

平成24年5月期 決算短信（REIT）

平成24年7月18日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人

上場取引所 東証

コード番号 8966

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

代表者 執行役員 東原 正明

資産運用会社名 平和不動産アセットマネジメント株式会社

代表者 代表取締役社長 市川 隆也

問合せ先責任者 IR部長 伊藤 真也

TEL 03-5402-8731

有価証券報告書提出予定日 平成24年8月30日 分配金支払開始予定日 平成24年8月17日

決算補足説明資料作成の有無 有

決算説明会開催の有無 有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成24年5月期の運用、資産の状況（平成23年12月1日～平成24年5月31日）

（1）運用状況

（%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年5月期	4,223	(2.7)	1,810	(△0.5)	1,073	(△2.1)	1,073	(△2.1)
23年11月期	4,110	(△5.2)	1,820	(-)	1,096	(-)	1,095	(-)

	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	%	%	%
24年5月期	1,541	1.5	0.8	25.4
23年11月期	1,574	1.5	0.8	26.7

（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	%	%
24年5月期	1,550	1,078	0	0	100.5	1.5
23年11月期	1,574	1,095	0	0	100.0	1.5

（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

（注3）平成24年5月期の分配金の支払原資には、前期繰越利益からの充当分(5百万円)が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

（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
24年5月期	139,919	71,077	50.8	102,138
23年11月期	137,985	71,120	51.5	102,200

（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
24年5月期	1,767	△3,312	814	6,170
23年11月期	961	△244	△1,229	6,901

2. 平成24年11月期の運用状況の予想（平成24年6月1日～平成24年11月30日）

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配 金（利益超過分 配金は含まな い）	1口当たり 利益超過分配金
通期	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
	4,245	(0.5)	1,738	(△4.0)	991	(△7.7)	990	(△7.7)	1,560	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）1,423円

（注）分配金の支払原資には、前期繰越利益からの充当分(95百万円)が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 無
- ② ①以外の会計方針の変更 無
- ③ 会計上の見積りの変更 無
- ④ 修正再表示 無

（2）発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成24年5月期 695,897口 平成23年11月期 695,897口
- ② 期末自己投資口数 平成24年5月期 0口 平成23年11月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記31ページ「3. 財務諸表（8）財務諸表に関する注記事項（1口当たり情報に関する注記）」をご参照下さい。

※監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※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。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記8ページ「平成24年11月期（平成24年6月1日～平成24年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人の特別口座管理機関であった中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と、住友信託銀行株式会社を吸収合併存続会社とする（同社は同日付で商号を三井住友信託銀行株式会社に変更）吸収合併を行いました。これにより、三井住友信託銀行株式会社は、同日付で、中央三井信託銀行株式会社から、本投資法人の特別口座管理機関の地位を承継しました。

その他については、最近の有価証券報告書（平成24年2月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、平成24年6月28日付で、資産運用会社の内部規定である運用ガイドラインが変更されたことに伴い、投資方針を一部変更しました。投資方針については、後記51ページ「(3)投資方針」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日にジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴い投資口1口につき4口の割合による投資口分割及び投資口の割当交付を行い、この結果、当期末現在の発行済投資口数は695,897口、出資総額は59,412百万円となりました。

(ロ) 運用環境

当期における国内経済は、欧州債務危機を背景とした世界経済の下振れリスクや円高、原油高等の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、個人消費や東日本大震災（以下「本震災」といいます。）の震災復興需要に支えられ緩やかに持ち直しの状況が続いています。経済の先行きに関しては、前述の影響に加え、電力供給の制約により景気が下振れするリスクが存在していますが、震災復興需要の本格化により回復基調で推移することが期待されています。一方、東証REIT指数は、前期末の847.08ポイントから一旦は1,000ポイントを超える水準まで回復したものの、4月頃より欧州債務危機等の影響もあり、リスク資産の取得回避の動きから下落傾向で推移し、平成24年5月31日の東証REIT指数は927.21ポイントと低迷しています。

① オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）のオフィスビルの当期における平均空室率は、新規供給ビルの影響により9.40%（平成24年5月）となりました。しかしながら、既存ビルの平均空室率については、平成23年12月の8.72%から平成24年5月の8.42%へと減少し、徐々に改善の兆しが見られます。今後のオフィスビルの賃貸マーケットは、本震災による防災意識の高まりにより、耐震機能が優れた割安感のあるビルへの移転需要が増加すると予想されます。東京ビジネス地区の平均賃料は、前期末の平成23年11月末の16,973円/坪から当期末の5月末の16,729円/坪と賃料相場の弱含み状況が続くものの、下落幅が縮小傾向となる等回復の兆しも示しています。

② レジデンス賃貸マーケット

住宅着工戸数の動向は、昨年末以降穏やかに持ち直しの動きが見られますが、引き続き低水準にとどまっています。一方で、本震災後の賃貸住宅指向の強まり、首都圏への継続的な人口流入、小世帯層の利便性のある良質な物件指向等による堅調な需要により、レジデンス賃貸マーケットの需給関係は底堅く推移しています。本投資法人の運用資産においても稼働率は手堅く推移し、家賃水準も下げ止まりの傾向を示す等収益性は改善しつつあります。先行きについては、雇用や所得環境は依然として厳しい状況が続き、本格的な回復にはまだ時間を要するといった状況ですが、稼働率・賃料水準とも安定的に推移することが予想されます。

③ 不動産市況

平成24年1月の公示地価においては、4年連続で住宅地（△2.3%）、商業地（△3.1%）ともに全国的に下落を示しましたが、下落率は縮小し、上昇・横這いの地点も昨年比で大幅に増加しました。各種都市再開発、交通インフラ整備等の動きに加え、住宅地でも利便性が高く高度利用が可能なマンション用地を取得する動きが見られる等、市況の回復に期待が持てるような動きが見られるようになってきています。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、オフィスとしてOf-26 広小路アクアプレイス（信託受益権、取得価格：2,930百万円）を平成24年3月30日に取得しました。

この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス22物件（取得価格の総額：46,646百万円）、レジデンス62物件（取得価格の総額：81,333百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計88物件（取得価格の総額：132,159百万円）となりました。

② 内部成長

本投資法人は、従来より稼働率の維持向上に注力することにより、収益向上に努めて参りましたが、当期においては、前期末の高稼働を維持すべくテナント獲得活動に取り組みました。当期は3月末にOf-26 広小路アクアプレイスを取得しましたが、当該オフィスは取得時の稼働率が83.58%であったために、オフィスの稼働率は3月末に若干低下しましたが、その他の運用資産が堅調に推移した結果、期中を通じて安定的高稼働となり、当期末時点のオフィスにおける稼働率は94.57%となりました。なお、Of-26 広小路アクアプレイスについても、プロパティ・マネジメント業務の委託先である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）のリーシング活動の成果により、既に契約しているテナントを含め、稼働率は今後92.70%まで上昇する見込みです。また、レジデンスの稼働率についても、賃貸マーケットの動向を把握した上での新規募集賃料設定を柔軟に行う等した結果、期中を通じて高稼働を維持し、前期末時点の94.37%から当期末時点で95.57%と上昇しました。これにより、全運用資産合計の稼働率は、前期末時点の95.14%に対して当期末時点で95.57%と上昇させることができました。

(ニ) 資金調達概要

本投資法人は、Of-26 広小路アクアプレイスの取得資金に充当することを目的に、平成24年3月30日付でタームローン12（借入金額：3,000百万円）の借入れを行いました。また、平成24年5月31日に元本返済期日を迎えたタームローンH（借入残高：6,130百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン14（借入金額：6,130百万円）の借入れを行いました。かかる借入れの概要は以下の通りであり（借入期間はそれぞれ3年7ヵ月及び5年5ヵ月）、これにより資金調達期間の長期化を図りました。なお、タームローン14は固定金利での借入れとしました。更に、平成24年5月23日には既に借入れを行っているタームローン10（借入残高：5,777百万円）、タームローン11（借入残高：5,857百万円）及びタームローン12（借入残高：3,000百万円）を対象として金利キャップを購入することにより、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定しました。これらのほか、平成24年10月31日に償還期限が到来する投資法人債（発行総額10,000百万円）の償還資金の調達が本投資法人の課題の一つとなっていました。その償還に対応するための機動的な資金調達の確保を目的として、平成24年3月30日付で借入限度額9,000百万円のコミットメント型タームローン契約を締結しました。かかるコミットメント型タームローン契約の概要は以下の通りです。これにより、当期中に行った6回の投資法人債の一部買入消却（総額1,000百万円）と併せ、投資法人債の償還対応は完了しました。なお、コミットメント型タームローン契約を締結するに当たり、追加担保権設定に係る契約（責任財産非限定担保契約）を締結し、当期に取得したOf-26 広小路アクアプレイスを含む9物件について新たに担保権を設定しています。

[タームローン12]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000百万円	平成27年 10月30日 (注)	期限一括返済	物件の取得資金	有担保 無保証

[タームローン14]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	6,130百万円	平成29年 10月31日 (注)	期限一括返済	既存借入金の返済 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。

[コミットメント型タームローン]

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、オリックス銀行株式会社、野村信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社
借入限度額	総額9,000百万円
契約締結日	平成24年3月30日
借入可能期間	平成24年3月30日から平成24年10月31日までの期間
借入方法	個別貸付契約に基づく借入申込書を提出
返済方法	期限一括返済
摘要	有担保・無保証
資金使途	クレッシェンド投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）の償還資金

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、63,948百万円（期末総資産有利子負債比率：45.7%）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。

信用格付業者	格付内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：BBB、格付の方向性：ポジティブ

(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4,223百万円、営業利益は1,810百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,073百万円、当期純利益は1,073百万円を計上しました。

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、上記当期純利益1,073百万円に前期繰越利益から5百万円を充当した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,550円となりました。

③ 財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は63,948百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は45.7%となっています。

長引く欧州債務危機に誘発される金融危機懸念等、資金調達環境にはリスク要因も存在しますが、今後も、金融機関とリレーション強化を図りながら、借入金については期間長期化、金利固定化、金利水準低下を推進し、新規借入行の招聘を含めバンクフォーメーションの強化を図り、健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④ 一層の適時開示の推進

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

c. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

d. 運用状況の見通し

平成24年11月期（平成24年6月1日～平成24年11月30日）の運用状況については、以下の通り見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、下記「平成24年11月期（平成24年6月1日～平成24年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	4,245百万円
営業利益	1,738百万円
経常利益	991百万円
当期純利益	990百万円
1口当たり分配金	1,560円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注1) 分配金の支払原資には、前期繰越利益からの充当分(95百万円)が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

