

平成23年11月期 決算短信 (REIT)

平成24年1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 I R 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2月28日

分配金支払開始予定日 平成24年2月22日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年11月期の運用、資産の状況 (平成23年6月1日～平成23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	%
23年11月期	4,110	(△5.2)	1,820	(-)	1,096	(-)	1,095	(-)
23年5月期	4,337	(28.5)	△4,789	(-)	△5,523	(-)	△5,626	(-)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
23年11月期	1,574	1.5	0.8	26.7
23年5月期	△8,085	△7.6	△3.8	△127.3

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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年11月期	1,574	1,095	0	0	100.0	1.5
23年5月期	1,550	1,078	0	0	-	1.4

(注1) 配当性向については、以下の算式で計算した数値を記載しています。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年11月期	137,985	71,120	51.5	102,200
23年5月期	138,538	71,103	51.3	102,175

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年11月期	961	△244	△1,229	6,901
23年5月期	9,719	△636	△9,034	7,414

2. 平成24年5月期の運用状況の予想（平成23年12月1日～平成24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
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
	4,117	(0.2)	1,767	(△2.9)	1,039	(△5.2)	1,038	(△5.2)	1,550	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）1,492円

（注）分配金の支払原資は、平成22年11月に発生した負ののれん発生益からの充実が含まれており、「当期純利益」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23年11月期 | 695,897口 | 平成23年5月期 | 695,897口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成23年11月期 | 0口 | 平成23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31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。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7ページ「平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24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。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成23年8月25日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年8月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

a. 当期の概況

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

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年3月8日に、その発行する投資口を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。また、上場後、当期末までに、平成17年12月15日に公募増資、平成17年4月5日、平成19年5月29日及び平成21年10月19日に第三者割当増資、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、平成23年3月に発生した東日本大震災（以下「本震災」といいます。）の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直しの状況が続いています。しかしながら、経済の先行きは、本震災に起因する電力供給の制約等や原子力災害の影響に加え、欧州債務危機等を背景とした海外経済の減速や円高の定着・株価の低迷、タイの洪水の影響等、景気が下振れするリスクが存在しています。また、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念も依然残っており、景気先行きには引き続き不透明な状況です。一方、東証REIT指数は、本震災直後の急落から一旦は1,000ポイントを超える水準まで回復したものの、平成23年5月頃より欧州債務危機等の影響もあり、リスク資産の取得回避の動きから下落傾向で推移し、平成23年11月30日の東証REIT指数は847.08ポイントと低迷しています。

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、平成23年6月の8.81%から平成23年11月の8.90%と8%台後半で概ね安定的に推移しました。今後のオフィスビルの賃貸マーケットは、大幅ではないものの、徐々に改善していくことが期待されます。東京ビジネス地区の平均賃料は、前期末の平成23年5月末の17,400円/坪から当期末の11月末の16,973円/坪と賃料相場の弱含み状況が続くものの、下落幅が縮小傾向となる等回復の兆しも示しています。

② レジデンス賃貸マーケット

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

③ 不動産市況

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

(ハ) 運用実績

① 外部成長

本投資法人は、平成23年8月25日にOf-12 八丁堀S Fビルの区分所有持分を32百万円で追加取得し、1棟完全所有としました。

この結果、当期末時点での保有資産は、オフィス21物件（取得価格の総額：43,716百万円）、レジデンス62物件（取得価格の総額：81,333百万円）、ホテル4物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計87物件（取得価格の総額：129,229百万円）となりました（かかる保有資産を「取得済資産」といい、取得済資産に含まれる不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産を併せて以下「保有不動産」といいます。以下同じ。）。

② 内部成長

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

(ニ) 資金調達の概要

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

[タームローン10]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社福岡銀行 オリックス銀行株式会社 株式会社損害保険ジャパン	5,777百万円	平成26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

[タームローン11]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
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	5,857百万円	平成28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。

これらの結果、当期末時点での投資法人債発行額及び借入額の総額は、62,038百万円（期末総資産有利子負債比率：45.0%）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の状況は、以下の通りです。平成23年9月に格付の方向性が安定的からポジティブに変更されました。

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：B B B、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4,110百万円、営業利益は1,820百万円となり、借入金及び投資法人債に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,096百万円、当期純利益は1,095百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15を適用し、繰越利益を留保しながら、当期純利益の範囲内で発行済投資口数695,897口の整数倍の最大値となる1,095,341,878円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,574円となりました。

b. 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

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

① 外部成長

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

② 内部成長

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

③ 財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は62,038百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は45.0%となっています。

欧州債務危機に誘発される金融危機懸念等、資金調達環境にはリスク要因も存在しますが、今後も、金融機関とリレーション強化を図りながら、借入金については期間長期化、金利固定化、金利水準低下を推進し、新規借入の招聘を含めバンクフォーメーションの強化を図り、健全な財務体質の構築に努めて参ります。また、平成24年10月に償還期日の到来する投資法人債（100億円）についても、円滑な償還を行うべく、前倒しでの資金手当ての検討も行っていきます。

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5月期（平成23年12月1日～平成24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24年5月期（平成23年12月1日～平成24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	4,117百万円
営業利益	1,767百万円
経常利益	1,039百万円
当期純利益	1,038百万円
1口当たり分配金	1,550円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

