.13	89.22	94.50	94.50	91.50	94.09	94.09	86.10
Re-31	グレンパーク学芸大学	78.20	81.59	81.59	77.01	72.81	81.59	90.71	90.71
Re-33	アドバンス亀戸	100.00	100.00	98.00	98.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	80.51	91.43	91.43	91.43	88.58	91.43	94.29	100.00
Re-35	シングルレジデンス芝公園	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
Re-36	シングルレジデンス三田	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
Re-37	シングルレジデンス高輪	—	—	—	—	—	—	92.29	89.53
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
Re-39	シングルレジデンス銀座東	—	—	—	—	—	—	96.12	94.87
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	—	—	—	—	—	—	88.07	88.99
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	—	—	—	—	—	—	87.83	89.28
Re-42	シングルレジデンス銀座	—	—	—	—	—	—	91.96	97.85
Re-43	トウールジョーズ駒沢公園	—	—	—	—	—	—	91.51	93.04
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	—	—	—	—	—	—	94.85	94.47
Re-45	シングルレジデンス中之島	—	—	—	—	—	—	94.89	96.93
Re-46	シングルレジデンス阿波座	—	—	—	—	—	—	96.80	95.27
Re-47	シングルレジデンス丸の内	—	—	—	—	—	—	91.67	93.08
Re-48	シングルレジデンス平尾	—	—	—	—	—	—	93.24	93.19
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	—	—	—	—	—	—	88.35	88.50
Re-50	シングルレジデンス南6条	—	—	—	—	—	—	86.33	90.04
Re-51	シングルレジデンス天神南	—	—	—	—	—	—	93.55	93.55
Re-52	シングルレジデンス天神東	—	—	—	—	—	—	92.21	89.61
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	—	—	—	—	—	—	99.37	100.00
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
Re-55	シングルレジデンス千駄木	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	—	—	—	—	—	—	88.89	94.44
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	—	—	—	—	—	—	94.60	96.40
Re-58	シングルレジデンス国分寺	—	—	—	—	—	—	98.36	96.65
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	—	—	—	—	—	—	96.96	95.97
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	—	—	—	—	—	—	91.10	91.10
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	—	—	—	—	—	—	89.99	93.41
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	—	—	—	—	—	—	89.75	90.65
Re-63	シングルレジデンス東新宿	—	—	—	—	—	—	94.40	95.73
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	—	—	—	—	—	—	97.72	100.00
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	—	—	—	—	—	—	95.57	96.68
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	—	—	—	—	—	—	93.02	94.27
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	—	—	—	—	—	—	86.80	88.43
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	—	—	—	—	—	—	94.87	92.31
Re-69	シングルレジデンス一番町	—	—	—	—	—	—	91.09	93.46
Re-70	シングルレジデンス東中野	—	—	—	—	—	—	97.01	96.54
Re-71	シングルレジデンス南5条	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00

（単位：％）

物件 番号	物件名称	H21. 11.30	H22. 5.31	H22. 6.30	H22. 7.31	H22. 8.31	H22. 9.30	H22. 10.31	H22. 11.30
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	—	—	—	—	—	—	97.86	98.58
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	—	—	—	—	—	—	96.24	96.24
レジデンス 小計		84.38	89.89	89.82	89.53	89.59	91.84	93.22	93.37
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
ホテル 小計		—	—	—	—	—	—	100.00	100.00
合計		87.74	91.48	90.94	91.13	90.61	90.90	93.15	93.47