(注2) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

平成24年11月期（平成24年6月1日～平成24年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	平成24年11月期：平成24年6月1日～平成24年11月30日（183日）								
運用資産	・平成24年5月期末時点で保有している88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24年5月期末時点の発行済投資口数695,897口を前提としています。								
営業収益	・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・営業収益については、運用資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び今後の市場環境等を考慮して算出しています。								
営業費用	・営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">273百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">管理委託費</td> <td style="text-align: right;">444百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">743百万円</td> </tr> </table> ・修繕費は、当期に必要と想定される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）	262百万円	修繕費	273百万円	管理委託費	444百万円	減価償却費	743百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	262百万円								
修繕費	273百万円								
管理委託費	444百万円								
減価償却費	743百万円								
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として590百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として143百万円、投資法人債発行費償却として4百万円を見込んでいます。								
有利子負債	・平成24年5月期末時点の有利子負債の残高63,948百万円のうち、平成24年11月期中に返済期限が到来する投資法人債9,000百万円（返済期限：平成24年10月31日）および借入金9,760百万円（返済期限：平成24年10月31日）については、同額の借入れを行うことを前提としています。 ・これにより発行済みの投資法人債については、全額の償還対応が完了し、これ以外の借入金については、平成24年11月期に最終返済期限が到来するものではありません。								
1口当たり分配金	・1口当たり分配金は、規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、平成24年11月期の分配金については、予想される当期純利益990百万円に加え、前期繰越利益から95百万円を充当し、総額1,085百万円を分配（1口当たり分配金1,560円）することを前提としています。 ・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。								
1口当たり利益超過分配金	・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。								
その他	・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。 ・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。								

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成24年2月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	*1 4,303,667	*1 4,070,771
信託現金及び信託預金	*1 4,711,130	*1 4,316,005
営業未収入金	57,349	56,584
前払費用	298,272	271,835
未収消費税等	150,485	77,308
その他	698	1,010
貸倒引当金	△2,311	△1,576
流動資産合計	9,519,292	8,791,940
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 11,700,589	*1 11,767,876
減価償却累計額	△1,874,454	△2,054,535
建物（純額）	9,826,135	9,713,341
構築物	*1 56,644	*1 57,323
減価償却累計額	△19,201	△21,129
構築物（純額）	37,442	36,193
機械及び装置	*1 197,908	*1 207,881
減価償却累計額	△75,682	△81,899
機械及び装置（純額）	122,225	125,981
工具、器具及び備品	*1 64,292	*1 75,258
減価償却累計額	△31,819	△35,537
工具、器具及び備品（純額）	32,473	39,720
土地	*1 27,452,042	*1 27,452,042
信託建物	*1 31,921,777	*1 33,971,352
減価償却累計額	△3,048,759	△3,516,525
信託建物（純額）	28,873,018	30,454,826
信託構築物	*1 243,385	*1 258,393
減価償却累計額	△23,976	△27,223
信託構築物（純額）	219,408	231,169
信託機械及び装置	*1 223,498	*1 234,818
減価償却累計額	△57,869	△66,396
信託機械及び装置（純額）	165,629	168,422
信託工具、器具及び備品	*1 418,581	*1 450,000
減価償却累計額	△109,139	△155,332
信託工具、器具及び備品（純額）	309,442	294,668
信託土地	*1 59,237,987	*1 60,294,474
有形固定資産合計	126,275,805	128,810,840
無形固定資産		
借地権	715,719	*1 715,719
信託借地権	*1 843,410	*1 843,410
その他	9,531	8,346
無形固定資産合計	1,568,661	1,567,477

(単位：千円)

	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,015
長期前払費用	466,736	593,845
その他	126,867	137,214
投資その他の資産合計	603,604	741,076
固定資産合計	128,448,070	131,119,393
繰延資産		
投資口交付費	8,037	4,108
投資法人債発行費	10,362	4,239
繰延資産合計	18,399	8,347
資産合計	137,985,762	139,919,681
負債の部		
流動負債		
営業未払金	404,756	360,705
短期借入金	*1 6,130,000	—
1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	*1 9,810,000	*1 15,830,000
未払費用	643,195	632,662
未払法人税等	449	497
前受金	635,842	662,715
災害損失引当金	15,583	—
デリバティブ債務	—	20,797
その他	10,844	11,130
流動負債合計	27,650,672	26,518,508
固定負債		
長期借入金	*1 36,098,700	*1 39,118,700
預り敷金及び保証金	1,007,827	988,849
信託預り敷金及び保証金	2,107,765	2,215,935
固定負債合計	39,214,293	42,323,484
負債合計	66,864,965	68,841,992
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,412,331	59,412,331
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,301,813	4,279,503
剰余金合計	11,708,465	11,686,155
投資主資本合計	71,120,797	71,098,486
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△20,797
評価・換算差額等合計	—	△20,797
純資産合計	*3 71,120,797	*3 71,077,689
負債純資産合計	137,985,762	139,919,681

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成23年6月1日 平成23年11月30日	自 至	平成23年12月1日 平成24年5月31日
営業収益				
賃貸事業収入		*1 3,860,082		*1 3,917,302
その他賃貸事業収入		*1 250,149		*1 305,800
営業収益合計		4,110,232		4,223,103
営業費用				
賃貸事業費用		*1 1,734,921		*1 1,840,689
資産運用報酬		383,832		387,588
資産保管手数料		22,453		22,398
一般事務委託手数料		41,645		41,370
役員報酬		7,936		8,006
会計監査人報酬		10,000		10,000
その他営業費用		88,891		102,384
営業費用合計		2,289,681		2,412,437
営業利益又は営業損失（△）		1,820,550		1,810,665
営業外収益				
受取利息		790		535
未払分配金戻入		1,038		1,330
災害損失引当金戻入額		—		3,375
その他		3,756		5,546
営業外収益合計		5,585		10,788
営業外費用				
支払利息		476,321		477,101
融資関連費用		133,477		146,910
投資法人債利息		108,500		103,499
投資法人債発行費償却		5,652		5,416
投資口交付費償却		3,964		3,929
その他		1,945		10,960
営業外費用合計		729,860		747,817
経常利益又は経常損失（△）		1,096,275		1,073,636
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		1,096,275		1,073,636
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益又は当期純損失（△）		1,095,670		1,073,031
前期繰越利益		3,206,142		3,206,471
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,301,813		4,279,503

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成23年6月1日 平成23年11月30日	自 至	平成23年12月1日 平成24年5月31日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		59,412,331		59,412,331
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		*1 59,412,331		*1 59,412,331
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		7,406,652		7,406,652
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		7,406,652		7,406,652
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）				
当期首残高		4,284,783		4,301,813
当期変動額				
剰余金の配当		△1,078,640		△1,095,341
当期純利益		1,095,670		1,073,031
当期変動額合計		17,030		△22,310
当期末残高		4,301,813		4,279,503
剰余金合計				
当期首残高		11,691,435		11,708,465
当期変動額				
剰余金の配当		△1,078,640		△1,095,341
当期純利益		1,095,670		1,073,031
当期変動額合計		17,030		△22,310
当期末残高		11,708,465		11,686,155
投資主資本合計				
当期首残高		71,103,766		71,120,797
当期変動額				
剰余金の配当		△1,078,640		△1,095,341
当期純利益		1,095,670		1,073,031
当期変動額合計		17,030		△22,310
当期末残高		71,120,797		71,098,486

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年6月1日 平成23年11月30日	自 至	平成23年12月1日 平成24年5月31日
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		—		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—		△20,797
当期変動額合計		—		△20,797
当期末残高		—		△20,797
評価・換算差額等合計				
当期首残高		—		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—		△20,797
当期変動額合計		—		△20,797
当期末残高		—		△20,797
純資産合計				
当期首残高		71,103,766		71,120,797
当期変動額				
剰余金の配当		△1,078,640		△1,095,341
当期純利益		1,095,670		1,073,031
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—		△20,797
当期変動額合計		17,030		△43,107
当期末残高		71,120,797		71,077,689

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）
I. 当期末処分利益	4,301,813,615	4,279,503,036
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,095,341,878 (1,574)	1,078,640,350 (1,550)
III. 次期繰越利益	3,206,471,737	3,200,862,686
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、繰越利益を留保しながら、当期純利益の範囲内で発行済投資口数695,897口の整数倍の最大値となる1,095,341,878円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	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、当期純利益1,073,031,299円に前期繰越利益から5,609,051円を充当し、1,078,640,350円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年6月1日 平成23年11月30日	自 至	平成23年12月1日 平成24年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,096,275		1,073,636
減価償却費		702,589		719,172
貸倒引当金の増減額（△は減少）		△1,048		△735
投資法人債発行費償却		5,652		5,416
投資口交付費償却		3,964		3,929
受取利息		△790		△535
支払利息		584,821		580,600
災害損失引当金の増減額（△は減少）		△68,364		△15,583
営業未収入金の増減額（△は増加）		9,114		764
未収消費税等の増減額（△は増加）		△150,485		73,176
未払消費税等の増減額（△は減少）		△253,158		—
長期前払費用の増減額（△は増加）		△179,236		△127,109
営業未払金の増減額（△は減少）		△82,524		△7,135
未払費用の増減額（△は減少）		△14,084		△12,031
前受金の増減額（△は減少）		5,123		26,873
預り金の増減額（△は減少）		△254		790
その他		△67,921		24,895
小計		1,589,669		2,346,124
利息の受取額		790		535
利息の支払額		△628,620		△579,102
法人税等の支払額		△612		△556
営業活動によるキャッシュ・フロー		961,227		1,767,001
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△125,429		△125,738
信託有形固定資産の取得による支出		△147,368		△3,164,079
預り敷金及び保証金の受入による収入		36,504		40,155
預り敷金及び保証金の返還による支出		△17,987		△62,485
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		83,752		195,059
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△105,063		△92,648
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		105,063		92,648
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		△83,752		△195,059
差入保証金の回収による収入		10,000		—
差入保証金の差入による支出		—		△15
投資活動によるキャッシュ・フロー		△244,280		△3,312,164
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△519,600		△6,130,000
長期借入れによる収入		11,634,000		9,130,000
長期借入金の返済による支出		△11,265,500		△90,000
投資法人債の償還による支出		—		△1,000,000
分配金の支払額		△1,078,829		△1,095,269
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,229,929		814,730
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△512,982		△730,432
現金及び現金同等物の期首残高		7,414,257		6,901,275
現金及び現金同等物の期末残高		*1 6,901,275		*1 6,170,842