平成24年5月期（平成23年12月1日～平成24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24年5月期：平成23年12月1日～平成24年5月31日（183日）
運用資産	・平成23年11月期末時点で保有している87物件を前提としています。なお、実際には、新規物件の取得又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成23年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。 公租公課（固定資産税・都市計画税等） 276百万円 修繕費 160百万円 管理委託費 449百万円 減価償却費 703百万円 ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要な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。
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として584百万円を見込んでいます。また、融資関連費用として140百万円、投資法人債発行費償却として5百万円を見込んでいます。
有利子負債	・平成23年11月期末時点の有利子負債の残高62,038百万円のうち、平成24年5月期中に返済期限が到来する借入金6,130百万円（返済期限：平成24年5月31日）については、同額の借入れを行うことを前提としています。 ・これ以外の投資法人債及び借入金については、平成24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。
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5月期の分配金については、予想される当期純利益1,038百万円に加え、第18期（平成22年11月期）に計上した負ののれん発生益に基づく利益剰余金から39百万円を取り崩し、総額1,078百万円を分配（1口当たり分配金1,550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23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23年5月31日)	当期 (平成23年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	*1 4,738,097	*1 4,303,667
信託現金及び信託預金	*1 4,810,994	*1 4,711,130
営業未収入金	66,463	57,349
前払費用	242,108	298,272
未収消費税等	—	150,485
その他	829	698
貸倒引当金	△3,360	△2,311
流動資産合計	9,855,133	9,519,292
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 11,601,919	*1 11,700,589
減価償却累計額	△1,694,227	△1,874,454
建物（純額）	9,907,691	9,826,135
構築物	*1 56,042	*1 56,644
減価償却累計額	△17,183	△19,201
構築物（純額）	38,858	37,442
機械及び装置	*1 196,238	*1 197,908
減価償却累計額	△69,298	△75,682
機械及び装置（純額）	126,940	122,225
工具、器具及び備品	*1 49,820	*1 64,292
減価償却累計額	△27,784	△31,819
工具、器具及び備品（純額）	22,036	32,473
土地	*1 27,422,975	*1 27,452,042
信託建物	*1 31,779,697	*1 31,921,777
減価償却累計額	△2,595,525	△3,048,759
信託建物（純額）	29,184,171	28,873,018
信託構築物	*1 242,905	*1 243,385
減価償却累計額	△20,260	△23,976
信託構築物（純額）	222,645	219,408
信託機械及び装置	*1 220,408	*1 223,498
減価償却累計額	△49,498	△57,869
信託機械及び装置（純額）	170,909	165,629
信託工具、器具及び備品	*1 394,957	*1 418,581
減価償却累計額	△64,587	△109,139
信託工具、器具及び備品（純額）	330,370	309,442
信託土地	*1 59,237,987	*1 59,237,987
有形固定資産合計	126,664,586	126,275,805
無形固定資産		
借地権	715,719	715,719
信託借地権	*1 843,410	*1 843,410
その他	10,715	9,531
無形固定資産合計	1,569,845	1,568,661

（単位：千円）

	前期 (平成23年5月31日)	当期 (平成23年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	20,000	10,000
長期前払費用	287,499	466,736
その他	113,057	126,867
投資その他の資産合計	420,557	603,604
固定資産合計	128,654,989	128,448,070
繰延資産		
投資口交付費	12,001	8,037
投資法人債発行費	16,014	10,362
繰延資産合計	28,015	18,399
資産合計	138,538,138	137,985,762
負債の部		
流動負債		
営業未払金	429,328	404,756
短期借入金	*1 6,649,600	*1 6,130,000
1年内償還予定の投資法人債	—	10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	*1 11,175,500	*1 9,810,000
未払費用	701,080	643,195
未払法人税等	568	449
未払消費税等	253,158	—
前受金	630,719	635,842
災害損失引当金	83,948	15,583
その他	11,279	10,844
流動負債合計	19,935,181	27,650,672
固定負債		
投資法人債	10,000,000	—
長期借入金	*1 34,364,700	*1 36,098,700
預り敷金及び保証金	999,654	1,007,827
信託預り敷金及び保証金	2,134,835	2,107,765
固定負債合計	47,499,189	39,214,293
負債合計	67,434,371	66,864,965
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,412,331	59,412,331
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,284,783	4,301,813
剰余金合計	11,691,435	11,708,465
投資主資本合計	71,103,766	71,120,797
純資産合計	*2 71,103,766	*2 71,120,797
負債純資産合計	138,538,138	137,985,762

（2）損益計算書

（単位：千円）

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

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	59,412,331	59,412,331
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	*1 59,412,331	*1 59,412,331
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	7,406,652	7,406,652
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	7,406,652	7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	10,868,521	4,284,783
当期変動額		
剰余金の配当	△956,858	△1,078,640
当期純利益	△5,626,880	1,095,670
当期変動額合計	△6,583,738	17,030
当期末残高	4,284,783	4,301,813
剰余金合計		
当期首残高	18,275,173	11,691,435
当期変動額		
剰余金の配当	△956,858	△1,078,640
当期純利益	△5,626,880	1,095,670
当期変動額合計	△6,583,738	17,030
当期末残高	11,691,435	11,708,465
投資主資本合計		
当期首残高	77,687,505	71,103,766
当期変動額		
剰余金の配当	△956,858	△1,078,640
当期純利益	△5,626,880	1,095,670
当期変動額合計	△6,583,738	17,030
当期末残高	71,103,766	71,120,797
純資産合計		
当期首残高	77,687,505	71,103,766
当期変動額		
剰余金の配当	△956,858	△1,078,640
当期純利益	△5,626,880	1,095,670
当期変動額合計	△6,583,738	17,030
当期末残高	71,103,766	71,120,797