（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	1,393	1,393	1,401	5.2%	1,390	5.3%	5.5%	1,368	①	43,790	727,000	10.9%
Of-05	水天宮平和ビル	1,378	1,378	1,401	5.2%	1,368	5.3%	5.5%	850	①	72,150	520,000	10.0%
Of-06	NV富岡ビル	2,560	2,560	2,670	5.3%	2,560	5.3%	5.5%	1,630	③	168,110	1,000,000	5.7%
Of-07	浜松町SSビル	1,560	1,560	1,610	5.0%	1,560	5.0%	5.1%	1,170	③	101,580	466,000	8.0%
Of-08	国際溜池ビル	2,620	2,620	2,750	4.7%	2,620	4.7%	4.9%	1,860	③	119,500	732,000	7.3%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前 (注8)	1,440	1,440	1,500	5.6%	1,440	5.6%	5.9%	756	③	115,840	594,000 (注8)	7.5%
Of-10	日総第15ビル	1,450	1,450	1,510	5.6%	1,450	5.6%	5.8%	1,050	③	167,610	1,031,000	13.3%
Of-11	日本橋第一ビル	2,050	2,050	2,140	5.0%	2,050	5.0%	5.2%	1,750	③	92,980	807,000	16.5%
Of-12	八丁堀SFビル (注9)	2,330	2,330	2,390	4.6%	2,330	4.6%	4.7%	1,710	③	139,150	851,000 (注9)	12.5%
Of-13	渋谷AXヒルズ	1,440	1,440	1,480	4.4%	1,440	4.4%	4.5%	1,240	③	26,860	294,000	5.1%
Of-14	KCAビル (注9)	1,093	1,093	1,117	5.1%	1,082	5.1%	5.4%	845	①	55,050	357,000 (注9)	13.8%
Of-15	大和中目黒ビル	2,220	2,220	2,270	5.2%	2,200	5.1%	5.5%	1,833	⑥	122,780	1,006,000	14.5%
Of-16	安和司町ビル	1,090	1,090	1,110	5.2%	1,080	5.1%	5.4%	540	⑥	62,900	333,000	9.2%
Of-17	八丁堀MFビル	942	942	973	4.7%	942	4.7%	4.8%	722	③	50,540	316,000	14.7%
Of-18	エムズ原宿	4,135	4,135	4,238	4.6%	4,091	4.7%	4.9%	2,605	①	24,870	249,000	9.8%
Of-19	三宮三和東洋ビル	6,230	6,230	6,330	5.3%	6,180	5.1%	5.5%	3,310	⑥	292,330	2,154,000	11.5%
Of-20	船橋Faceビル (注9)	3,150	3,150	3,200	5.5%	3,090	5.2%	5.8%	1,850	⑤	32,660	897,000 (注9)	5.9%
Of-21	アデッソ西麻布	479	479	502	4.5%	479	4.5%	4.7%	493	③	7,960	105,000	11.1%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,322	1,322	1,334	4.9%	1,317	4.6%	5.2%	823	①	64,870	367,000	9.2%
Of-23	アリア池袋	1,060	1,060	1,070	5.3%	1,060	5.2%	5.5%	597	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%	1,110	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%	3,730	③	87,540	1,132,000	11.7%
Re-03	コンコード市川	439	439	418	6.1%	448	5.9%	6.4%	199	①	22,050	153,000	6.2%
Re-05	CIC目黒	507	507	517	5.4%	503	5.4%	5.7%	328	①	25,790	171,000	6.2%
Re-09	レグルス東葛西	622	622	607	5.8%	628	5.7%	6.1%	327	①	15,186	224,000	8.8%
Re-11	ミルーム若林公園	3,358	3,358	3,431	5.3%	3,327	5.4%	5.6%	2,911	①	134,088	1,441,900	6.7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,441	1,441	1,473	5.3%	1,427	5.4%	5.6%	923	①	20,640	446,000	6.4%
Re-14	メインステージ 南麻布III	1,206	1,206	1,240	5.3%	1,191	5.4%	5.6%	736	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	1,170	5.1%	1,060	4.8%	5.6%	901	②	21,740	330,000	12.8%
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	825	825	851	5.2%	825	5.2%	5.3%	681	③	18,950	307,000	9.8%
Re-17	エルミタージュ 東神田	1,070	1,070	1,110	5.1%	1,070	5.1%	5.3%	954	③	23,770	362,000	5.7%
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	1,180	1,180	1,220	5.2%	1,180	5.2%	5.3%	1,060	③	22,990	489,000	10.0%
Re-19	エルミタージュ 練馬	676	676	695	5.5%	676	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%	3,540	③	67,360	1,388,000	3.9%
Re-21	アーバイルベルジ エ明大前	880	880	914	5.2%	880	5.2%	5.3%	762	③	20,520	324,000	6.0%
Re-22	ジョインティ 日本橋	925	925	934	5.4%	921	5.2%	5.6%	530	④	30,150	366,000	3.3%
Re-23	グレファス 上石神井	906	906	941	5.8%	906	5.5%	6.3%	606	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	985	985	1,010	5.2%	985	5.2%	5.3%	871	③	17,950	367,400	10.1%
Re-25	グリーンパーク 銀座EAST	4,040	4,040	4,250	4.6%	4,040	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%	1,900	⑤	55,320	1,157,000	13.2%
Re-27	グリーンパーク 池田山	998	998	1,050	4.8%	998	4.8%	4.9%	1,090	③	42,030	362,000	5.8%
Re-28	ルネ東寺尾	2,830	2,830	2,820	5.7%	2,830	5.5%	5.9%	3,030	④	300,710	3,636,000	12.7%
Re-29	レジデンス向丘	1,600	1,600	1,610	5.3%	1,590	5.1%	5.5%	1,620	④	84,340	859,000	4.4%
Re-30	レジデンス東馬込	1,140	1,140	1,150	5.5%	1,140	5.3%	5.7%	1,370	④	67,820	774,000	4.6%
Re-31	グリーンパーク 学芸大学	1,050	1,050	1,060	5.2%	1,040	5.0%	5.4%	876	④	32,640	412,000	14.6%
Re-33	アドバンス亀戸	987	987	1,030	5.4%	987	5.4%	5.6%	817	③	25,170	423,000	7.6%
Re-34	ヴァンテ田無	825	825	848	5.5%	825	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	836	836	877	5.3%	836	5.0%	5.8%	562	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	シングルレジデンス 三田	1,080	1,080	1,130	5.3%	1,080	5.0%	5.8%	761	②	48,100	422,000	2.6%
Re-37	シングルレジデンス 高輪	749	749	758	5.3%	745	5.1%	5.5%	684	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド ・白金台 (注9)	729	729	764	5.0%	729	4.7%	5.5%	644	②	45,580	281,000 (注9)	3.3%
Re-39	シングルレジデンス 銀座東	1,460	1,460	1,470	5.4%	1,450	5.2%	5.6%	864	④	74,260	523,000	6.9%
Re-40	シングルレジデンス 八丁堀Ⅱ	1,890	1,890	1,910	5.4%	1,880	5.2%	5.6%	1,150	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%	572	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	シングルレジデンス 銀座	944	944	959	5.3%	938	5.1%	5.5%	535	④	44,280	296,000	3.0%
Re-43	トゥールジョーズ 駒沢公園	6,510	6,510	6,830	5.2%	6,510	4.9%	5.7%	3,950	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	1,910	6.0%	1,930	5.8%	6.2%	1,810	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%	456	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	シングルレジデンス 阿波座	576	576	595	6.2%	576	5.9%	6.7%	463	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	シングルレジデンス 丸の内	624	624	630	6.3%	624	6.0%	6.8%	504	②	55,140	478,000	16.5%
Re-48	シングルレジデンス 平尾	1,780	1,780	1,780	6.4%	1,780	6.2%	6.6%	1,700	④	155,080	1,549,000	3.4%
Re-49	シングルレジデンス 河原町二条	533	533	553	6.1%	533	5.8%	6.6%	350	②	41,560	296,000	6.5%
Re-50	シングルレジデンス 南6条	230	230	233	6.3%	227	6.0%	6.6%	273	⑤	31,270	285,000	1.1%
Re-51	シングルレジデンス 天神南	631	631	653	6.4%	631	6.1%	6.9%	649	②	94,970	549,000	3.6%
Re-52	シングルレジデンス 天神東	502	502	503	6.3%	502	6.1%	6.5%	512	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	シングルレジデンス 四条河原町	1,830	1,830	1,900	5.8%	1,830	5.5%	6.3%	1,550	②	76,240	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ド ・千駄木 (注9)	820	820	834	5.5%	820	5.2%	6.0%	431	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)	870	870	899	5.6%	870	5.3%	6.1%	540	②	42,570	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	シングルレジデンス 駒沢公園	615	615	640	5.2%	615	4.9%	5.7%	601	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	シングルレジデンス 武蔵小山	842	842	885	5.4%	842	5.1%	5.9%	530	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	シングルレジデンス 国分寺	839	839	856	5.7%	839	5.3%	6.2%	462	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%	887	②	68,740	737,000	9.3%
Re-60	シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	572	572	595	6.0%	572	5.7%	6.5%	455	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)									
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	1,990	1,990	2,080	5.2%	1,990	4.9%	5.7%	1,310	②	69,530	685,000	4.6%
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	1,170	1,170	1,220	5.2%	1,170	4.9%	5.7%	802	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	1,410	5.2%	1,360	4.9%	5.7%	1,030	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%	439	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	810	810	812	6.3%	807	6.0%	6.6%	678	⑤	58,190	590,000	1.0%
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	684	684	687	6.5%	681	6.2%	6.8%	657	⑤	60,210	577,000	1.0%
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	427	427	440	6.3%	427	6.0%	6.8%	417	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	771	771	810	5.6%	771	5.3%	6.1%	441	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	シングルレジデンス一番町	834	834	831	6.2%	837	5.9%	6.5%	897	⑤	57,070	570,000	1.1%
Re-70	シングルレジデンス東中野	941	941	993	5.3%	941	5.0%	5.8%	674	②	38,240	351,000	3.0%
Re-71	シングルレジデンス南5条	408	408	408	6.3%	408	6.3%	6.6%	361	⑤	28,690	329,000	0.8%
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	2,100	2,100	2,120	5.3%	2,090	5.1%	5.5%	1,410	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	874	874	883	5.3%	870	5.1%	5.5%	556	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%	680	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%	630	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%	1,000	⑤	70,720	669,000	3.8%
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,150	1,150	1,160	6.3%	1,140	6.0%	6.6%	1,270	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 22 年 11 月 30 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