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期(自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>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</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>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。</p>
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<p>①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> <p>②災害損失引当金 本震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、損失負担見込額を計上しています。</p>
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期72千円、当期16,956千円です。</p>

<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 金利キャップ取引 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。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</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。 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>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>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>

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※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。

	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
現金及び預金	924,942千円	843,149千円
信託現金及び信託預金	4,124,642千円	4,316,005千円
建物	9,582,128千円	9,713,341千円
信託建物	25,895,876千円	30,454,826千円
構築物	37,390千円	36,193千円
信託構築物	208,817千円	231,169千円
機械及び装置	122,225千円	125,981千円
信託機械及び装置	138,888千円	168,422千円
工具、器具及び備品	32,473千円	39,720千円
信託工具、器具及び備品	297,023千円	294,668千円
土地	26,936,765千円	27,452,042千円
信託土地	47,893,839千円	60,294,474千円
借地権	—	715,719千円
信託借地権	843,410千円	843,410千円
合 計	117,038,423千円	135,529,125千円

担保を付している債務は次の通りです。

	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
短期借入金	6,130,000千円	—
1年内返済予定の長期借入金	9,810,000千円	15,830,000千円
長期借入金	36,098,700千円	39,118,700千円
合 計	52,038,700千円	54,948,700千円

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
コミットメントライン契約の総額	—	9,000,000千円
借入残高	—	—
差引	—	9,000,000千円

※3. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期		当期	
	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日		自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,528,349		3,559,700	
共益費収入	331,733	3,860,082	357,602	3,917,302
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	68,040		70,939	
付帯収益	166,592		212,486	
解約違約金収入	6,016		12,587	
雑収入	9,500	250,149	9,786	305,800
不動産賃貸事業収益合計		4,110,232		4,223,103
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	424,690		468,002	
公租公課	275,660		273,815	
水道光熱費	114,835		117,986	
修繕費	132,726		176,989	
保険料	6,656		6,156	
信託報酬	48,308		45,654	
減価償却費	702,589		719,172	
その他賃貸事業費用	29,454		32,911	
不動産賃貸事業費用合計		1,734,921		1,840,689
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,375,310		2,382,414

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日		自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口の総口数		8,000,000口		8,000,000口
発行済投資口数		695,897口		695,897口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

	前期		当期	
	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日		自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日	
現金及び預金		4,303,667千円		4,070,771千円
信託現金及び信託預金		4,711,130千円		4,316,005千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）		△2,113,523千円		△2,215,935千円
現金及び現金同等物		6,901,275千円		6,170,842千円

（注） テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
1年内	102,644千円	68,429千円
1年超	17,107千円	—
合計	119,751千円	68,429千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注2）を参照して下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,303,667	4,303,667	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,711,130	4,711,130	—
資産合計	9,014,798	9,014,798	—
(3) 短期借入金	6,130,000	6,130,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,898,000	△102,000
(5) 1年内返済予定の長期借入金	9,810,000	9,855,000	45,000
(6) 長期借入金	36,098,700	36,171,000	72,300
負債合計	62,038,700	62,054,000	15,300
(7) デリバティブ取引	—	—	—

平成24年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注2）を参照して下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,070,771	4,070,771	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,316,005	4,316,005	—
資産合計	8,386,777	8,386,777	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	8,955,000	△45,000
(5) 1年内返済予定の長期借入金	15,830,000	15,839,000	9,000
(6) 長期借入金	39,118,700	39,223,000	104,300
負債合計	63,948,700	64,017,000	68,300
(7) デリバティブ取引*	(20,797)	(20,797)	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 1年内償還予定の投資法人債

時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照して下さい。

（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貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (平成23年11月30日)	当期 (平成24年5月31日)
預り敷金及び保証金* 1	1,007,827	988,849
信託預り敷金及び保証金* 1	2,107,765	2,215,935
合計	3,115,593	3,204,784

* 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（平成23年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,303,677	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,711,130	—	—	—	—	—
合計	9,014,798	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成24年5月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,070,771	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,316,005	—	—	—	—	—
合計	8,386,777	—	—	—	—	—

（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（平成23年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,130,000	—	—	—	—	—
投資法人債	10,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	9,810,000	10,970,000	12,331,700	2,940,000	9,857,000	—
合計	25,940,000	10,970,000	12,331,700	2,940,000	9,857,000	—

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（平成24年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
投資法人債	9,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	15,830,000	11,429,700	5,777,000	9,925,000	5,857,000	6,130,000
合計	24,830,000	11,429,700	5,777,000	9,925,000	5,857,000	6,130,000

（有価証券に関する注記）

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）

- ① ヘッジ会計が適用されていないもの
 前期（平成23年11月30日）
 該当するものはありません。

当期（平成24年5月31日）
 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
 前期（平成23年11月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：百万円）

	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	1年内返済予定の長期 借入金	7,840	—	(*)
合計			7,840	—	

(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています（前記（金融商品に関する注記）2. 金融資産の時価等に関する事項（注1）(5)を参照して下さい。）

当期（平成24年5月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：百万円）

	種類	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	1年内返済予定の長期 借入金	7,800	—	(*1)
	金利キャップ取引	長期借入金	14,634	14,634	△20 (*2)
合計			22,434	14,634	△20

(*1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融資産の時価等に関する事項（注1）(5)を参照して下さい。）

(*2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接14.7% 間接 0.5%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	27,632 (注1)	営業未払金	11,864 (注1)

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主 (法人)	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接14.7% 間接 0.5%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	68,805 (注1)	営業未払金	15,148 (注1)
								不動産信託受益権の購入	2,946,956 (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、広小路アクアプレイスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほか、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

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

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	33,301 (注2)	—	—
								損害保険料	6,589 (注2)	前払費用	10,826 (注2)
								修繕工事等	44,620 (注2)	営業未払金	20,223 (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	384,152 (注2、3)	未払費用	403,024 (注2)

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 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320千円が含まれています。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

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	559 (注2)	営業未払金	438 (注2)
								損害保険料	6,041 (注2)	前払費用	5,077 (注2)
								修繕工事等	46,131 (注2)	営業未払金	10,794 (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	402,238 (注2、3)	未払費用	406,968 (注2)

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 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14,650千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

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

	前期		当期	
	自	平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自	平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
繰延税金資産（流動）				
繰延ヘッジ損益		—		7,609千円
繰越税金資産（流動）小計		—		7,609千円
評価性引当金		—		△7,609千円
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		3,470,932千円		2,994,594千円
合併時受入繰越欠損金		91,203千円		79,214千円
繰越欠損金		2,352,706千円		2,043,439千円
繰越税金資産（固定）小計		5,914,842千円		5,117,249千円
評価性引当金		△5,914,842千円		△5,117,249千円
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

	前期		当期	
	自	平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自	平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
法定実効税率		39.33%		39.33%
（調整）				
支払分配金の損金算入額		△37.14%		△37.43%
その他		△2.13%		△1.84%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.06%		0.06%

（退職給付に関する注記）

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）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

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

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：百万円）

用途		前期	当期
		自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	128,223	127,834
	期中増減額	△388	2,535
	期末残高	127,834	130,369
	期末時価	117,822	120,228

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（702百万円）によるものです。当期の主な増加額は広小路アクアプレイスの取得（2,965百万円）によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する賃貸損益については、前記（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。

(セグメント情報に関する注記)

【セグメント情報】

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、記載を省略しています。

【関連情報】

前期(自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日)

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。

当期(自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)

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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）
1口当たり純資産額	102,200円	102,138円
1口当たり当期純利益金額	1,574円	1,541円

（注1）1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、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、潜在投資口がないため記載していません。
（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）	当期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）
当期純利益金額（千円）	1,095,670	1,073,031
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金額（千円）	1,095,670	1,073,031
期中平均投資口数（口）	695,897	695,897

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（9）発行済投資口数の増減

平成24年5月期中の発行済投資口数の増減はありません。なお、当期までの発行済投資口数及び出資総額の累計は、以下の通りです。

発行日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成14年1月31日	私募設立	1,000	1,000	100,000	100,000	（注1）
平成16年10月19日	投資口併合	△800	200	—	100,000	（注2）
平成16年11月11日	私募増資	15,392	15,592	6,772,480	6,872,480	（注3）
平成17年3月7日	公募増資	30,000	45,592	14,325,000	21,197,480	（注4）
平成17年4月5日	第三者割当増資	1,200	46,792	573,000	21,770,480	（注5）
平成17年12月15日	公募増資	13,700	60,492	6,641,020	28,411,500	（注6）
平成19年5月29日	第三者割当増資	48,161	108,653	28,000,805	56,412,305	（注7）
平成21年10月19日	第三者割当増資	23,238	131,891	3,000,025	59,412,331	（注8）
平成22年10月1日	投資口分割	395,673	527,564	—	59,412,331	（注9）
平成22年10月1日	合併	168,333	695,897	—	59,412,331	（注10）

（注1）1口当たり発行価格100,000円にて、本投資法人が設立されました。

（注2）投資口の併合（5口を1口に併合）を行いました。

（注3）1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンド（資産運用会社が第5期に組成した匿名組合形式の不動産ファンドを指します。）からの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（私募）を行いました。

（注4）1口当たり発行価格500,000円（発行価額477,500円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注5）1口当たり発行価額477,500円にて、（注4）の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注6）1口当たり発行価格503,430円（発行価額484,746円）にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注7）1口当たり発行価格581,400円にて、11個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的として、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注8）1口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注9）投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。

（注10）本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSR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、JSRの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全てのJSRの投資口に対して割当交付しました。なお、本合併時におけるJSRの発行済投資口総数は56,111口でした。

4. 役員の異動

(1) 投資法人

当期中の役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社

当期中の役員の異動はありません。なお、当期決算日後の異動は、以下の通りです。

	取締役(常勤)
就任	平野 正則(平成24年6月28日付)
退任	瀬尾 宣浩(平成24年6月28日付)

	監査役(常勤)
退任	太田 明彦(平成24年6月28日付)

	監査役(非常勤)
就任	松永 和夫(平成24年6月28日付)