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
I. 当期末処分利益	4,284,783,076	4,301,813,615
II. 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,078,640,350 (1,550)	1,095,341,878 (1,574)
III. 次期繰越利益	3,206,142,726	3,206,471,737
分配金の額の算出方法	<p>規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、当期純損失△5,626,880,173円に前期繰越利益から6,705,520,523円を充当し、1,078,640,350円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。</p>	<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、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。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

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

（単位：千円）

	前期 （自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）	当期 （自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	48,307	△512,982
現金及び現金同等物の期首残高	7,365,949	7,414,257
現金及び現金同等物の期末残高	*1 7,414,257	*1 6,901,275

（6）継続企業の前提に関する注記

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

該当事項はありません。

（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、当期末における見積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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は72千円です。</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 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>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）追加情報

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用

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

（9）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

項目	期別 前期 (平成23年5月31日)	当期 (平成23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	<p>担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>3,446,637</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,193,365</td></tr> <tr><td>建物</td><td>9,664,928</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,213,623</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>38,792</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>211,714</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>126,940</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>142,797</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>22,036</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>321,793</td></tr> <tr><td>土地</td><td>26,907,698</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>47,893,839</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td>120,027,576</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>6,649,600</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>11,175,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>34,364,700</td></tr> <tr><td>合計</td><td>52,189,800</td></tr> </table>	現金及び預金	3,446,637	信託現金及び信託預金	4,193,365	建物	9,664,928	信託建物	26,213,623	構築物	38,792	信託構築物	211,714	機械及び装置	126,940	信託機械及び装置	142,797	工具、器具及び備品	22,036	信託工具、器具及び備品	321,793	土地	26,907,698	信託土地	47,893,839	信託借地権	843,410	合計	120,027,576	短期借入金	6,649,600	1年内返済予定の長期借入金	11,175,500	長期借入金	34,364,700	合計	52,189,800	<p>担保に供している資産は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>924,942</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,124,642</td></tr> <tr><td>建物</td><td>9,582,128</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>25,895,876</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>37,390</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>208,817</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>122,225</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>138,888</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>32,473</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>297,023</td></tr> <tr><td>土地</td><td>26,936,765</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>47,893,839</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>843,410</td></tr> <tr><td>合計</td><td>117,038,423</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>6,130,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>9,810,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>36,098,700</td></tr> <tr><td>合計</td><td>52,038,700</td></tr> </table>	現金及び預金	924,942	信託現金及び信託預金	4,124,642	建物	9,582,128	信託建物	25,895,876	構築物	37,390	信託構築物	208,817	機械及び装置	122,225	信託機械及び装置	138,888	工具、器具及び備品	32,473	信託工具、器具及び備品	297,023	土地	26,936,765	信託土地	47,893,839	信託借地権	843,410	合計	117,038,423	短期借入金	6,130,000	1年内返済予定の長期借入金	9,810,000	長期借入金	36,098,700	合計	52,038,700
現金及び預金	3,446,637																																																																									
信託現金及び信託預金	4,193,365																																																																									
建物	9,664,928																																																																									
信託建物	26,213,623																																																																									
構築物	38,792																																																																									
信託構築物	211,714																																																																									
機械及び装置	126,940																																																																									
信託機械及び装置	142,797																																																																									
工具、器具及び備品	22,036																																																																									
信託工具、器具及び備品	321,793																																																																									
土地	26,907,698																																																																									
信託土地	47,893,839																																																																									
信託借地権	843,410																																																																									
合計	120,027,576																																																																									
短期借入金	6,649,600																																																																									
1年内返済予定の長期借入金	11,175,500																																																																									
長期借入金	34,364,700																																																																									
合計	52,189,800																																																																									
現金及び預金	924,942																																																																									
信託現金及び信託預金	4,124,642																																																																									
建物	9,582,128																																																																									
信託建物	25,895,876																																																																									
構築物	37,390																																																																									
信託構築物	208,817																																																																									
機械及び装置	122,225																																																																									
信託機械及び装置	138,888																																																																									
工具、器具及び備品	32,473																																																																									
信託工具、器具及び備品	297,023																																																																									
土地	26,936,765																																																																									
信託土地	47,893,839																																																																									
信託借地権	843,410																																																																									
合計	117,038,423																																																																									
短期借入金	6,130,000																																																																									
1年内返済予定の長期借入金	9,810,000																																																																									
長期借入金	36,098,700																																																																									
合計	52,038,700																																																																									
※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	同左																																																																								