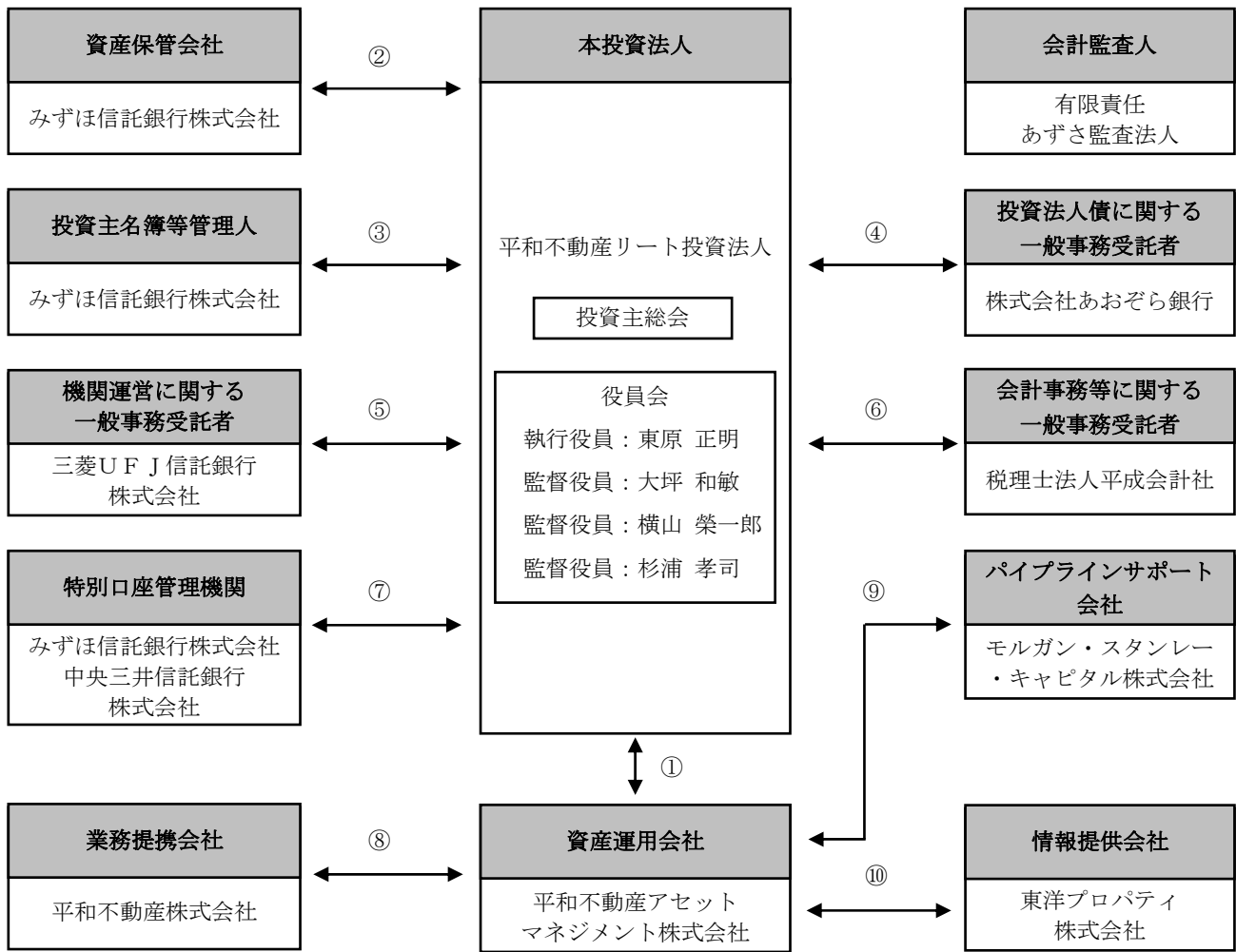
なお、上記 4 社と本投資法人の間には、資本関係、人的関係等はありません。報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性を保証するものではありません。

- (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、0f-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(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%、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 22 年 8 月 18 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。



### 【投資法人の関係法人】

（1）本書の日付現在における本投資法人の仕組図は、以下の通りです。



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	資産保管業務委託契約
③	投資主名簿等に関する一般事務委託契約
④	投資法人債に関する一般事務委託契約
⑤	機関運営に関する一般事務委託契約
⑥	会計事務等に関する一般事務委託契約
⑦	特別口座管理に関する一般事務委託契約
⑧	業務提携に関する協定
⑨	パイプラインサポート契約
⑩	情報提供に関する覚書

（2）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の概要は、以下の通りです。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
投資法人	平和不動産リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として投資対象不動産等に投資し、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実現すべく運用を行います。
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社	平成14年2月7日付で資産運用委託契約を、平成16年10月27日付で資産運用委託契約に係る変更契約を、平成22年10月1日付で資産運用委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、資産運用委託契約に基づき、規約並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	平成16年5月31日付で資産保管業務委託契約を、平成16年10月28日付で資産保管業務委託契約に係る変更合意を、平成19年6月1日付で資産保管業務委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	平成16年5月31日付で投資主名簿等に関する一般事務委託契約を、平成20年12月26日付で投資主名簿等に関する一般事務委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。投信法第117条第6号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第169条第2項第1号、第3号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、並びに④投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社あおぞら銀行	平成19年10月12日付で投資法人債に関する一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号。但し、投資口に関する事務を除きます。投信法第117条第6号、投信法施行規則第169条第2項第4号、第5号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債券の発行に関する事務、③投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、並びに④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行います。
機関運営に関する一般事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年11月9日付で機関運営に関する一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務を行います。
会計事務等に関する一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成16年11月10日付で会計事務等に関する一般事務委託契約を、平成17年1月26日付で会計事務等に関する一般事務委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号、第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号、第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、及び③納税に関する事務を行います。
特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	平成20年12月26日付で特別口座管理に関する一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置きに関する事務、②振替手続に関する事務、③投資口取得者等による特別口座開設等請求に関する事務、④総投資主報告に関する事務、⑤加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務、並びに⑥加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務その他振替制度の運営に関する事務を行います。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	平成22年10月1日付でJ S RとJ S Rの特別口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社との間の平成21年1月5日付特別口座管理に関する一般事務委託契約上のJ S Rの地位を本投資法人が承継しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置きに関する事務、②振替手続に関する事務、③投資口取得者等による特別口座開設等請求に関する事務、④総投資主報告に関する事務、⑤加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務、並びに⑥加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務その他振替制度の運営に関する事務を行います。