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成23年11月30日現在)		当期 (平成24年5月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%)
不動産 (注2)	オフィス	東京23区	16,684	12.1	16,681	11.9
		首都圏(注3)	5,238	3.8	5,213	3.7
	レジデンス	東京23区	12,069	8.7	12,014	8.6
		首都圏(注3)	4,193	3.0	4,172	3.0
	小計		38,186	27.7	38,082	27.2
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	21,997	15.9	22,027	15.7
		その他(注4)	—	—	2,951	2.1
	レジデンス	東京23区	48,135	34.9	47,934	34.3
		首都圏(注3)	1,238	0.9	1,231	0.9
		その他(注4)	14,180	10.3	14,077	10.1
	ホテル	首都圏(注3)	1,030	0.7	1,022	0.7
		その他(注4)	3,067	2.2	3,041	2.2
	小計		89,648	65.0	92,286	66.0
不動産等計		127,834	92.6	130,369	93.2	
預金その他の資産		10,150	7.4	9,549	6.8	
資産総額計		137,985	100.0	139,919	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23年11月30日現在)		当期 (平成24年5月31日現在)	
	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)	貸借対照表 計上額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	66,864	48.5	68,841	49.2
純資産総額	71,120	51.5	71,077	50.8

（２）投資不動産物件
（イ）運用資産の概要

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)
0f-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	信託受益権	1,212	1,279	1,290	0.98
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,224	1,488	1,550	1.17
0f-06	NV富岡ビル	東京都江東区	信託受益権	2,220	2,445	2,500	1.89
0f-07	浜松町SSビル	東京都港区	信託受益権	1,460	1,567	1,530	1.16
0f-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,380	2,803	2,700	2.04
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,430	1,189	1,220	0.92
0f-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	不動産	1,450	1,457	1,550	1.17
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	1,770	2,239	2,150	1.63
0f-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	不動産	2,360	3,144	3,092	2.34
0f-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,330	1,846	1,860	1.41
0f-14	KCAビル	東京都千代田区	不動産	1,029	1,742	1,730	1.31
0f-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	不動産	2,150	2,919	2,870	2.17
0f-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,070	1,344	1,385	1.05
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	907	1,135	1,110	0.84
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,036	3,536	3,418	2.59
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,000	3,756	3,900	2.95
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	450	634	640	0.48
0f-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	不動産	1,263	1,736	1,675	1.27
0f-23	アリア池袋	東京都豊島区	不動産	1,040	1,339	1,314	0.99
0f-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	不動産	1,320	1,474	1,434	1.09
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	5,150	4,842	4,798	3.63
0f-26	広小路アクアプレイス	愛知県名古屋	信託受益権	3,742	2,951	2,930	2.22
オフィス 小計				41,993	46,875	46,646	35.30
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市	信託受益権	429	406	430	0.33
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区	信託受益権	517	639	660	0.50
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区	信託受益権	605	611	650	0.49
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区	信託受益権	3,409	3,339	3,610	2.73
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区	信託受益権	1,383	1,487	1,560	1.18
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区	信託受益権	1,127	1,340	1,370	1.04

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-15	コスモグラフィア麻布十番	東京都 港区	信託受益権	1,030	1,222	1,260	0.95
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都 目黒区	信託受益権	808	958	1,000	0.76
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	1,018	1,100	0.83
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都 中央区	信託受益権	1,220	1,126	1,210	0.92
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都 練馬区	信託受益権	649	640	690	0.52
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都 港区	不動産	3,800	3,956	4,030	3.05
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都 世田谷区	不動産	836	1,038	1,070	0.81
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都 中央区	信託受益権	905	1,107	1,130	0.86
Re-23	グレファス上石神井	東京都 練馬区	不動産	852	919	950	0.72
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都 墨田区	不動産	988	1,125	1,100	0.83
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都 中央区	信託受益権	4,110	5,818	5,940	4.49
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県 横浜市	不動産	2,350	3,248	3,350	2.53
Re-29	レジデンス向丘	東京都 文京区	不動産	1,620	2,321	2,350	1.78
Re-30	レジデンス東馬込	東京都 大田区	不動産	1,130	1,584	1,630	1.23
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都 目黒区	信託受益権	1,040	1,627	1,650	1.25
Re-33	アドバンス亀戸	東京都 江東区	不動産	938	1,068	1,050	0.79
Re-34	ヴァンテ田無	東京都 西東京市	不動産	750	924	911	0.69
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都 港区	信託受益権	755	825	836	0.63
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都 港区	信託受益権	1,090	1,065	1,080	0.82
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都 港区	信託受益権	728	734	749	0.57
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	765	720	730	0.55
Re-39	シングルレジデンス銀座東	東京都 中央区	信託受益権	1,450	1,440	1,460	1.10
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都 中央区	信託受益権	1,840	1,855	1,890	1.43
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	770	793	0.60
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	917	944	0.71
Re-43	トゥールジョーズ駒沢公園	東京都 世田谷区	信託受益権	6,280	6,487	6,520	4.93
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	1,930	1,847	1,920	1.45
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	455	441	453	0.34
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	602	560	577	0.44

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-47	シングルレジデンス丸の内	愛知県 名古屋市	信託受益権	634	603	624	0.47
Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県 福岡市	信託受益権	1,740	1,729	1,780	1.35
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	517	524	534	0.40
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	235	221	229	0.17
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	615	624	631	0.48
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	510	480	502	0.38
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	1,900	1,779	1,820	1.38
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	825	808	820	0.62
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	880	855	870	0.66
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	624	604	615	0.47
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	880	830	842	0.64
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	829	825	839	0.63
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,080	1,059	1,080	0.82
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	585	560	572	0.43
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	1,980	1,968	1,990	1.51
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	1,156	1,170	0.89
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	1,380	1,339	1,360	1.03
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	大阪府 大阪市	信託受益権	580	557	566	0.43
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	824	795	809	0.61
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	693	662	684	0.52
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県 福岡市	信託受益権	424	415	426	0.32
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	779	760	771	0.58
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	864	813	834	0.63
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	932	928	942	0.71
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	379	400	408	0.31
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	2,090	2,063	2,090	1.58
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	873	860	872	0.66
レジデンス 小計				74,020	79,431	81,333	61.54
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	1,090	1,052	1,080	0.82

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)
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	905	876	900	0.68
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	1,060	1,022	1,050	0.79
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	1,160	1,111	1,150	0.87
ホテル 小計				4,215	4,063	4,180	3.16
合計				120,228	130,369	132,159	100.00

(注1) 「資産形態」の欄には、本投資法人の運用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47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21期末（平成24年5月31日）時点の価額を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。以下同じ。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-35 シングルレジデンス芝公園からHo-04 スーパーホテル仙台・広瀬通りまでの43物件）については、本合併の効力発生日である平成22年10月1日付の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「投資比率」の欄には、運用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

運用資産において、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運用資産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-01 朝日生命五反田ビル (東京都品川区)	空調設備更新工事	自 平成24年6月 至 平成24年11月	17,000	—	—
Of-06 NV富岡ビル (東京都江東区)	エントランスリニューアル工事	自 平成24年6月 至 平成24年11月	12,000	—	—
Of-10 日総第15ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 平成24年6月 至 平成24年11月	10,500	—	—
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	トイレリニューアル工事	自 平成24年6月 至 平成24年11月	14,000	—	—
Of-22 C I C虎ノ門ビル (東京都港区)	トイレリニューアル工事	自 平成24年6月 至 平成24年11月	18,000	—	—
Re-43 トウールジョーズ駒沢公園 (東京都世田谷区)	キッチン入替工事	自 平成24年6月 至 平成24年11月	11,720	—	—

② 期中に行った資本的支出

運用資産において、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296,631千円であり、費用に区分された修繕費176,989千円と併せ、合計473,621千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24年5月 至 平成24年5月	7,600
Of-10 日総第15ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	7,070
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	エントランス リニューアル工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	11,724
	トイレ等 リニューアル工事	自 平成24年4月 至 平成24年4月	5,200
	機械式駐車場改修工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	6,700
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	機械式駐車場改修工事	自 平成24年5月 至 平成24年5月	5,311
Re-25 グレンパーク銀座EAST (東京都中央区)	共用部LED化工事	自 平成24年3月 至 平成24年3月	7,930
Re-43 トウールジョーズ駒沢公園 (東京都世田谷区)	共用部LED化工事	自 平成24年2月 至 平成24年2月	10,195
その他	空調設備更新工事他	自 平成23年12月 至 平成24年5月	234,899
合計			296,631

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17期	第18期	第19期	第20期	第21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	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日
当期首積立金残高 (千円)	495,000	388,000	773,898	936,529	—
当期積立額 (千円)	—	(注2) 448,898	162,631	52,395	—
当期積立金取崩額 (千円)	107,000	63,000	—	(注3) 988,924	—
次期繰越額 (千円)	388,000	773,898	936,529	—	—

(注1) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在137,214千円を積み立てています。

(注2) 本合併により引き継いだ金額が含まれています。

(注3) 第20期より、各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積み立ては行わないこととしましたので、第20期において、積立金残高を全額取り崩しています。

(ハ) 賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（平成24年5月31日現在）

物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント総数 (注4)	賃貸事業収入 (千円) (注5)
0f-01	朝日生命五反田ビル	1,743.36	1,743.36	100.00	9	52,095
0f-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	7	47,618
0f-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	100.00	5	92,118
0f-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,414.44	77.62	7	52,440
0f-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,274.91	100.00	6	79,907
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	8	68,253
0f-10	日総第15ビル	2,995.59	2,995.59	100.00	1	51,527
0f-11	日本橋第一ビル	2,626.71	2,007.22	76.42	7	63,540
0f-12	八丁堀SFビル	2,255.96	2,151.26	95.36	7	70,238
0f-13	渋谷AXヒルズ	928.23	928.23	100.00	12	36,985
0f-14	KCAビル	1,256.59	1,124.48	89.49	7	33,510
0f-15	大和中目黒ビル	2,621.14	2,621.14	100.00	6	82,194
0f-16	安和司町ビル	1,264.51	1,264.51	100.00	9	37,198
0f-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,071.74	88.60	8	28,021
0f-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	100.00	5	110,486
0f-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	125,039
0f-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	14,098
0f-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	1,153.94	86.51	8	38,804
0f-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	100.00	7	37,448
0f-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	100.00	9	53,344
0f-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	210,250
0f-26	広小路アクアプレイス	7,471.78	6,406.38	85.74	7	50,612
オフィス 小計(注6)		48,744.82	46,097.29	94.57	149	1,435,735
Re-03	コンコード市川	724.46	724.46	100.00	1	17,306
Re-05	CIC目黒	836.36	836.36	100.00	21	18,168
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,119.32	95.88	43	24,281
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,364.90	97.71	94	114,813
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,845.58	97.27	51	45,057
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,325.20	1,280.92	96.66	58	36,264
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	1,116.78	100.00	28	30,755
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	1,133.56	93.11	25	26,368
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,462.18	100.00	58	35,762
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,642.21	97.50	64	40,269
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	1,024.52	100.00	51	24,443
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,218.74	94.64	62	108,543
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	1,187.25	1,048.52	88.32	38	28,724
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,409.65	1,409.65	100.00	45	33,838
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,342.32	89.79	51	36,261
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,351.35	94.66	52	31,503