（損益計算書に関する注記）

期別 項目	前期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	当期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,721,154	3,528,349
共益費収入	336,160	331,733
計	<u>4,057,315</u>	<u>3,860,082</u>
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	80,469	68,040
付帯収益	184,749	166,592
解約違約金収入	8,174	6,016
雑収入	6,997	9,500
計	<u>280,391</u>	<u>250,149</u>
不動産賃貸事業収益合計	<u>4,337,706</u>	<u>4,110,232</u>
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	459,311	424,690
公租公課	272,823	275,660
水道光熱費	118,791	114,835
修繕費	236,763	132,726
保険料	8,051	6,656
信託報酬	47,597	48,308
減価償却費	732,734	702,589
その他賃貸事業費用	30,252	29,454
不動産賃貸事業費用合計	<u>1,906,326</u>	<u>1,734,921</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	<u>2,431,380</u>	<u>2,375,310</u>
※2. 不動産等売買損益の内訳		—————
Of-19 三宮三和東洋ビル		
不動産等売却収入	4,600,000	
不動産等売却原価	8,498,751	
その他売却費用	57,818	
不動産等売却損	<u>△3,956,569</u>	
Re-27 グレンパーク池田山		
不動産等売却収入	740,000	
不動産等売却原価	1,642,128	
その他売却費用	16,652	
不動産等売却損	<u>△918,780</u>	
Re-28 ルネ東寺尾		
不動産等売却収入	2,695,000	
不動産等売却原価	4,398,171	
その他売却費用	76,104	
不動産等売却損	<u>△1,779,275</u>	
※3. 特別損失の内訳	本震災に伴う有形固定資産の復旧費用等 あります。	—————

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

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

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（リース取引に関する注記）

	前期	当期
	自 平成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
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
1年内	102,644	1年内
1年超	68,429	1年超
合計	171,073	合計
		119,751

（金融商品に関する注記）

前期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5月31日	当期 自 平成23年 6月 1 日 至 平成23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</p> <p>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。</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</p> <p>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</p> <p>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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</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</p> <p>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</p> <p>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。</p>

前期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日				当期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日			
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年5月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年11月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。			
	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)		貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,738,097	4,738,097	—	(1) 現金及び預金	4,303,667	4,303,667	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,810,994	4,810,994	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,711,130	4,711,130	—
(3) 短期借入金	6,649,600	6,649,600	—	(3) 短期借入金	6,130,000	6,130,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	11,175,500	11,175,500	—	(4) 1年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,898,000	△102,000
(5) 投資法人債	10,000,000	9,846,000	△154,000	(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	34,364,700	34,400,700	36,000	(6) 長期借入金	36,098,700	36,171,000	72,300
(7) デリバティブ取引	—	—	—	(7) デリバティブ取引	—	—	—
(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。				(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。				(3) 短期借入金 これらは短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっています。			
(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)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。				(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) 投資法人債 時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。				(5) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 長期借入金 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっています。金利スワップにより固定金利化しているものは、特例処理の対象とされており（下記(7)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。			

前期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日			当期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日																								
(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)			(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)																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>種類</th> <th>主なヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場取引以外の取引</td> <td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td> <td>長期借入金</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> </tr> </tbody> </table>				種類	主なヘッジ対象	市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	合計			<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>種類</th> <th>主なヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場取引以外の取引</td> <td>金利スワップ取引 受取変動・支払固定</td> <td>1年内返済予 定の長期借入 金</td> </tr> <tr> <td colspan="3">合計</td> </tr> </tbody> </table>				種類	主なヘッジ対象	市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	1年内返済予 定の長期借入 金	合計						
	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																											
	種類	主なヘッジ対象																									
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	1年内返済予 定の長期借入 金																									
合計																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">契 約 額 等</th> <th colspan="2">時 価</th> </tr> <tr> <th>う ち 1 年 超</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7,880</td> <td>7,880</td> <td>(*)</td> </tr> <tr> <td>7,880</td> <td>7,880</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			契 約 額 等	時 価		う ち 1 年 超		7,880	7,880	(*)	7,880	7,880		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">契 約 額 等</th> <th colspan="2">時 価</th> </tr> <tr> <th>う ち 1 年 超</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7,840</td> <td>—</td> <td>(*)</td> </tr> <tr> <td>7,840</td> <td>—</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			契 約 額 等	時 価		う ち 1 年 超		7,840	—	(*)	7,840	—	
契 約 額 等	時 価																										
	う ち 1 年 超																										
7,880	7,880	(*)																									
7,880	7,880																										
契 約 額 等	時 価																										
	う ち 1 年 超																										
7,840	—	(*)																									
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			(*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象 とされている1年内返済予定の長期借入金と一体と して処理されているため、その時価は、当該1年内 返済予定の長期借入金の時価に含めて記載していま す（上記(6)参照）。 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金 融商品																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金*1</td> <td>999,654</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金*1</td> <td>2,134,835</td> </tr> </tbody> </table>			区分	貸借対照表計上額 (千円)	預り敷金及び保証金*1	999,654	信託預り敷金及び保証金*1	2,134,835	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金*1</td> <td>1,007,827</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金*1</td> <td>2,107,765</td> </tr> </tbody> </table>			区分	貸借対照表計上額 (千円)	預り敷金及び保証金*1	1,007,827	信託預り敷金及び保証金*1	2,107,765										
区分	貸借対照表計上額 (千円)																										
預り敷金及び保証金*1	999,654																										
信託預り敷金及び保証金*1	2,134,835																										
区分	貸借対照表計上額 (千円)																										
預り敷金及び保証金*1	1,007,827																										
信託預り敷金及び保証金*1	2,107,765																										
*1 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。			*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。																								