（3）上記以外の本投資法人の主な関係者は、以下の通りです。

運営上の役割	社名	関係業務の内容
業務提携会社	平和不動産株式会社	<p>平成16年11月12日付で業務提携に関する協定を、平成19年4月27日付で業務提携に関する協定書に係る変更合意を、平成20年1月22日付で業務提携に関する協定書に係る変更合意を、平成21年1月22日付で情報提供等に関する業務提携契約を、平成22年10月1日付で業務提携に関する協定を資産運用会社との間で締結しており、以下の通り資産運用会社に情報・業務等を提供します。</p> <p>①保有・開発物件に係る情報提供 平和不動産が自ら保有する、平和不動産がアセットマネジメント業務を提供するSPCが保有する、本投資法人の投資適格物件（以下「投資適格物件」といいます。）又は平和不動産が開発している若しくは今後開発する投資適格物件の売却に当たり、当該情報を資産運用会社に提供します。</p> <p>②仲介物件に係る情報提供 平和不動産が仲介の委託を受けた投資適格物件の情報を可能な限り資産運用会社に提供します。</p> <p>③ウェアハウズ機能の提供 平和不動産は、本投資法人への売却を考慮して、事前に資産運用会社と協議の上、平和不動産が自ら先行的に物件を取得するように努めます。</p> <p>④プロパティ・マネジメント業務の受託 本投資法人がオフィス等を新たに取得した場合、本投資法人の利益に適うものと資産運用会社が判断した場合には、平和不動産又は平和サービス株式会社にプロパティ・マネジメント業務を委託します。</p> <p>⑤支援業務 その他、資金調達やリーシング等に関する支援業務を行います。</p> <p>⑥人材派遣 資産運用会社に対して取締役又は資産運用会社の業務の遂行上必要な人材を派遣することができます。</p>
パイプラインサポート会社	モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	<p>平成19年5月21日付でパイプラインサポート契約を資産運用会社との間で締結しており、本投資法人の投資基準に大要適合し、かつ本投資法人への売却が適当であるとモルガン・スタンレー・キャピタル株式会社が独自の裁量で判断する不動産等で、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社がアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社が売却を予定する場合は、資産運用会社に対して第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該情報を提供するよう最善の努力をします。</p>
情報提供会社	東洋プロパティ株式会社	<p>平成19年5月21日付で情報提供に関する覚書を資産運用会社との間で締結しており、第三者から本投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却の代理又は媒介の委託を受けた場合は、資産運用会社に対して当該情報を速やかに提供するよう努めます。</p>

## 【運用方針】

### （1）投資方針

#### a. 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、規約において、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資し、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て運用を行うことをその基本理念としています。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社に委託しています。

資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づき、その内部規則として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される投資運用方針を以下の通り定めています。

かかる運用ガイドラインは、本書の日付現在において、経済情勢、不動産市場動向等の推移、動向及び見通し等を総合的に勘案して、規約に定める本投資法人の運用の基本方針の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は決算期毎に運用ガイドラインの見直しを行うこととします。また、今後の経済情勢、不動産市場動向等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資運用の基本方針を実現するために最も適切であると判断する場合には、機動的に運用ガイドラインを変更することがあります。

#### （イ）ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、東京都区部を中心とする投資エリア（後記「（ロ）東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資 ② 投資基準」に記載の各類型毎の投資エリアをご参照下さい。）に存するオフィス及びレジデンスに集中的に投資を行います。これらの物件は、以下の理由から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企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えます。

#### ① 運用資産の着実な成長

##### i 外部成長

- ・不動産流通マーケットにおいて豊富なストック数を有し、かつテナント需要の高い東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスに主に投資することにより、ポートフォリオの着実な外部成長を目指します。
- ・平和不動産の物件開発力及び情報力を最大限に活用することにより、物件の取得機会を拡大し、継続的な投資物件の取得を図ることによって、ポートフォリオの着実な外部成長を目指します。詳細については、後記「（ニ）平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。
- ・業務提携先各社並びに不動産会社、信託銀行及びアセット・マネジメント会社等から、本投資法人の投資基準に大要適合する投資物件の売却及び仲介情報の提供を受け、投資物件の取得機会を拡大することによって、ポートフォリオの着実な外部成長を目指します。
- ・開発中の未竣工物件にも投資を行うことによって、有利な経済条件での物件取得を実現し、ポートフォリオの着実な外部成長を目指します。

##### ii 内部成長

- ・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実現すべく各種運用計画（詳細及び定義については、後記「d. 運営管理方針（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証」をご参照下さい。）を定め、PM会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行うことにより、積極的かつ効率的な運営管理に基づくポートフォリオの着実な内部成長を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。
- ・賃貸マーケット動向・テナント動向の把握、重点対象先とすべきテナント属性の分析、多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼、最適な賃貸条件の検討及び既入居テナントの動向の把握を通じて、投資物件の早期リースアップを実現することにより、ポートフォリオの着実な内部成長を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。
- ・物件に応じたPM会社を選定し、PM会社と協働しながら各投資物件について、物件特性・エリア特性に応じた積極的かつ効率的な運営管理、管理コストの圧縮及び

計画的な修繕の実施を行うことにより、テナント満足度の向上、安定的な高稼働率の維持及び各種経費の低減等を図り、収益の極大化を目指し、ポートフォリオの着実な内部成長を目指します。詳細については、後記「d. 運営管理方針」をご参照下さい。

- ・平和不動産又は平和不動産の子会社である平和サービス株式会社（以下、総称して「平和不動産グループ」といいます。）の有する豊富な資産管理運営能力を最大限に活用して、ポートフォリオの着実な内部成長を目指します。詳細については、後記「(二) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

② 中長期的な安定収益の確保

i 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

- ・本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィス及びレジデンスは入居対象となる潜在的なテナントの絶対数が多いため、中長期にわたって安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能と考えられます。また、オフィス及びレジデンスとしてのテナント需要の高さを勘案し、近隣エリアの立地特性及びマーケット状況等に合致した、相対的競争力が強いと考えられる物件に投資します。
- ・高い安定性を確保するために最適なポートフォリオ構成を目指します。“厚み（豊富なストック）”のある不動産流通マーケットを裏づけとした（運用資産の入れ替えも含めた）ポートフォリオの機動的な見直しにより、中長期的な安定性を確保します。

ii ポートフォリオの分散効果・リスク低減

- ・多数のオフィス及びレジデンスへの投資によって、分散されたポートフォリオを構築し、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。また、オフィス及びレジデンスという複数タイプの物件に投資することにより、経済情勢や不動産を取り巻く市場変動等による影響の抑制を目指します。
- ・着実な成長（外部成長・内部成長）を実現することにより、ポートフォリオにおける様々なリスク（投資物件の価値低減リスク・投資物件の収入減少リスク・投資物件の偏在リスク・テナント集中に係るリスク等）を低減し、中長期的な安定性を確保します。

iii 積極的かつ効率的な運営管理

PM会社と協働して、積極的かつ効率的な運営管理を実行することによって、投資物件毎に、賃料収入等の維持・上昇、稼働率の向上及び各種経費の低減による中長期的な安定収益の確保を目指します。

iv 最適な財務戦略

- ・中長期的な安定収益の確保を実現するための最適な財務戦略を実行します。詳細については、後記「f. 財務方針」をご参照下さい。
- ・平和不動産の信用力を最大限に活用して、最適な財務戦略を実行します。詳細については、後記「(二) 平和不動産とのパートナーシップ」をご参照下さい。

(ロ) 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

① マーケット状況

i オフィス

本投資法人が投資対象とすることを想定している規模のオフィスの主たるテナント層は、相対的に従業員数の少ない事業所になるものと考えられます。全国主要都市における事業所数及び従業者数の比較によると、東京都区部の事業所数及び従業員数が他の主要都市よりも多いとともに、相対的に従業員数の少ない事業所の数が多いことが分かります。これは、本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィスに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。