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-25	グレンパーク銀座EAST	5,459.49	5,338.48	97.78	102	118,677
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	4,030.17	95.40	81	84,801
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,649.83	94.30	45	54,865
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,575.30	97.40	29	41,908
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,643.53	100.00	22	35,162
Re-33	アドバンス亀戸	1,332.86	1,332.86	100.00	3	38,263
Re-34	ヴァンテ田無	2,970.00	2,892.62	97.39	31	32,249
Re-35	シングルレジデンス芝公園	1,008.32	886.73	87.94	27	23,052
Re-36	シングルレジデンス三田	1,436.83	1,406.80	97.91	46	33,946
Re-37	シングルレジデンス高輪	1,131.66	1,052.12	92.97	27	23,878
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,051.23	96.44	27	25,650
Re-39	シングルレジデンス銀座東	2,072.39	2,020.49	97.50	60	49,461
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	2,750.56	2,557.38	92.98	77	63,463
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	1,447.33	1,381.57	95.46	35	28,297
Re-42	シングルレジデンス銀座	1,118.84	1,118.84	100.00	41	32,438
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	8,141.02	7,581.65	93.13	265	208,219
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	4,469.53	4,125.93	92.31	130	81,751
Re-45	シングルレジデンス中之島	1,242.30	1,122.74	90.38	34	20,112
Re-46	シングルレジデンス阿波座	1,618.38	1,519.90	93.91	59	25,334
Re-47	シングルレジデンス丸の内	1,981.26	1,981.26	100.00	65	28,139
Re-48	シングルレジデンス平尾	6,262.12	5,785.28	92.39	186	77,089
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	1,155.03	1,155.03	100.00	50	20,937
Re-50	シングルレジデンス南6条	1,240.93	1,240.93	100.00	29	11,901
Re-51	シングルレジデンス天神南	2,321.28	2,296.32	98.92	90	29,019
Re-52	シングルレジデンス天神東	1,909.60	1,835.20	96.10	71	25,974
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	4,045.94	3,818.75	94.38	92	74,782
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	11	30,631
Re-55	シングルレジデンス千駄木	1,340.12	1,340.12	100.00	12	32,928
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	901.88	826.69	91.66	33	21,375
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	1,121.88	1,102.09	98.24	51	30,314
Re-58	シングルレジデンス国分寺	1,222.45	1,061.39	86.82	37	30,768
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	2,757.33	2,618.43	94.96	79	44,984
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	1,297.62	1,271.37	97.98	40	21,872
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	2,608.43	2,510.57	96.25	74	68,095
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	1,563.60	1,502.30	96.08	46	39,145
Re-63	シングルレジデンス東新宿	1,788.84	1,714.39	95.84	65	49,505
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	1,185.52	1,126.01	94.98	35	21,997
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	2,234.20	2,234.20	100.00	88	38,056
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	1,964.87	1,964.87	100.00	65	32,677

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-67	シングルレジデンス九大病院前	1,525.09	1,249.54	81.93	37	18,253
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	1,209.78	1,147.74	94.87	27	26,309
Re-69	シングルレジデンス一番町	2,106.38	2,043.52	97.02	70	38,476
Re-70	シングルレジデンス東中野	1,341.66	1,214.90	90.55	46	28,999
Re-71	シングルレジデンス南5条	1,458.00	1,458.00	100.00	1	14,814
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	2,964.81	2,719.27	91.72	109	75,463
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	1,223.79	1,156.62	94.51	46	32,193
レジデンス 小計(注6)		128,377.55	122,694.30	95.57	3,438	2,638,609
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	2,486.39	2,486.39	100.00	1	37,620
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	2,144.02	2,144.02	100.00	1	31,182
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	2,946.55	2,946.55	100.00	1	35,736
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	3,283.95	3,283.95	100.00	1	44,220
ホテル 小計(注6)		10,860.91	10,860.91	100.00	4	148,758
合計(注6)		187,983.28	179,652.50	95.57	3,591	4,223,103

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成24年5月31日時点における事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結された賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。

(注3) 「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、1テナントと記載しています。

(注5) 「賃貸事業収入」の欄には、各物件の当期における賃貸事業収入を記載しています。

(注6) 「オフィス」「レジデンス」及び「ホテル」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出してあり、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	H23. 5. 31	H23. 11. 30	H23. 12. 31	H24. 1. 31	H24. 2. 29	H24. 3. 31	H24. 4. 30	H24. 5. 31
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	100.00
Of-05	水天宮平和ビル	100.00	88.54	88.54	88.54	88.54	88.54	100.00	100.00
Of-06	N V 富岡ビル	86.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07	浜松町S Sビル	100.00	100.00	100.00	88.81	88.81	88.81	88.81	77.62
Of-08	国際溜池ビル	91.59	91.59	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	89.64	89.64	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	92.22	92.22	76.42
Of-12	八丁堀S Fビル	97.02	97.08	97.08	97.08	95.36	95.36	95.36	95.36
Of-13	渋谷A Xヒルズ	79.38	89.64	89.64	89.64	89.64	100.00	100.00	100.00
Of-14	K C Aビル	82.20	100.00	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49	89.49
Of-15	大和中目黒ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-16	安和司町ビル	71.19	85.23	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-17	八丁堀MFビル	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	77.19	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-20	船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-22	C I C 虎ノ門ビル	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51
Of-23	アリア池袋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-24	C I C 湯島ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-26	広小路アクアプレイス	-	-	-	-	-	83.58	83.93	85.74
オフィス 小計		94.37	96.24	97.37	96.88	96.79	95.06	95.28	94.57
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	C I C 目黒	100.00	95.07	88.76	88.76	89.50	94.12	90.88	100.00
Re-09	レグルス東葛西	100.00	93.67	93.67	91.69	95.81	100.00	97.94	95.88
Re-11	ミルーム若林公園	96.86	96.82	94.66	91.20	94.55	95.46	98.05	97.71
Re-12	ミルーム碑文谷	93.08	86.50	88.14	94.95	94.17	97.48	97.27	97.27
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	98.34	95.02	91.68	91.66	93.34	96.66	98.32	96.66
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	100.00	95.23	92.36	95.23	91.43	88.27	92.07	100.00
Re-16	アドバンテージ学芸大学	88.37	100.00	95.75	95.75	95.75	88.80	85.73	93.11
Re-17	エルミタージュ東神田	93.80	98.47	96.92	91.75	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-18	エルミタージュ東日本橋	97.53	98.80	94.98	94.98	96.29	96.25	97.50	97.50
Re-19	エルミタージュ練馬	94.24	96.16	96.16	98.08	96.16	100.00	100.00	100.00
Re-20	ランドステージ白金高輪	92.26	91.75	90.50	90.50	92.55	96.15	90.36	94.64
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	96.40	90.68	90.94	90.88	96.34	90.39	86.51	88.32
Re-22	ジョイシティ日本橋	91.58	98.27	100.00	98.27	98.27	100.00	100.00	100.00
Re-23	グレファス上石神井	93.82	97.17	98.54	95.69	98.50	98.11	93.87	89.79

物件 番号	物件名称	H23. 5. 31	H23. 11. 30	H23. 12. 31	H24. 1. 31	H24. 2. 29	H24. 3. 31	H24. 4. 30	H24. 5. 31
Re-24	T&G 錦糸町マンション	97.98	97.98	94.53	96.28	94.57	92.89	91.14	94.66
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	92.97	94.57	94.55	94.22	94.12	96.11	94.94	97.78
Re-26	グレンパーク 新横浜	92.56	96.55	96.55	96.84	96.00	96.10	95.60	95.40
Re-29	レジデンス 向丘	96.08	96.67	98.14	96.28	98.14	94.02	92.12	94.30
Re-30	レジデンス 東馬込	88.63	91.18	91.18	91.18	91.71	94.00	94.40	97.40
Re-31	グレンパーク 学芸大学	95.90	95.90	95.90	95.90	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-33	アドバンス 亀戸	100.00	100.00	100.00	98.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ 田無	100.00	88.30	85.30	85.30	97.15	97.00	100.00	97.39
Re-35	シングルレジデンス 芝公園	100.00	80.44	74.99	81.06	89.24	95.98	87.94	87.94
Re-36	シングルレジデンス 三田	100.00	78.80	77.01	79.08	85.42	97.91	97.91	97.91
Re-37	シングルレジデンス 高輪	92.46	93.34	94.45	90.71	90.26	96.71	96.71	92.97
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	93.01	92.95	96.44	96.51	92.90	92.78	96.39	96.44
Re-39	シングルレジデンス 銀座東	94.42	90.54	91.79	90.42	93.04	96.92	96.13	97.50
Re-40	シングルレジデンス 八丁堀Ⅱ	90.74	86.58	94.91	96.71	96.16	95.99	92.81	92.98
Re-41	シングルレジデンス 八丁堀Ⅲ	87.40	97.37	95.46	95.46	96.18	95.53	93.54	95.46
Re-42	シングルレジデンス 銀座	93.54	96.27	94.40	91.96	91.67	100.00	95.71	100.00
Re-43	トールジョーヌ 駒沢公園	91.31	92.48	93.09	93.51	94.77	94.56	91.80	93.13
Re-44	シングルレジデンス 梅田TOWER	99.42	94.28	93.09	94.05	95.97	95.31	94.82	92.31
Re-45	シングルレジデンス 中之島	93.88	79.87	79.84	86.85	83.77	94.46	93.88	90.38
Re-46	シングルレジデンス 阿波座	90.55	93.43	96.80	100.00	98.48	96.82	95.44	93.91
Re-47	シングルレジデンス 丸の内	93.04	98.61	100.00	97.24	94.44	98.61	97.23	100.00
Re-48	シングルレジデンス 平尾	89.63	96.78	94.46	95.28	94.23	94.51	92.01	92.39
Re-49	シングルレジデンス 河原町二条	88.54	90.43	88.49	100.00	98.21	98.21	98.21	100.00
Re-50	シングルレジデンス 南6条	96.67	86.33	86.33	93.36	90.06	100.00	100.00	100.00
Re-51	シングルレジデンス 天神南	93.55	88.17	86.02	89.25	94.62	100.00	98.92	98.92
Re-52	シングルレジデンス 天神東	96.10	96.10	97.40	97.40	94.81	96.10	93.51	96.10
Re-53	シングルレジデンス 四条河原町	98.13	98.12	96.88	96.89	97.50	97.48	95.60	94.38
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	92.70	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-55	シングルレジデンス 千駄木	100.00	97.16	97.16	97.16	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56	シングルレジデンス 駒沢公園	97.22	94.44	91.66	97.22	100.00	94.45	91.67	91.66
Re-57	シングルレジデンス 武蔵小山	92.70	98.20	97.67	97.67	100.00	100.00	100.00	98.24
Re-58	シングルレジデンス 国分寺	96.13	94.58	94.58	92.94	87.13	90.36	86.82	86.82
Re-59	シングルレジデンス 久屋大通	94.98	97.92	95.94	95.94	93.91	93.93	93.98	94.96
Re-60	シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	86.15	100.00	95.26	97.29	97.29	97.98	97.98	97.98
Re-61	シングルレジデンス 西新宿WEST	92.49	94.99	96.25	93.75	94.66	96.25	96.25	96.25
Re-62	シングルレジデンス 西新宿EAST	95.18	93.17	93.17	93.17	93.17	91.25	92.76	96.08
Re-63	シングルレジデンス 東新宿	87.57	91.65	98.60	98.62	94.35	97.19	95.84	95.84
Re-64	シングルレジデンス 東心斎橋	94.53	97.72	95.43	95.43	97.72	94.98	87.22	94.98