前期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日				当期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日			
(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	4,738,097	—	—	現金及び預金	4,303,667	—	—
信託現金及び 信託預金	4,810,994	—	—	信託現金及び 信託預金	4,711,130	—	—
合計	9,549,092	—	—	合計	9,014,798	—	—
	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	6,649,600	—	—	短期借入金	6,130,000	—	—
投資法人債	—	10,000,000	—	投資法人債	10,000,000	—	—
長期借入金	11,175,500	15,930,000	11,479,700	長期借入金	9,810,000	10,970,000	12,331,700
合計	17,825,100	25,930,000	11,479,700	合計	25,940,000	10,970,000	12,331,700
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	—	投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	6,955,000	—	長期借入金	2,940,000	9,857,000	—
合計	—	6,955,000	—	合計	2,940,000	9,857,000	—

(有価証券に関する注記)

前期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

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23年6月1日 至 平成23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22年12月 1 日 至 平成23年 5月31日	当期 自 平成23年 6月 1 日 至 平成23年11月30日
1. 取引の状況に関する事項 (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。 (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。 (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。 ① 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しています。 (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。 (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きに基づき、リスク管理を行っています。 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。	1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左 2. 取引の時価等に関する事項 同左

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

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

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

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

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

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

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

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

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23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	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)	営業未払金	11,864 (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	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。

4. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

項目	期別	
	前期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	当期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(単位：千円)	
	繰延税金資産（固定）	繰延税金資産（固定）
	合併時受入評価差額 3,494,657	合併時受入評価差額 3,470,932
	合併時受入繰越欠損金 91,203	合併時受入繰越欠損金 91,203
	繰越欠損金 2,352,706	繰越欠損金 2,352,706
	繰延税金資産（固定）小計 5,938,567	繰延税金資産（固定）小計 5,914,842
	評価性引当金 △5,938,567	評価性引当金 △5,914,842
	繰延税金資産（固定）合計 —	繰延税金資産（固定）合計 —
繰延税金資産（固定）の純額 —	繰延税金資産（固定）の純額 —	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。	法定実効税率 39.33%
		（調整）
		支払分配金の損金算入額 △37.14%
		その他 △2.13%
		税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

（退職給付に関する注記）

前期（自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日）

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23年6月1日 至 平成23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22年12月1日 至 平成23年5月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

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

（賃貸等不動産に関する注記）

前期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日				当期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日			
本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 （単位：百万円）				本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。 （単位：百万円）			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
143,311	△15,087	128,223	117,813	128,223	△388	127,834	117,822
（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 （注2）当期増減額のうち、主な増減額は不動産等（3物件、14,539百万円）の売却によるものです。 （注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。				（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 （注2）当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費（702百万円）によるものです。 （注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する平成23年5月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。				なお、賃貸等不動産に関する平成23年11月期における賃貸損益については、（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。			

（セグメント情報に関する注記）

前期 自 平成22年12月 1 日 至 平成23年 5 月31日	当期 自 平成23年 6 月 1 日 至 平成23年11月30日
<p>【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。</p> <p>【関連情報】</p> <p>1. 製品及びサービス毎の情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>2. 地域毎の情報 (1) 売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 (2) 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>3. 主要な顧客毎の情報 単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p>	<p>【セグメント情報】 同左</p> <p>【関連情報】 同左</p>

（1口当たり情報に関する注記）

前期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日		当期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日	
1口当たり純資産額	102,175円	1口当たり純資産額	102,200円
1口当たり当期純利益	△8,085円	1口当たり当期純利益	1,574円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		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。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	当期 自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日
当期純利益（千円）	△5,626,880	1,095,670
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	△5,626,880	1,095,670
期中平均投資口数（口）	695,897	695,897

（重要な後発事象に関する注記）

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

(10) 発行済投資口数の増減

平成23年11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

当期中における投資法人の役員の異動は、以下の通りです。

	監督役員
就任	福井 琢 窪川 秀一 (平成23年8月31日付)
退任	大坪 和 敏 横山 榮一郎 杉浦 孝 司 (平成23年8月30日付)

(2) 資産運用会社

当期中における資産運用会社の役員の異動は、以下の通りです。

	取締役（常勤）
就任	富安 祐司（平成23年6月29日付）
退任	樋口 尚範（平成23年6月29日付）

	取締役（非常勤）
就任	板橋 孝二（平成23年6月29日付）
退任	山田 和雄（平成23年6月29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5月31日現在)		当期 (平成23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	16,650	12.0	16,684	12.1
		首都圏(注3)	5,244	3.8	5,238	3.8
	レジデンス	東京23区	12,130	8.8	12,069	8.7
		首都圏(注3)	4,208	3.0	4,193	3.0
	小計		38,234	27.6	38,186	27.7
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	21,957	15.9	21,997	15.9
	レジデンス	東京23区	48,363	34.9	48,135	34.9
		首都圏(注3)	1,243	0.9	1,238	0.9
		その他(注4)	14,291	10.3	14,180	10.3
	ホテル	首都圏(注3)	1,038	0.8	1,030	0.7
		その他(注4)	3,094	2.2	3,067	2.2
	小計		89,989	65.0	89,648	65.0
不動産等計			128,223	92.6	127,834	92.6
預金その他の資産			10,314	7.4	10,150	7.4
資産総額計			138,538	100.0	137,985	100.0

(注1) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額(信託不動産等については減価償却後の帳簿価額)に基づいています。

(注2) 「不動産」及び「信託不動産」の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注3) 「首都圏」とは、東京都(東京23区を除きます。)、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。