このことから、本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィスは、厚いテナント層による豊富なテナント需要に支えられているという特徴を有するものと考えられ、その傾向は今後も安定的に推移していくものと考えています。

ii レジデンス

東京都の人口及び世帯数は、他の主要府県よりも多いとともに、世帯数については平成 12 年以降、増加傾向にあります（なお、厚生労働省の設置研究機関である国立社会保障・人口問題研究所の研究結果に基づけば、東京都の都道府県別の人口数は、今後も平成 32 年頃まで増加することが予測されています。）。これは、都心部への産業の集中、単身世帯（単身者社会人、学生等をいいます。以下同じ。）・ディンクス世帯・シニア世帯等の都心回帰志向の高まり等によるものと考えられます。

このように東京都を中心とする投資エリアの賃貸住宅市場は、その需要力の高さから今後も引き続き堅調に推移していくものと考えられます。

② 投資基準

i オフィス

本投資法人は、下記投資額及び投資エリアに合致するオフィス（都心オフィスビル、都市型商業ビル及び地方オフィスビル）に投資していきます。（注 1）

投資額	原則：1 物件当たり 10 億円以上、かつポートフォリオ全体（取得価格ベース）の 20% 以内（注 2）
投資エリア	第一投資エリア：東京 23 区 第二投資エリア：第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の主要市街地 地方投資エリア：第一・第二投資エリアを除く政令指定都市の主要市街地 第一投資エリア、第二投資エリア及び地方投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

(注 1) 「都心オフィスビル」とは、第一投資エリア及び第二投資エリアに存するオフィスビルをいい、「都市型商業ビル」とは、第一投資エリア及び第二投資エリア内で商業地としての知名度が高いエリアに存する商業ビルをいいます（このうち、本投資法人が主に投資するのは、意匠・構造等の面においてオフィスビルとしても使用可能である商業ビルです。）。また、「地方オフィスビル」とは、地方投資エリアに存するオフィスビルをいいます。

(注 2) ① 100 億円以上の大規模物件に投資する場合は、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響を検討した上で、投資することとします。

- ・ 大幅な賃料変動リスク、キーテナントの存在によるテナントの非分散リスク
- ・ 効率的かつ迅速な運営管理の実施の可能性

② 10 億円未満の物件でも、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響を検討した上で、投資する場合があります。

- ・ 運営経費率、投資効率性
- ・ 外観及び建物内部（特に共用部分）の管理状態、入居テナントのクレジット
- ・ 1 テナントの規模割合が大きくなることによるテナントの非分散リスク

ii レジデンス

(i) 投資額及び投資エリア

本投資法人は、下記投資額及び投資エリアに合致するレジデンス（都心レジデンス及び地方レジデンス）に投資していきます。（注 1）

投資額	原則：1 物件当たり 5 億円以上、かつポートフォリオ全体（取得価格ベース）の 10% 以内（注 2）
投資エリア	第一投資エリア：東京 23 区 第二投資エリア：第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地 地方投資エリア：第一・第二投資エリアを除く政令指定都市における主要市街地 第一投資エリア、第二投資エリア及び地方投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

(注 1) 「都心レジデンス」とは、第一投資エリア及び第二投資エリアに存するレジデンスをいい、「地方レジデンス」とは、地方投資エリアに存するレジデンスをいいます。

(注 2) ① 100 億円以上の大規模物件に投資する場合は、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の



本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、投資することとします。

- ・リースアップの可能性
- ・各テナントニーズに応じたき細かいテナント管理の実行の可能性

② 5 億円未満の小規模物件でも、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、投資する場合があります。

- ・運営経費率、投資効率性
- ・建物スペック、管理状態等

(ii) 投資対象とするレジデンスのタイプ

投資対象とするレジデンスは、主たるテナント層、マーケット状況等により区分した下記の 4 タイプとします。4 つのタイプに分散して投資し、一定のタイプに係るマーケット状況に依拠するリスクや、入居するテナントが一定の層に偏るリスクを低減します。

タイプ	特徴
シングルタイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 単身世帯</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 交通利便性、主要都市への接近性の観点から、主要都市主要市街地におけるテナント需要が相対的に強いものと考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 交通利便性、生活利便性、商業利便性</p>
ディンクスタイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 若年（20～30歳代）のディンクス世帯及び相対的所得水準の高い単身世帯</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 都心 5 区を中心として、都心接近性の良好な東京 23 区内の地域にその需要が集中する傾向にあると考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 交通利便性、生活利便性、商業利便性、文化施設への接近性、建物の外観・意匠</p>
ファミリータイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 平均的な所得層で、子供を含めた 3 人以上の家族</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 子供のいる家族がメインターゲットであり、また貸室面積が大きいことで賃料が高額となりがちのため、都心よりも郊外に集中する傾向にあります。また、本タイプは、他のタイプと比較して、契約更新回数が多く、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 居住快適性（閑静・治安良好・嫌悪施設なし）、生活利便性、文化・教育施設への接近性</p>
ドミトリータイプ レジデンス	<p>&lt;主たるテナント層&gt; 若年の単身世帯（学生、若年社会人）</p> <p>&lt;マーケット状況&gt; 専門のドミトリー・オペレーション会社への一括賃貸（従って稼働率は 100%）であることを前提としており、中長期的に安定した賃料収入を収受することができると考えます。</p> <p>&lt;重視する特性&gt; 生活利便性、賃料水準</p>

iii 例外的資産への投資

不動産等のポートフォリオでの取得において、当該ポートフォリオが主として運用ガ

イドラインに規定するオフィス及びレジデンスで構成されており、かつ基本方針の具現化に資するような投資を検討する場合に、運用ガイドラインに規定する用途以外の物件が存在しても、かかる物件が運用ガイドラインの用途以外の投資基準を概ね満たしており、その投資額がポートフォリオ全体（取得価格ベース）の 5%以内の範囲内において、例外的に投資できるものとします。

(ハ) 分散されたポートフォリオの構築

収益変動リスクの極小化及び市場変動等による影響の抑制を図るとともに、オフィス及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの 50%（取得価格ベース）を目途とします。但し、不動産流通マーケット状況及び取引状況等を総合的に勘案し、同比率を 30～70%程度の範囲内において機動的に運用します。

また、オフィス及びレジデンスともに、第一投資エリアを主たる投資地域と位置付けますが、各エリアのマーケット状況（取引物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、第二投資エリア及び地方投資エリアにも投資します。  
<ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）>

オフィス	原則50%（30～70%）	第一投資エリア	70%～
		第二投資エリア	～30%
		地方投資エリア	(注)
レジデンス	原則50%（30～70%）	第一投資エリア	60%～
		第二投資エリア	～40%
		地方投資エリア	(注)

(注) 地方オフィスビル、地方レジデンス及び例外的資産への投資比率は、合計でポートフォリオ全体の 30%以内（取得価格ベース）とします。

(ニ) 平和不動産とのパートナーシップ

1. 平和不動産のサポート体制

① 物件情報ソースの拡大

資産運用会社独自の物件情報ソースに加え、平和不動産の情報ソースを活用することによって、中長期的な安定収益の確保に寄与するための投資物件に関する情報を、より多くかつ多角的に収集します。