物件 番号	物件名称	H23. 5.31	H23. 11.30	H23. 12.31	H24. 1.31	H24. 2.29	H24. 3.31	H24. 4.30	H24. 5.31
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	91.09	100.00	98.89	98.89	100.00	100.00	98.91	100.00
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	92.51	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.75	100.00
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	80.78	89.94	88.63	92.78	94.99	90.96	83.56	81.93
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	100.00	94.87	97.44	97.44	100.00	97.44	97.44	94.87
Re-69	シングルレジデンス一番町	94.08	100.00	96.45	100.00	100.00	95.83	95.83	97.02
Re-70	シングルレジデンス東中野	89.71	89.80	91.95	88.49	88.49	98.33	90.55	90.55
Re-71	シングルレジデンス南5条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	94.95	93.96	93.96	90.87	95.59	98.51	93.93	91.72
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	93.09	92.78	92.78	94.82	94.82	98.27	94.51	94.51
レジデンス 小計		93.99	94.37	93.96	94.22	95.27	96.30	94.95	95.57
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ホテル 小計		100.00							
合計		94.44	95.14	95.10	95.17	95.90	96.19	95.33	95.57

(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)									
Of-01	朝日生命五反田ビル	1,212	1,212	1,235	5.2%	1,202	5.3%	5.5%	1,333	①	117,810	727,000	10.9%
Of-05	水天宮平和ビル	1,224	1,224	1,239	5.2%	1,217	5.3%	5.5%	811	①	90,950	520,000	10.0%
Of-06	NV富岡ビル	2,220	2,220	2,330	5.3%	2,220	5.3%	5.5%	1,510	③	178,610	1,000,000	5.7%
Of-07	浜松町SSビル	1,460	1,460	1,520	5.0%	1,460	5.0%	5.1%	1,120	③	113,300	466,000	8.0%
Of-08	国際溜池ビル	2,380	2,380	2,500	4.7%	2,380	4.7%	4.9%	1,690	③	93,130	732,000	7.3%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前(注8)	1,430	1,430	1,510	5.6%	1,430	5.6%	5.9%	664	③	99,930	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%	1,020	③	146,940	1,031,000	13.3%
Of-11	日本橋第一ビル	1,770	1,770	1,890	5.0%	1,770	5.0%	5.2%	1,650	③	170,430	807,000	16.5%
Of-12	八丁堀SFビル	2,360	2,360	2,470	4.5%	2,360	4.5%	4.6%	1,840	③	129,360	861,000	12.5%
Of-13	渋谷AXヒルズ	1,330	1,330	1,390	4.4%	1,330	4.4%	4.5%	1,240	③	32,620	294,000	5.1%
Of-14	KCAビル(注9)	1,029	1,029	1,048	5.1%	1,021	5.1%	5.4%	797	①	68,610	357,000 (注9)	13.8%
Of-15	大和中目黒ビル	2,150	2,150	2,190	5.2%	2,130	5.0%	5.4%	1,630	④	151,210	1,006,000	14.5%
Of-16	安和司町ビル	1,070	1,070	1,090	5.1%	1,060	4.9%	5.3%	523	④	74,720	333,000	9.2%
Of-17	八丁堀MFビル	907	907	943	4.7%	907	4.7%	4.8%	717	③	59,180	316,000	14.7%
Of-18	エムズ原宿	4,036	4,036	4,156	4.6%	3,984	4.7%	4.9%	2,453	①	24,850	249,000	9.8%
Of-20	船橋Faceビル (注9)	3,000	3,000	3,040	5.8%	2,960	5.5%	6.1%	1,760	⑤	35,580	897,000 (注9)	5.9%
Of-21	アデッソ西麻布	450	450	476	4.5%	450	4.5%	4.7%	421	③	8,410	105,000	11.1%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,263	1,263	1,257	4.9%	1,266	4.6%	5.2%	776	①	70,530	367,000	9.2%
Of-23	アリア池袋	1,040	1,040	1,070	5.0%	1,030	4.8%	5.2%	576	④	45,920	312,000	5.5%
Of-24	CIC湯島ビル	1,320	1,320	1,370	5.1%	1,320	5.1%	5.3%	1,040	③	89,890	528,000	10.9%
Of-25	茅場町平和ビル	5,150	5,150	5,390	6.0%	5,150	6.0%	6.1%	3,770	③	80,730	1,132,000	11.7%
Of-26	広小路アクアプレイ ス	3,742	3,742	3,797	5.9%	3,718	6.1%	6.2%	3,371	①	117,340	2,471,000	10.6%
Re-03	コンコード市川	429	429	404	5.9%	439	5.8%	6.3%	189	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	CIC目黒	517	517	522	5.3%	515	5.3%	5.6%	317	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	レグルス東葛西	605	605	606	5.7%	605	5.6%	6.0%	310	①	40,120	224,000	8.8%
Re-11	ミルルーム若林公園	3,409	3,409	3,481	5.2%	3,378	5.3%	5.5%	2,828	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	ミルルーム碑文谷	1,383	1,383	1,421	5.2%	1,366	5.3%	5.5%	890	①	62,490	446,000	6.4%
Re-14	メインステージ 南麻布Ⅲ	1,127	1,127	1,164	5.2%	1,111	5.3%	5.5%	697	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	コスモグラフィア 麻布十番	1,030	1,030	1,100	5.1%	1,030	4.8%	5.3%	874	②	40,410	330,000	12.8%
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	808	808	831	5.1%	808	5.1%	5.2%	665	③	32,580	307,000	9.8%
Re-17	エルミタージュ 東神田	1,070	1,070	1,100	5.0%	1,070	5.0%	5.1%	900	③	52,140	362,000	5.7%
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	1,220	1,220	1,260	5.0%	1,220	5.0%	5.1%	1,070	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	エルミタージュ 練馬	649	649	668	5.4%	649	5.4%	5.5%	618	③	43,220	284,000	5.5%

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-20	ランドステージ 白金高輪	3,800	3,800	3,930	4.5%	3,800	4.5%	4.6%	3,510	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	836	836	861	5.1%	836	5.1%	5.2%	749	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	ジョイシティ 日本橋	905	905	914	5.1%	901	4.9%	5.3%	512	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	グレファス 上石神井	852	852	867	5.9%	852	5.6%	6.1%	589	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	T&G錦糸町 マンション	988	988	1,020	5.0%	988	5.0%	5.1%	866	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	4,110	4,110	4,250	4.5%	4,110	4.5%	4.6%	3,460	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	グレンパーク 新横浜	2,350	2,350	2,380	5.4%	2,320	5.1%	5.7%	1,710	⑤	121,650	1,157,000	13.2%
Re-29	レジデンス向丘	1,620	1,620	1,630	5.1%	1,610	4.9%	5.3%	1,550	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	レジデンス東馬込	1,130	1,130	1,140	5.3%	1,130	5.1%	5.5%	1,310	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	グレンパーク 学芸大学	1,040	1,040	1,050	5.0%	1,030	4.8%	5.2%	851	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	アドバンス亀戸	938	938	977	5.2%	938	5.2%	5.4%	768	③	40,800	423,000	7.6%
Re-34	ヴァンテ田無	750	750	772	5.4%	750	5.4%	5.5%	586	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	シングルレジデンス 芝公園	755	755	780	5.1%	755	4.8%	5.3%	554	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	シングルレジデンス 三田	1,090	1,090	1,120	5.1%	1,090	4.8%	5.3%	737	②	48,100	422,000	2.6%
Re-37	シングルレジデンス 高輪	728	728	737	5.0%	724	4.8%	5.2%	679	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド ・白金台(注9)	765	765	774	5.0%	765	4.7%	5.2%	604	②	45,580	281,000 (注9)	3.3%
Re-39	シングルレジデンス 銀座東	1,450	1,450	1,460	5.1%	1,440	4.9%	5.3%	853	④	74,260	523,000	6.9%
Re-40	シングルレジデンス 八丁堀Ⅱ	1,840	1,840	1,860	5.1%	1,830	4.9%	5.3%	1,110	④	79,570	750,000	6.0%
Re-41	シングルレジデンス 八丁堀Ⅲ	793	793	800	5.1%	790	4.9%	5.3%	548	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	シングルレジデンス 銀座	944	944	958	5.0%	938	4.8%	5.2%	513	④	44,280	296,000	3.0%
Re-43	タワーレジデンス 駒沢公園	6,280	6,280	6,410	5.2%	6,280	4.9%	5.4%	3,780	②	269,590	2,524,000	2.7%
Re-44	シングルレジデンス 梅田TOWER	1,930	1,930	1,940	5.8%	1,930	5.6%	6.0%	1,660	④	142,230	1,561,000	6.2%
Re-45	シングルレジデンス 中之島	455	455	458	5.9%	453	5.7%	6.1%	421	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	シングルレジデンス 阿波座	602	602	615	6.0%	602	5.7%	6.3%	431	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	シングルレジデンス 丸の内	634	634	631	6.1%	634	5.8%	6.4%	470	②	55,140	478,000	16.5%
Re-48	シングルレジデンス 平尾	1,740	1,740	1,740	6.1%	1,740	5.9%	6.3%	1,640	④	155,080	1,549,000	3.4%
Re-49	シングルレジデンス 河原町二条	517	517	527	5.9%	517	5.6%	6.2%	330	②	41,560	296,000	6.5%
Re-50	シングルレジデンス 南6条	235	235	237	6.2%	233	5.9%	6.5%	266	⑤	31,270	285,000	1.1%