(注4) 「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。

	前期 (平成23年5月31日現在)		当期 (平成23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	67,434	48.7	66,864	48.5
純資産総額	71,103	51.3	71,120	51.5

（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)
0f-01	朝日生命五反田ビル	東京都品川区	信託受益権	1,303	1,275	1,290	1.00
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,261	1,493	1,550	1.20
0f-06	NV富岡ビル	東京都江東区	信託受益権	2,330	2,447	2,500	1.93
0f-07	浜松町SSビル	東京都港区	信託受益権	1,530	1,558	1,530	1.18
0f-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,430	2,793	2,700	2.09
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	東京都港区	信託受益権	1,400	1,188	1,220	0.94
0f-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	不動産	1,460	1,462	1,550	1.20
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	1,920	2,221	2,150	1.66
0f-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	不動産	2,320	3,140	3,092	2.39
0f-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,360	1,850	1,860	1.44
0f-14	KCAビル	東京都千代田区	不動産	1,069	1,737	1,730	1.34
0f-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	不動産	2,190	2,923	2,870	2.22
0f-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,080	1,352	1,385	1.07
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	921	1,135	1,110	0.86
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	4,055	3,543	3,418	2.64
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,000	3,776	3,900	3.02
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	471	636	640	0.50
0f-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	不動産	1,253	1,729	1,675	1.30
0f-23	アリア池袋	東京都豊島区	不動産	1,080	1,340	1,314	1.02
0f-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	不動産	1,320	1,475	1,434	1.11
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	5,110	4,839	4,798	3.71
オフィス 小計				38,863	43,920	43,716	33.83
Re-03	コンコード市川	千葉県市川市	信託受益権	447	408	430	0.33
Re-05	CIC目黒	東京都目黒区	信託受益権	521	642	660	0.51
Re-09	レグルス東葛西	東京都江戸川区	信託受益権	638	615	650	0.50
Re-11	ミルーム若林公園	東京都世田谷区	信託受益権	3,422	3,361	3,610	2.79
Re-12	ミルーム碑文谷	東京都目黒区	信託受益権	1,425	1,494	1,560	1.21
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	東京都港区	信託受益権	1,199	1,344	1,370	1.06

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	1,060	1,230	1,260	0.98
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京都 目黒区	信託受益権	823	962	1,000	0.77
Re-17	エルミタージュ東神田	東京都 千代田区	信託受益権	1,110	1,028	1,100	0.85
Re-18	エルミタージュ東日本橋	東京都 中央区	信託受益権	1,250	1,137	1,210	0.94
Re-19	エルミタージュ練馬	東京都 練馬区	信託受益権	670	647	690	0.53
Re-20	ランドステージ白金高輪	東京都 港区	不動産	3,930	3,971	4,030	3.12
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	東京都 世田谷区	不動産	882	1,043	1,070	0.83
Re-22	ジョイシティ日本橋	東京都 中央区	信託受益権	915	1,112	1,130	0.87
Re-23	グレファス上石神井	東京都 練馬区	不動産	891	924	950	0.74
Re-24	T&G錦糸町マンション	東京都 墨田区	不動産	1,030	1,130	1,100	0.85
Re-25	グレンパーク銀座EAST	東京都 中央区	信託受益権	4,140	5,838	5,940	4.60
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県 横浜市	不動産	2,350	3,268	3,350	2.59
Re-29	レジデンス向丘	東京都 文京区	不動産	1,600	2,330	2,350	1.82
Re-30	レジデンス東馬込	東京都 大田区	不動産	1,130	1,593	1,630	1.26
Re-31	グレンパーク学芸大学	東京都 目黒区	信託受益権	1,040	1,634	1,650	1.28
Re-33	アドバンス亀戸	東京都 江東区	不動産	994	1,074	1,050	0.81
Re-34	ヴァンテ田無	東京都 西東京市	不動産	820	924	911	0.70
Re-35	シングルレジデンス芝公園	東京都 港区	信託受益権	753	827	836	0.65
Re-36	シングルレジデンス三田	東京都 港区	信託受益権	1,100	1,070	1,080	0.84
Re-37	シングルレジデンス高輪	東京都 港区	信託受益権	728	738	749	0.58
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	東京都 港区	信託受益権	760	723	730	0.56
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	1,444	1,460	1.13
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	東京都 中央区	信託受益権	1,840	1,864	1,890	1.46
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	東京都 中央区	信託受益権	793	776	793	0.61
Re-42	シングルレジデンス銀座	東京都 中央区	信託受益権	942	925	944	0.73
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	6,390	6,486	6,520	5.05
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	大阪府 大阪市	信託受益権	1,920	1,870	1,920	1.49
Re-45	シングルレジデンス中之島	大阪府 大阪市	信託受益権	453	445	453	0.35
Re-46	シングルレジデンス阿波座	大阪府 大阪市	信託受益権	589	564	577	0.45