- i 平和不動産の保有・開発物件
- ii 平和不動産による仲介物件
- iii 平和不動産による先行的取得物件（ウェアハウズ機能の確立）

② 平和不動産からの人的支援及び財務的支援

総合的な不動産事業のノウハウを有する平和不動産の人材を最大限活用します。

- i 平和不動産は、資産運用会社へ取締役を派遣し、資産運用会社の経営を指揮します。
- ii 平和不動産は、資産運用会社の要請に応じて若しくは独自の判断により、必要な人材を派遣します。
- iii 平和不動産は、財務方針、資金調達等に係る指導・支援を行います。

③ PM業務の実施

平和不動産グループの有するリーシング活動から管理業務（テナント管理・建物管理）、更には修繕工事業務等に至るまでの豊富なプロパティ・マネジメント能力を積極的に活用するため、主としてオフィスビルに関するPM業務を委託するに当たっては、平和不動産グループをPM会社の候補先として加えます。

2. 平和不動産グループとの利益相反に対する対策

平和不動産グループとの間で、本投資法人の資産運用業務に関するサポート体制を構築することは、本基本方針の実現に繋がることとなりますが、その反面、常に利害関係者間取引に該当し、利益相反取引となる可能性があります。

そこで、資産運用会社は、本投資法人及び投資主の利益を毀損させることのないよう、別に定める「利益相反行為防止規程」を遵守し、以下の措置を講じることにより、利益相反取引となる行為を防止します。

① 平和不動産から物件を取得する場合

予め資産運用会社により取得した、公正かつ調査能力・経験のあると認められる第三者の専門会社による不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額以下で購入します。

- ② 平和不動産の仲介により物件を取得する場合  
予め業務協定書にて定めた仲介手数料水準以内の手数料を支払います。
- ③ 平和不動産にPM業務を委託する場合  
PM会社の選定基準に従い、他のPM会社の委託条件等を比較検討します。  
予め業務協定書にて定めたPM報酬の水準以内の報酬を支払います。

**b. 投資基準**

(イ) 投資選定基準

投資物件の取得に当たっては、以下の投資選定基準に合致する物件（実質的に合致する物件も含まれます。）に投資します。

項目	投資選定基準
法令遵守	都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等、関連する全ての法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）に投資します。（注1）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること
耐震性	新耐震基準（注2）に適合していること 但し、新耐震基準以前に建築された物件であっても、新耐震基準と同等の耐震性（注3）を有すると判断した場合には、投資物件として検討する場合があります。
有害物質 ・ 土壌汚染等	資産運用会社が発注した専門会社作成のエンジニアリング・レポートにおいて、アスベスト、フロン、ポリ塩化ビフェニル（以下「PCB」といいます。）等の有害物質が内在する可能性が低く、上記有害物質が内在していたとしても、内在する有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管又は処理等がなされている旨及び土壌汚染対策法に規定する特定有害物質等が内在する可能性が低い旨の記載がなされ、かつ資産運用会社が後記「(ロ) 調査基準（デュー・ディリジェンス基準）」のデュー・ディリジェンスを実施した結果、有害物質等が内在する可能性が低いと判断した物件に投資します。
稼働状況	原則として、取得時点において既に賃貸に供され、現に賃料収入が発生している物件に投資します。 但し、未稼働（開発中）物件であっても、テナント誘致の確度や取得後のポートフォリオ全体における収益の影響度等を総合的に勘案し、中長期的な安定収益の確保を実現できると判断した場合には、建物の竣工（検査済証の取得）を停止条件として投資する場合があります。

(注 1) 但し、関係法令を遵守できていないと考え得る物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、かつ今後は是正可能又は手続的瑕疵のみが存している物件に関しては、投資対象として検討する場合があります。

(注 2) 新耐震基準とは、昭和 56 年に改正された建築基準法（その後の改正を含みます。）上の耐震設計基準をいいます。

(注 3) 同等の耐震性とは、新耐震基準に準拠する設計・施工がなされているか、又は新耐震基準と同等以上の耐震補強を施しているものをいいます。

(ロ) 調査基準（デュー・ディリジェンス基準）

投資物件を選別し、投資採算価値の見極めを行うために、資産運用会社が運用ガイドラインで定めた投資選定基準（前記「(イ) 投資選定基準」をご参照下さい。）及び投資検討基準を充足した投資物件につき、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを実施します。デュー・ディリジェンス手続では、公正かつ調査能力・経験のある第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケット・レポート等を取得し、これらの内容を考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施した上で取得の可否を総合的に判断するものとします。

調査項目		調査事項
経済的調査	市場調査	①近隣エリアのマーケット賃料水準 ②近隣エリアのマーケット稼働率の推移及び将来の動向 ③近隣エリア内の類似物件・競合物件の需要動向 ④近隣エリア内の取引利回りの水準 ⑤近隣エリア（及びその周辺エリアを含みます。）の将来の開発計画の有無及びその進捗状況
	テナント調査	①入居テナントの属性・信用情報（業種・業歴・決算内容・財務状況（オフィス）及び属性・入居者及び保証人の所得水準（レジデンス）等）、賃料支払状況等 ②入居テナント数、利用目的等（レジデンスの場合には、世帯状況も確認） ③同一入居テナントの占有割合等
	収益関係調査	①テナント誘致力等の調査（テナント退去から新テナント入居までの平均誘致期間等を考慮） ②賃貸借契約形態及び当該契約更新の可能性（契約期間・賃料支払時期、一時金の返却方法、退去通知期間の確認等） ③建物運営管理費用の現況確認及び当該費用節減の余地の検討 ④将来におけるリーシング方針、管理運用方針及び修繕方針の検討 ⑤本投資法人のポートフォリオ戦略との整合性（エリア・用途・規模・投資額等の側面での整合性）の確認
物理的調査	立地条件	①街路の状況（幅員・系統・連続性等）、鉄道等主要交通機関からの接近性、主要交通機関の乗降客数等 ②生活利便施設、経済施設、官公庁施設、教育関連施設等の配置、接近性及び周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ③日照・眺望・景観・騒音等の状況（主としてレジデンスにて重視） ④隣地との境界・越境物の有無 ⑤嫌悪施設等の有無 ⑥地域の知名度及び評判、規模の状況
	建築及び設備の状況	①物件共通 意匠・主要構造・設備・築年数・施工会社・維持管理の程度・緊急修繕の必要性及び建築確認通知書・検査済証等の書類の確認 ②オフィス 貸室部分の形状（分割対応可能か否か）、フリーアクセス床（OAフロア）、天井高、電気容量、空調方式（個別又はセントラルの別）、床荷重の程度、防犯設備の状態（機械警備設備の状況等）、共用部分の管理状態、給排水設備、昇降機設備、駐車場設備等 ③レジデンス 貸室部分の形状、間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床・キッチン・風呂場等）、内外装の仕様資材、空調設備、衛生設備、電気設備、昇降機設備、駐車場設備、駐輪場、集会室等その他共用設備の状況等
	耐震性及びPML（注1）	①新耐震基準又はそれと同等の耐震性の確保 ②PML値の確認（20%未満を原則とします。（注2））
	建物管理関係	実際の管理状況（清掃の程度、残置物の有無等）、館内細則の内容、管理会社の質及び信用力の調査
	環境・地質等	①アスベスト・PCB等の建物有害物質の有無 ②地歴調査及び土壌汚染物質の有無