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-51	シングルレジデンス 天神南	615	615	626	6.3%	615	6.0%	6.6%	607	②	94,970	549,000	3.6%
Re-52	シングルレジデンス 天神東	510	510	513	6.1%	509	5.9%	6.3%	482	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	シングルレジデンス 四条河原町	1,900	1,900	1,950	5.6%	1,900	5.3%	5.9%	1,470	②	76,240	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ド 千駄木(注9)	825	825	817	5.6%	825	5.3%	5.8%	406	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)	880	880	885	5.7%	880	5.4%	5.9%	507	②	42,570	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	シングルレジデンス 駒沢公園	624	624	638	5.2%	624	4.9%	5.4%	587	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	シングルレジデンス 武蔵小山	880	880	895	5.4%	880	5.1%	5.6%	507	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	シングルレジデンス 国分寺	829	829	834	5.8%	829	5.4%	6.1%	441	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	1,050	5.9%	1,080	5.6%	6.2%	837	②	68,740	737,000	9.3%
Re-60	シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	585	585	606	5.9%	585	5.6%	6.2%	433	②	30,710	292,000	9.9%
Re-61	シングルレジデンス 西新宿WEST	1,980	1,980	2,010	5.3%	1,980	5.0%	5.5%	1,260	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	1,180	5.3%	1,170	5.0%	5.5%	771	②	46,390	417,000	3.5%
Re-63	シングルレジデンス 東新宿	1,380	1,380	1,390	5.2%	1,380	4.9%	5.4%	998	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	シングルレジデンス 東心斎橋	580	580	605	5.8%	580	5.5%	6.1%	421	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	シングルレジデンス 北四番丁	824	824	826	6.1%	822	5.8%	6.4%	661	⑤	58,190	590,000	1.0%
Re-66	シングルレジデンス 愛宕橋	693	693	695	6.3%	690	6.0%	6.6%	633	⑤	60,210	577,000	1.0%
Re-67	シングルレジデンス 九大病院前	424	424	436	6.2%	424	5.9%	6.5%	391	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	シングルレジデンス 浅草橋	779	779	801	5.6%	779	5.3%	5.8%	427	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	シングルレジデンス 一番町	864	864	861	6.0%	866	5.7%	6.3%	848	⑤	57,070	570,000	1.1%
Re-70	シングルレジデンス 東中野	932	932	955	5.3%	932	5.0%	5.5%	658	②	38,240	351,000	3.0%
Re-71	シングルレジデンス 南5条	379	379	388	6.1%	370	5.8%	6.4%	346	⑤	28,690	329,000	0.8%
Re-72	シングルレジデンス 早稲田First Square	2,090	2,090	2,110	5.0%	2,080	4.8%	5.2%	1,400	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	シングルレジデンス 早稲田Second Square	873	873	882	5.0%	869	4.8%	5.2%	550	④	41,160	311,000	3.6%
Ho-01	スーパーホテル 大阪・天王寺	1,090	1,090	1,100	6.1%	1,070	5.8%	6.4%	665	⑤	65,850	543,000	12.9%
Ho-02	スーパーホテル 京都・烏丸五条	905	905	916	6.0%	894	5.7%	6.3%	620	⑤	50,220	438,000	8.7%
Ho-03	スーパーホテル さいたま・大宮	1,060	1,060	1,070	5.6%	1,040	5.3%	5.9%	939	⑤	70,720	669,000	3.8%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要(注1)							建物状況調査報告書の概要(注5)					
		鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格(百万円)					積算価格(百万円)	評価機関(注4)	長期修繕費用の見積額(15年以内)(千円)(注6)	再調達価格(千円)(注7)	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)								
Ho-04	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	1,160	1,160	1,170	6.3%	1,140	6.0%	6.6%	1,140	⑤	73,890	697,000	1.0%	
													ポートフォリオPML(注10)	4.2%

- (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に基づき記載しています。なお、当該各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。
- (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24年5月31日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- (注3) 直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、DCF法における「利回り」の欄には最終還元利回りを、それぞれ記載しています。
- (注4) 「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はアオイ総合評価株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」は森井総合鑑定株式会社を表しています。
- (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-11 ミルーム若林公園：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：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3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、当該意見の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- (注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記(注5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値（調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用の合計金額）を記載しています。
- (注7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含まれません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注8) Of-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。
- (注9) Of-14 KCAビル、Of-20 船橋Faceビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 シングルレジデンス千駄木の建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の1棟の建物の再調達価格に専有面積割合（Of-14 KCAビル：60.04%、Of-20 船橋Faceビル：9.14%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木73.74%、Re-55 シングルレジデンス千駄木95.03%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
- (注10) PML（予想最大損失（Probable Maximum Loss））は、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオPMLを算出しています。ポートフォリオPMLの算出日は平成24年3月1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。

(3) 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、経済情勢、不動産市場動向等に変動があった場合に、その時点での経済情勢、不動産市場動向等の推移、動向及び見通しを確認・検証し、その結果、運用ガイドラインにおける投資運用方針が、本投資法人の基本方針に適合しないと判断した場合、あるいは経済情勢、不動産市場動向等に変動がなくても、投資運用方針の変更が必要であると判断した場合には、運用ガイドラインにおける投資運用方針を、本投資法人の基本方針に最も適合するように、適宜、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「③ 平和不動産グループの総合力の活用」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物件の売却及び仲介情報の提供を受け、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、運用資産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運用資産について、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。
- ・平和不動産グループ（平和不動産及びその子会社を総称していいいます。本「2 投資方針」において、以下同じ。）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「③ 平和不動産グループの総合力の活用」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付けとした（運用資産の入替えも含めた）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図ります。
- ・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（運用資産の価値低減リスク・運用資産の収入減少リスク・運用資産の偏在リスク・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、運用資産毎に、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。
- ・最適な財務戦略を実行するために、平和不動産の信用力を最大限に活用します。詳細については、後記「③ 平和不動産グループの総合力の活用」をご参照下さい。

③ 平和不動産グループの総合力の活用

資産運用会社は、平和不動産グループの賃貸管理及び不動産開発に係る経験、ノウハウを最大限活用することにより、本投資法人の基本方針の具現化を目指します。平和不動産においては、「快適なオフィス環境と住まう人に心から満足して頂ける生活空間を提供する」という経営理念のもと、証券取引所ビルをはじめとしたオフィスビルやレジデンスの賃貸事業のほか、不動産開発事業、住宅開発事業において多数の実績を有しています。平和不動産は、不動産の開発から始まり、それらの不動産を長期にわたり保有し、運営管理を行うという不動産に係る総合的な事業展開のもと、その事業によって培われたリーシング力、テナントリレーション構築、情報チャンネル及びビル運営管理能力等不動産の収益向上やその資産価値の維持向上についての経験やノウハウを有しており、資産運用会社は、運用資産の中長期的な保有を前提とする本投資法人の資産運用に当たり、平和不動産のこれらの経験やノウハウを積極的に活用します。

i 平和不動産グループからの物件情報の提供

資産運用会社は、平和不動産との間の業務提携に関する協定書（以下「業務提携協定書」といいます。）において、資産運用会社に以下のような権利及び地位が付与されていることを踏まえ、資産運用会社独自の物件情報ソースに加え、平和不動産グループ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物件に関する情報を、より多くかつ多角的に収集します。

・平和不動産グループの保有・開発物件

平和不動産グループが保有している物件、平和不動産グループがアセット・マネジメント業務を提供するSPCが保有している物件、又は平和不動産グループが開発している、又は今後開発する物件

（以下、総称して「平和不動産グループ保有開発物件」といいます。）のうち、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の売却を企図する場合、平和不動産は、一定の場合を除き、当該物件に係る情報を優先的に資産運用会社を通じて本投資法人に提供することとされています。

また、平和不動産は、平和不動産グループ保有開発物件について、平和不動産グループと当社が売買条件について基本的に合意した場合、平和不動産グループと本投資法人の間の売買契約締結に向けて、一定の場合を除き、最大限努力するものとされています。

・平和不動産による仲介物件

平和不動産が、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の所有者その他関係者から当該物件の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等により情報を提供できない場合を除き、当該情報を速やかに（遅くとも第三者に開示すると同時に）資産運用会社に提供することとされています。

- ii 平和不動産によるウェアハウジング機能等
 - ・業務提携協定書において、資産運用会社は、本投資法人が時間的制約等により直接物件を取得することが困難である場合、平和不動産に対して、本投資法人への売却を目的として、平和不動産が自ら又は第三者をして当該物件を先行的に取得し又は取得させるよう申し入れることができるものとされていることを踏まえ、資産運用会社は、機動的な本投資法人の物件取得機会の確保に努めます。
 - ・業務提携協定書において、資産運用会社は、本投資法人が保有する物件及び取得を予定する物件につき、平和不動産に対して、共有若しくは区分所有を申し入れることができ、また、資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の売却を企図する場合、平和不動産に対して、当該物件を取得するよう申し入れることができるものとされていることを踏まえ、資産運用会社は、本ポートフォリオにおける中長期的な安定収益の確保のために、機動的な物件取得、売却（運用資産の入替えを含みます。）を行います。
- iii 平和不動産グループによるPM業務
 - ・平和不動産グループの有するリーシング業務（テナント営業・仲介会社営業）、管理業務（テナント管理・建物管理）、更には修繕工事業務（計画・施工・管理）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、本投資法人が、オフィスを主たる用途とする物件（本iiiにおいて、以下「オフィスビル等」といいます。）を新たに取得する場合、又は既に保有しているオフィスビル等のPM業務の委託先を変更する場合は、原則として平和不動産グループにPM業務を委託するものとします。但し、資産運用会社が、後記「d. 運営管理方針（へ）PM会社の選定・管理」記載のPM会社の選定基準に照らして平和不動産グループにPM業務を委託しないことが本投資法人にとって有益であると判断する場合は、この限りではありません。
 - ・業務提携協定書において、本投資法人が保有するオフィスビル等について、PM業務の委託先に対するPM業務の委託を継続し難いと合理的に判断される事由の発生を資産運用会社が認識した場合、又は、かかる事由の発生の疑いがあると資産運用会社が判断した場合において、資産運用会社が当該PM業務の委託を申入れた場合、平和不動産は、当該PM業務を速やかに受託すべく、最大限努力するものとされていることを踏まえ、資産運用会社は、本投資法人が保有するオフィスビル等のPM業務の継続性の確保に努めます。
- iv その他の平和不動産のサポート