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	621	606	624	0.48
Re-48	シングルレジデンス平尾	福岡県 福岡市	信託受益権	1,740	1,743	1,780	1.38
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	京都府 京都市	信託受益権	516	526	534	0.41
Re-50	シングルレジデンス南6条	北海道 札幌市	信託受益権	232	222	229	0.18
Re-51	シングルレジデンス天神南	福岡県 福岡市	信託受益権	610	625	631	0.49
Re-52	シングルレジデンス天神東	福岡県 福岡市	信託受益権	506	486	502	0.39
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	京都府 京都市	信託受益権	1,900	1,791	1,820	1.41
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	東京都 文京区	信託受益権	837	811	820	0.63
Re-55	シングルレジデンス千駄木	東京都 文京区	信託受益権	891	859	870	0.67
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	東京都 世田谷区	信託受益権	619	607	615	0.48
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	東京都 品川区	信託受益権	865	833	842	0.65
Re-58	シングルレジデンス国分寺	東京都 国分寺市	信託受益権	851	829	839	0.65
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	愛知県 名古屋市	信託受益権	1,080	1,065	1,080	0.84
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	564	572	0.44
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	東京都 新宿区	信託受益権	2,010	1,975	1,990	1.54
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	東京都 新宿区	信託受益権	1,180	1,160	1,170	0.91
Re-63	シングルレジデンス東新宿	東京都 新宿区	信託受益権	1,360	1,345	1,360	1.05
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	559	566	0.44
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	宮城県 仙台市	信託受益権	812	797	809	0.63
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	宮城県 仙台市	信託受益権	683	669	684	0.53
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	福岡県 福岡市	信託受益権	423	418	426	0.33
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	東京都 台東区	信託受益権	775	763	771	0.60
Re-69	シングルレジデンス一番町	宮城県 仙台市	信託受益権	836	819	834	0.65
Re-70	シングルレジデンス東中野	東京都 中野区	信託受益権	946	931	942	0.73
Re-71	シングルレジデンス南5条	北海道 札幌市	信託受益権	371	403	408	0.32
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	東京都 新宿区	信託受益権	2,080	2,071	2,090	1.62
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	東京都 新宿区	信託受益権	867	864	872	0.67
レジデンス 小計				74,768	79,816	81,333	62.94
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	1,060	1,080	0.84

物件 番号	物件名称	所在地	資産形態 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
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	901	883	900	0.70
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県 さいたま市	信託受益権	1,050	1,030	1,050	0.81
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県 仙台市	信託受益権	1,160	1,123	1,150	0.89
ホテル 小計				4,191	4,098	4,180	3.23
合計				117,822	127,834	129,229	100.00

(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20期末（平成23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-10 日総第15ビル (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	10,000	—	—
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	エントランスリニューアル工事	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	16,000	—	—
Re-20 ランドステージ白金高輪 (東京都港区)	LED工事	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	10,000	—	—
Re-43 トゥールジョーヌ駒沢公園 (東京都世田谷区)	LED工事	自 平成23年12月 至 平成24年 5 月	10,000	—	—

② 期中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279,894千円であり、費用に区分された修繕費132,726千円と併せ、合計412,621千円の工事を実施しています。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-10 日総第15ビル (神奈川県横浜市)	共用部リニューアル工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	15,614
	駐車場ハロン消火設備全容器更新工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年 9 月	6,250
	空調設備更新工事	自 平成23年11月 至 平成23年11月	8,100
Of-11 日本橋第一ビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年11月	7,392
Of-15 大和中目黒ビル (東京都目黒区)	空調設備更新工事	自 平成23年10月 至 平成23年11月	7,370
Of-17 八丁堀MFビル (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年 9 月	5,300
その他	空調設備更新工事他	自 平成23年 6 月 至 平成23年11月	229,868
合計			279,894

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

営業期間	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	自 平成23年6月1日 至 平成23年11月30日
当期首積立金残高 (千円)	330,000	495,000	388,000	773,898	936,529
当期積立額 (千円)	200,000	—	(注2) 448,898	162,631	52,395
当期積立金取崩額 (千円)	35,000	107,000	63,000	—	(注3) 988,924
次期繰越額 (千円)	495,000	388,000	773,898	936,529	—

(注1) 上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在126,867千円を積み立てています。

(注2) 本合併により引き継いだ金額が含まれています。

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

(ハ) 賃貸状況の概要

① 賃貸状況の概要（平成23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	1,743.36	1,743.36	100.00	9	55,540
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,680.16	88.54	6	53,351
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	100.00	5	91,880
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	100.00	9	58,926
Of-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,083.50	91.59	6	78,028
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	1,924.40	89.64	7	57,650
Of-10	日総第15ビル	2,995.59	2,995.59	100.00	1	51,547
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.71	2,372.27	90.31	8	62,876
Of-12	八丁堀SFビル	2,255.96	2,189.98	97.08	8	67,423
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	832.03	89.64	11	32,138
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,256.59	100.00	8	35,952
Of-15	大和中目黒ビル	2,621.14	2,621.14	100.00	6	83,529
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	1,077.71	85.23	8	33,576
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,071.74	88.60	8	28,477
Of-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	100.00	5	107,534
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	124,930
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	14,346
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	1,153.94	86.51	8	39,404
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	100.00	7	37,269
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	100.00	9	53,413
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	209,935
オフィス 小計(注6)		41,273.04	39,720.29	96.24	143	1,377,732
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	19,434
Re-09	レグルス東葛西	1,167.36	1,093.50	93.67	41	23,562
Re-11	ミルーム若林公園	5,490.36	5,316.03	96.82	92	111,778
Re-12	ミルーム碑文谷	1,897.46	1,641.28	86.50	47	41,402
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	1,325.20	1,259.20	95.02	57	35,829
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	1,116.78	1,063.50	95.23	27	30,645
Re-16	アドバンテージ学芸大学	1,217.46	1,217.46	100.00	27	25,637
Re-17	エルミタージュ東神田	1,462.18	1,439.78	98.47	59	35,727
Re-18	エルミタージュ東日本橋	1,684.40	1,664.25	98.80	65	41,743
Re-19	エルミタージュ練馬	1,024.52	985.20	96.16	49	23,352
Re-20	ランドステージ白金高輪	4,457.76	4,089.91	91.75	59	108,317
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	1,187.25	1,076.56	90.68	39	28,679
Re-22	ジョイシティ日本橋	1,409.65	1,385.32	98.27	44	31,916
Re-23	グレファス上石神井	1,494.91	1,452.66	97.17	56	31,841
Re-24	T&G錦糸町マンション	1,427.58	1,398.81	97.98	52	33,074