調査項目		調査事項
法的調査	権利関係	①関係法令（都市計画法、建築基準法その他関連法規）の遵守状況 ②所有形態に関する権利関係調査（区分所有物件・借地権物件等か否か）
	境界調査	境界確定の状況（官民及び民民）及び越境物の有無とその状況（覚書等の有無を含みます。）
	既入居テナントの調査	既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無

（注 1）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失をいいます。PMLには、個別物件に関するものとポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、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（再現期間 475 年の地震に相当）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。

（注 2）但し、20%以上の物件で、地震保険を付保しても、20%未満の物件と同等の投資効率性を有すると判断した物件については、投資物件として検討する場合があります。

### c. 保険付保基準

#### （イ）損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び対人・対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資物件（本項において、投資物件が不動産の場合は投資法人が有する建物、投資物件が不動産を信託財産とする信託受益権の場合は、当該信託受益権の信託受託者が有する建物をいいます。）に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険等）を付保します。原則として火災保険及び賠償責任保険等については、投資物件毎に保険内容を検討し、一つの保険契約を締結し、包括的に付保します。但し、投資物件によっては、1物件につき 1 保険契約を締結し、個別に付保する場合があります。

保険会社の選定に当たっては、一定の信用力を有する複数の保険会社に同じ付保内容での見積書を提出させ、それらを比較検討することにより、最も合理的な付保条件を提示した保険会社を選定することとします。

#### （ロ）地震保険

地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して、エンジニアリング・レポートにおける地震リスクの内容に基づき検討・判断するものとします。特に、かかる地震リスクの判断において、エンジニアリング・レポート記載の各投資物件の PML 値が 20%以上の場合には、当該投資物件につき、地震保険を付保します。

### d. 運営管理方針

#### （イ）基本方針

以下の基本方針に基づき、投資物件に係る賃料等の増額、安定的な高稼働率の維持及び管理コスト等の削減を目的として、PM会社を通じたマーケット動向を意識したリーシング、テナント満足度を意識したテナント管理・建物管理及び計画的かつ迅速な修繕を実現すべく積極的かつ効率的な運営管理を実施することにより、運用収益の着実な成長を図ります。

- ・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理のために、決算期毎に各種運用計画を策定します（詳細及び定義については、後記「（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証」をご参照下さい。）。
- ・運営管理に関して重要な役割を担う PM 会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行います。

#### （ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証

決算期毎に投資物件全体について、「ポートフォリオ計画」を、各投資物件について「当期事業計画」及び「当期修繕計画」（これら 3 つの計画を総称して、以下「各種運用計画」といいます。）を策定し、これらに基づく計画的な運営管理を実施します。また、定期的に運営管理の状況及び実績について検証・評価を行うことにより、投資物件取得後の運営管理（修正計画の策定）に反映させます。

##### ① 各種運用計画の策定

- i ポートフォリオ計画  
 ポートフォリオに関する物件取得及び運用計画等を、本投資法人の決算期毎にポートフォリオ計画として策定します。ポートフォリオ計画は、以下によって構成されます。
    - ・外部成長計画
    - ・前期運用実績評価
    - ・当期運用計画
    - ・中長期運用計画
    - ・財務計画
  - ii 当期事業計画  
 各投資物件に係る運営管理計画を、本投資法人の決算期毎に当期事業計画として策定します。当期事業計画は、以下によって構成されます。
    - ・収支計画
    - ・リーシング計画
    - ・運営管理計画
    - ・当期修繕計画（下記「iii 当期修繕計画」参照）
  - iii 当期修繕計画  
 投資物件の物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、ポートフォリオ全体の修繕計画を、本投資法人の決算期毎に当期修繕計画として策定します。なお、前記「ii 当期事業計画」の通り、各投資物件単体の当期修繕計画については、当期事業計画の中において策定します。
- ② 各種運用計画の検証  
 各種運用計画に基づく運営管理の状況及び収益実績について、以下の方法により検証・評価を行います。
- i 定期的な検証  
 各種運用計画に基づく運営管理や収益実績を、月次及び決算期毎に検証します。その結果、収支予算と当該収支実績との間に著しい乖離がみられ、当該計画の見直しが必要と判断した場合には、速やかに修正計画を策定します。
  - ii 適宜行う検証  
 物件取得、物件売却及び市場環境の変化等、ポートフォリオの状況や投資物件の状況に大きな変化が生じた場合、適宜、各種運用計画の修正や見直しを行います。
- (ハ) リーシング方針
- ① リーシング方針  
 投資物件の早期リースアップを実現するため、以下の事項に留意して、積極的なリーシング活動を実施します。
- i 賃貸マーケット動向・テナント動向の把握
  - ii 多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼
  - iii 重点対象先とすべきテナント属性の分析
  - iv 最適な賃貸条件の検討
  - v 既入居テナントの動向の把握
  - vi 利益相反対策
- ② テナント審査基準  
 社会的な属性を重視したテナント審査を行います。具体的には、PM会社又は資産運用会社が下表のテナント審査基準に基づき入居審査をすることにより、属性及びクレジット等の良好なテナントのみを誘致します。

審査項目	審査内容
a. 業種	(a) 属性（業種） (b) 業種動向
b. 業歴	(a) 事業継続年数 (b) 上場の有無

c. 業績	(a) 財務状況 (b) 株価動向（上場している場合）
d. 信用度	企業信用調査会社の評価内容
e. 賃貸借契約内容	(a) 使用目的 (b) 賃料・共益費 (c) 賃貸借期間 (d) 敷金・保証金額

ii 個人審査基準

審査項目	審査内容
a. 属性	(a) 属性 (b) 年齢・性別 (c) 入居人数・構成（家族構成）
b. 勤務状況	(a) 勤務先の業績 (b) 勤務年数
c. 賃料負担力	(a) 所得水準（年収） (b) 所得水準に占める賃料総額の割合 (c) 連帯保証人の有無及びその属性・所得水準
d. 賃貸借契約内容	(a) 使用目的 (b) 賃料・共益費 (c) 賃貸借期間 (d) 敷金・保証金額

(二) 管理方針

① テナント管理方針

i テナント満足度の向上

- (i) テナントとの良好なリレーションシップを図り、入居の感想・不満・要望点等のヒアリング内容等を反映させたテナント管理を行います。
- (ii) 専有部分及び共用部分の各種設備の更新・リニューアルに関する適切な提案を行い、テナント満足度の向上につなげます。

ii クレーム対応

テナントニーズをくみ取り、当該テナントのクレームに対して誠実に対応します。

② 建物管理方針

i 管理状態の確認

投資物件の管理状態を確認します。具体的には、共用部分の管理（清掃）の状態、各種設備の不具合の有無等を確認し、入居テナントの満足度の維持・向上に努めます。

ii 費用の低減

建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、建物管理業者（清掃業者・警備業者等）の変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより、当該費用の低減を図ります。なお、これらの実施に当たっては、投資物件の競争力やテナントへの影響に留意します。

(ホ) 修繕方針

物理的・機能的価値の維持・向上を図るため、入居テナントとの親密なリレーションシップを図り、テナントニーズや物件スペックの検討に基づき、迅速かつ的確な修繕工事を実施します。