資産運用会社は、上記iからiii以外にも、業務提携協定書に定められた下記の平和不動産のサポートを通じ、本投資法人の基本方針の具現化を図っていきます。

 - ・本投資法人の取得予定物件に関するデュー・ディリジェンス、その他取得に係る支援業務
 - ・本投資法人保有物件又は取得予定物件の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る支援業務
 - ・本投資法人保有物件のリーシングに関する支援業務
 - ・本投資法人の財務方針、財務運営に関する支援業務
 - ・金融機関の紹介を含めた資金調達等に関する支援業務
 - ・その他資産運用会社が本投資法人から受託している資産運用委託業務（本ivにおいて、以下「本業務」といいます。）その他の業務の運営管理に関する支援
 - ・不動産等の売買・開発及び賃貸に関するマーケット情報並びにその他本業務に関連するマーケット情報の提供
 - ・合理的な範囲での本業務の遂行上必要な人材の派遣

(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
(中略)

② 投資基準

i オフィス

本投資法人は、下表「オフィス・レジデンスの投資基準」の投資額及び投資エリアに合致するオフィスに投資していきます。

ii レジデンス

(i) 投資額及び投資エリア

本投資法人は、下表「オフィス・レジデンスの投資基準」の投資額及び投資エリアに合致するレジデンスに投資していきます。

(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。

- ・シングルタイプレジデンス（注1）
- ・ディンクスタイプレジデンス（注2）
- ・ファミリータイプレジデンス（注3）
- ・ドミトリータイプレジデンス（注4）

(注1) シングルタイプレジデンスとは、主として単身世帯（社会人、学生等）をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。

(注2) ディンクスタイプレジデンスとは、主として「ディンクス世帯（※）」又は「相対的所得水準の高い単身世帯」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。

(※) …「ディンクス (Dinks) 世帯」とは、夫婦共稼ぎで収入源が2つあり (Double Income)、かつ子供がいない (No Kids) 世帯をいいます。

(注3) ファミリータイプレジデンスとは、主として「子供のいる平均的な所得層の家族」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。

(注4) ドミトリータイプレジデンスとは、主として若年の単身世帯（学生あるいは若年社会人）をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画された寮タイプのレジデンス（但し、スペックに関しては、共同風呂・共同トイレ・共同食堂等、一般的なレジデンスと異なる場合があります。）をいいます。

<オフィス・レジデンスの投資基準>

投資額	オフィス	原則：1物件当たり10億円以上。但し、1物件の投資額は、ポートフォリオ全体（取得価格ベース）の20%以内（注1）
	レジデンス	原則：1物件当たり5億円以上。但し、1物件の投資額は、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) 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に限るものとし、かつその物件を購入した時点以降の当該物件の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については、その物件を購入した時点以降の当該物件の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

(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に限るものとし、かつその物件を購入した時点以降の当該物件の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め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については、物件を購入した時点以降の当該物件の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

iii 例外的資産への投資

規約第26条各項に定める資産運用の対象とする資産のうち、オフィス及びレジデンス（運用資産が底地である場合においては、当該底地上の建物の用途がオフィス又はレジデンスである場合を含みます。）以外の資産については、用途以外の点で運用ガイドラインの投資基準を概ね満たしている場合、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

用途分散を図るとともに、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	レジデンス	例外的資産
	原則50% (30～70%)	原則50% (30～70%)	ポートフォリオ全体の5% 以内
第一投資エリア	60～100%	60～100%	(注)
第二投資エリア	0～40%	0～40%	(注)
地方投資エリア	(注)	(注)	(注)

(注) 地方オフィス、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。

b. 投資基準

投資対象とする物件を選別し、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調査基準（後記「(ロ) 調査基準」をご参照下さい。）を考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施した上で、運用ガイドラインに定めた投資選定基準（後記「(イ) 投資選定基準」をご参照下さい。）及び投資検討基準に基づき、物件の取得の可否を総合的に判断します。

(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（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）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ている物件に投資します。	
権利形態	土地	<p>土地（物件が不動産の場合は、本投資法人が有する土地。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土地。）の所有形態については、原則として所有権とし、かつ共有・分有ではないものとしますが、借地権（定期借地権を含みます。）が設定されている物件又は共有・分有の物件であっても、下記の基準を全て満たす場合に限り、投資する場合があります。</p> <p>[借地権物件]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧借地法又は借地借家法上の借地権であること ・ 契約内容等を勘案して、一定の収益安定性を有すること <p>[共有・分有物件]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 共有・分有者間特約等による共有・分有者間での優先買取権がないこと（買取りの裁量権が本投資法人側にある場合を除きます。） ・ 共有・分有持分不分割特約、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決め等、他の共有・分有者との間で権利関係に関する仕組みが確実に組成されていること
	建物	<p>建物（物件が不動産の場合は、本投資法人が有する建物。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。）の所有形態については、原則として一棟全体の所有としますが、区分所有物件及び共有物件であっても、下記の基準を全て満たす場合に限り、投資する場合があります。</p> <p>[区分所有権物件]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権がないこと（買取りの裁量権が本投資法人側にある場合を除きます。） ・ 管理組合の運営状況（大規模修繕積立金額、負債の程度、損害保険の付保状況等）が良好であること ・ 敷地権の登記、共用部分の損害保険の付保、管理規約等、他の区分所有者との間で権利関係に関する仕組みが確実に組成されていること <p>[共有物件]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 共有者間特約等により共有者間での優先買取権がないこと（買取りの裁量権が本投資法人側にある場合を除きます。） ・ 共有持分不分割特約、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決め等、他の共有者との間で権利関係に関する仕組みが確実に組成されていること

項目	投資選定基準
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）

以下の調査基準に基づき、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 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

調査項目		調査事項
物理的調査	立地条件	① 街路の状況、主要交通機関からの接近性、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 嫌悪施設等の有無 ⑤ 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）、空調設備、衛生設備、電気設備、昇降機設備、防犯設備、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 ② PML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
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%以上の物件であっても、地震保険付保のコストを勘案しても、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、投資対象とする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、運用資産（本項において、運用資産が不動産の場合は投資法人が有する建物、運用資産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。）の特性に応じ、適切な損害保険（火災保険、賠償責任保険及び必要に応じて利益保険等）を付保します。

原則として火災保険及び賠償責任保険については、一つの保険契約を締結し、包括的に付保します。但し、運用資産によっては、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。

新たに、保険会社を選定する場合、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。

保険契約の内容は定期的（3年に1回）に見直しを行うものとし、当該見直しに当たっては、前段落記載の手順に従い、より優れた新しい内容の保険商品がないか検討した上、損害保険を付保します。

(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、かかる地震リスクの判断において、エンジニアリング・レポート記載の各物件のPML値が20%以上の場合には、当該物件につき、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、運用資産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

決算期毎に本投資法人の基本的運用計画を定めた「中期資産運用計画」及び「年度資産運用計画」（これら2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、各種運用計画及びこれに基づく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、物件取得後の運営管理に反映させます。

① 各種運用計画の策定

i 中期資産運用計画

ポートフォリオに関する資産取得及び運用計画等を、本投資法人の決算期毎に中期資産運用計画として策定します。中期資産運用計画は、3年6期の期間による計画とし、以下によって構成されます。

- ・前回計画評価
- ・中期運用方針
- ・中期資産取得・売却計画
- ・中期運用計画
- ・中期財務計画

ii 年度資産運用計画

ポートフォリオに関する資産取得及び運用計画（運用資産毎の収支計画、リーシング計画、建物管理計画、修繕計画を含むものとし、）等を、本投資法人の年度資産運用計画として策定します。年度資産運用計画は、1年2期の期間による計画とし、以下によって構成されます。

- ・前回計画評価
- ・年度運用方針
- ・年度資産取得・売却計画
- ・年度運用計画
- ・年度財務計画

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支実績について、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支実績を、月次及び決算期毎に検証します。その結果、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運用資産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。また、記載項目や書式は必要に応じて、見直しを行うものとします。

(ハ) リーシング方針

① リーシング方針

運用資産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。

i 法人審査基準

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修繕を行い、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

運用資産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、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、運用資産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・安全性の維持・向上を図るため、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、実施時期、（必要に応じて）環境への配慮・エネルギー効率改善等の内容を検討し、迅速かつ確に必要な修繕工事を計画・実施します。

① 修繕計画の策定

物件毎の築年数及び過去の修繕履歴等を考慮し、各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）を、エンジニアリング・レポートの内容を確認の上、検討します。年度資産運用計画において修繕計画を策定し、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 修繕計画記載の修繕事項の確認

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ために、修繕内容、修繕期間及び修繕費用に関して、最も適切かつ効率的な工事内容を検討し、工事会社に発注します。なお、必要に応じて複数の工事会社から見積りを取得し、その場合、最も適切かつ効率的な工事業者に発注します。

iii テナントニーズに基づく修繕工事の実施

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要否、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・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。

なお、必要に応じて複数の工事会社から見積書を取得し、その場合、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	<p><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、節水・省電力機器への設備更新、各種防犯機器の付加・更新等の安全性向上</p> <p><レジデンス> 外壁等の意匠の改修、貸室内の内装（床等）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、各種防犯機器の付加・更新等の安全性向上</p>

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、複数の運用資産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）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①の基準により選定したPM会社を下記②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、各運用資産の特性（意匠・構造・各種設備等のハード面での特性及び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。資産運用会社は、本投資法人の決算期毎に、各種運用計画を策定し、当該運用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（主要なPM会社においては、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。

- (i) 入退去に基づく運用資産の稼働状況
- (ii) 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）
- (iii) 空室部分に対するリーシング活動の状況
- (iv) 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、PM会社毎の運営管理実績について、企業内容、財務健全性、リーシング能力、建物管理能力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。また、PM会社を変更する場合には、物件の特性、運営ノウハウ及び当該地域におけるPM会社の特性を勘案しながら、総合的に判断します。

e. 物件売却

運用資産については、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
- ・各用途の運用資産に係るマーケット（売買マーケット及び賃貸マーケット）動向予測
- ・各運用資産の将来における収支動向予測
- ・各運用資産の将来における資産価値の変動予測
- ・各運用資産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
- ・各運用資産の構造的及び経済的な劣化・陳腐化
- ・各運用資産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を確保し、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、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロに定める機関投資家に限るものとします。

iii 極度ローン契約

期中での物件の新規取得、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(投信法第2条において定義される意味を有するものとします。)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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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)。