① 修繕計画の策定

エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画を参考とし、各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）を検討の上、当期事業計画において当期修繕計画を策定し、各種修繕工事を適宜実施します。詳細については、前記「(ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証 ① 各種運用計画の策定」をご参照下さい。

② 経費的支出工事（経常修繕工事）

i 当期修繕計画記載の修繕事項の確認

当期修繕計画記載の修繕事項につき、その実施時期、実施内容及び費用等を確認し、最適な実施方法を策定の上、効率的な経費的支出工事を行います。

ii 迅速かつ経済的な修繕工事の実施

経費的支出工事を実施する場合には、原則としてPM会社に数社の修繕工事会社から見積書を取得させ、修繕費用、修繕内容及び修繕期間に関して、最も適切かつ効率的な工事会社に発注します（但し、緊急性の高いもの等、特別な事情がある場合を除きます。）。

iii テナントニーズに基づく修繕工事の実施

入居テナントから修繕要望等があった場合、要望された修繕項目に関し、速やかにその修繕の可否、時期及び費用等を検討し、その結果、修繕工事が必要であると判断した場合には迅速に実施します。

③ 資本的支出工事

修繕計画記載の修繕事項のうち、下表の資本的支出工事に係る実施時期、実施内容及び費用等を確認し、最適な実施方法を策定の上、効率的な資本的支出工事を行います。

工事の発注に当たっては、原則として、数社の修繕工事会社から見積書を取得し、最も適切かつ効率的な工事会社に発注します。

機能維持を目的とした資本的支出工事	各種配管取替工事の実施、各種設備の更新工事の実施等
機能向上を目的とした資本的支出工事	<オフィス> 外壁等の意匠の改修、フリーアクセス床への変更、フロア別・貸室別の個別空調設備の新規導入、通信設備の増強等の実施等 <レジデンス> 外壁等の意匠の改修、貸室内の内装（壁・床・天井）のリフォーム、キッチン・バス・洗面台等の取替え、テナント需要に即した間取りの変更等

④ ポートフォリオ全体での検証

修繕工事を実施するに当たり、ポートフォリオ全体の修繕工事費用の低減につながると判断した場合には、複数の投資物件で同時期に修繕工事を行う場合があります。

また、中長期的な安定収益を確保するため、年度毎の修繕工事費用（経費的支出及び資本的支出）と、修繕積立金累計額とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化を図ります。

⑤ 既入居テナントへの配慮

各種修繕工事を実施するに当たっては、既入居テナントに対する影響度に配慮し、その実施時期、実施内容の適否を十分に検討します。

(へ) PM会社の選定・管理

下記の基準により選定したPM会社を下記の方針に基づき管理することにより、中長期的な安定収益を実現します。

① PM会社の選定基準

検討項目	内容
a. 経験・実績	(a) 会社概要、沿革、過去の事業実績 (b) PM受託物件数（管理棟数・管理戸数）
b. 組織・体制	社内組織・社内体制
c. 財産基盤・財務状況	(a) 財務関係書類（貸借対照表・損益計算書等）による財務内容 (b) 企業信用調査会社の評価内容
d. リーシング能力の高さ	リーシング会社のネットワークの広さ
e. 近隣エリアを含む賃貸マーケット市場への精通度	(a) 事業展開エリアの分布状況 (b) 各社員の賃貸マーケットに対する精通度
f. PMレポートの作成能力	PMレポートの内容
g. クレーム対応能力	(a) クレーム対応に対する体制 (b) クレーム対応能力
h. 建物・設備の管理能力	建物管理業務体制



i. PM報酬	(a) 運営委託料 (b) 賃貸企画料 (c) 更新手数料 (d) その他手数料
---------	---

② PM会社の管理方針

i 運営管理体制の構築

PM会社に対して、各投資物件の特性（意匠・構造・各種設備等のハード面での特性及び入居テナントの属性等のソフト面での特性）に合わせた適切かつ効率的な運営管理体制を構築するように求めるものとします。具体的には、資産運用会社は、本投資法人の決算期毎に、当期事業計画を策定し、当該当期事業計画を通じてリーシング、管理及び修繕の各側面からPM会社の運営管理活動をモニタリングします。

ii 業務報告会の実施

以下の事項に関する運営管理状況の確認及び今後の対応策等について協議するために、定期的（原則として毎月）に業務報告会を開催します。業務報告会を実施することにより、PM会社との間で一体的な運営管理体制を構築し、積極的かつ効率的な運営管理を実施します。

- a. 前月の収支状況
- b. 入退去に基づく投資物件の稼働状況
- c. 入居テナントの動向（クレーム等の有無の確認、その他感想・不満等）
- d. 空室部分に対するリーシング活動の状況
- e. 現在実行中の修繕工事の状況及び今後行う予定の修繕工事の確認

iii PM会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として年1回）に、投資物件毎のPM会社の運営管理実績について、リーシング、管理及び修繕等の各側面から評価します。その結果によっては、PM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社を変更する場合があります。

e. 物件売却

取得した投資物件については、原則として中長期的に保有し、短期的には売却を行わないものとします。但し、以下の点等を総合的に勘案した上で、売却によりポートフォリオの収益安定に寄与すると判断される場合には、売却を検討する場合があります。

- ・ポートフォリオの構成状態
- ・各用途の投資物件に係るマーケット（売買マーケット及び賃貸マーケット）動向予測
- ・各投資物件の将来における収支動向予測
- ・各投資物件の将来における資産価値の変動予測
- ・各投資物件の存する近隣エリアの収益安定の観点からみた将来性予測
- ・各投資物件の構造的及び経済的な劣化・陳腐化
- ・各投資物件のマーケットにおける売却予想額

f. 財務方針

(イ) 基本方針

計画的かつ機動的な資金調達により、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保し、もって投資主の価値の最大化を目指します。

(ロ) エクイティ・ファイナンス方針

投資口を引き受ける者の募集は、以下の点を総合的に勘案した上で行います。

- ① 新規に取得する投資物件の取得時期
- ② 投資法人の財務状況
- ③ 投資口の希薄化
- ④ その時点での経済状況等

(ハ) デット・ファイナンス方針

- ① 借入れによる資金調達

i 借入方針

以下の方針に基づき、借入れを行います。

- ・短期・長期、変動金利・固定金利のバランスを取りながら、金利変動リスクを軽減することを目的に、当面の間、長期固定型の借入れを重視します。
- ・リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するために返済期限を分散します。
- ・多くの金融機関から借り入れることにより、借入先の分散を図ります（取引金融機関の多様化）。

ii 借入先

借入先は、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロに規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

iii 極度ローン契約

期中での投資物件の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前の極度ローン契約を締結することがあります。

② 投資法人債発行による資金調達

その時点での投資法人の財務状況、金融マーケット、不動産マーケット等を総合的に勘案した上で投資法人債を発行することがあります。

(ニ) デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）第 3 条第 2 号において定義されています。）を行うことがあります。

(ホ) LTV水準

総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「LTV」といいます。）は、概ね 40～50%程度を標準的な水準とし、また、上限は原則として 65%とします。但し、投資物件の追加取得等により、LTVは、一時的に 65%を超える場合があります。

g. その他

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を、100 分の 75 以上とします（規約第 25 条第 2 項）。