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	5,162.94	94.57	98	117,758
Re-26	グレンパーク新横浜	4,224.61	4,079.06	96.55	89	81,769
Re-29	レジデンス向丘	2,809.88	2,716.18	96.67	46	55,740
Re-30	レジデンス東馬込	2,643.97	2,410.83	91.18	28	43,940
Re-31	グレンパーク学芸大学	1,643.53	1,576.22	95.90	21	32,374
Re-33	アドバンス亀戸	1,332.86	1,332.86	100.00	3	34,096
Re-34	ヴァンテ田無	2,970.00	2,622.45	88.30	30	30,617
Re-35	シングルレジデンス芝公園	1,008.32	811.05	80.44	24	24,859
Re-36	シングルレジデンス三田	1,436.83	1,132.21	78.80	37	35,070
Re-37	シングルレジデンス高輪	1,131.66	1,056.33	93.34	27	24,959
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,013.16	92.95	26	24,210
Re-39	シングルレジデンス銀座東	2,072.39	1,876.35	90.54	57	47,510
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	2,750.56	2,381.40	86.58	71	58,773
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	1,447.33	1,409.25	97.37	36	24,022
Re-42	シングルレジデンス銀座	1,118.84	1,077.06	96.27	42	32,748
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	8,141.02	7,528.50	92.48	265	199,897
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	4,469.53	4,213.88	94.28	131	81,869
Re-45	シングルレジデンス中之島	1,242.30	992.21	79.87	31	19,759
Re-46	シングルレジデンス阿波座	1,618.38	1,512.07	93.43	59	24,560
Re-47	シングルレジデンス丸の内	1,981.26	1,953.67	98.61	66	27,320
Re-48	シングルレジデンス平尾	6,262.12	6,060.57	96.78	194	75,538
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	1,155.03	1,044.51	90.43	45	19,423
Re-50	シングルレジデンス南6条	1,240.93	1,071.26	86.33	25	10,742
Re-51	シングルレジデンス天神南	2,321.28	2,046.72	88.17	80	28,430
Re-52	シングルレジデンス天神東	1,909.60	1,835.20	96.10	71	25,350
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	4,045.94	3,969.68	98.12	97	75,381
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	100.00	11	28,329
Re-55	シングルレジデンス千駄木	1,340.12	1,302.10	97.16	11	31,642
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	901.88	851.74	94.44	34	21,288
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	1,121.88	1,101.70	98.20	51	30,583
Re-58	シングルレジデンス国分寺	1,222.45	1,156.17	94.58	40	31,297
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	2,757.33	2,700.03	97.92	84	45,066
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	1,297.62	1,297.62	100.00	41	21,310
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	2,608.43	2,477.87	94.99	73	65,341
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	1,563.60	1,456.88	93.17	45	39,593
Re-63	シングルレジデンス東新宿	1,788.84	1,639.50	91.65	62	47,754
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	1,185.52	1,158.46	97.72	36	22,273
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	2,234.20	2,234.20	100.00	88	35,716
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	1,964.87	1,964.87	100.00	66	32,193

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	1,371.59	89.94	43	17,823
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	1,209.78	1,147.74	94.87	27	25,720
Re-69	シングルレジデンス一番町	2,106.38	2,106.38	100.00	72	38,225
Re-70	シングルレジデンス東中野	1,341.66	1,204.82	89.80	44	29,822
Re-71	シングルレジデンス南5条	1,458.00	1,458.00	100.00	1	16,217
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	2,964.81	2,785.69	93.96	111	75,685
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	1,223.79	1,135.47	92.78	46	30,903
レジデンス 小計(注6)		128,377.55	121,149.47	94.37	3,420	2,583,741
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)		180,511.50	171,730.67	95.14	3,567	4,110,232

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成23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	H22. 11. 30	H23. 5. 31	H23. 6. 30	H23. 7. 31	H23. 8. 31	H23. 9. 30	H23. 10. 31	H23. 11. 30
0f-01	朝日生命五反田ビル	87.74	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-05	水天宮平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.54	88.54	88.54
0f-06	N V 富岡ビル	86.91	86.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	浜松町 S S ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-08	国際溜池ビル	88.75	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59	91.59
0f-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
0f-10	日総第15ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-11	日本橋第一ビル	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31	90.31
0f-12	八丁堀 S F ビル	92.44	97.02	97.02	97.02	97.08	97.08	97.08	97.08
0f-13	渋谷 A X ヒルズ	87.28	79.38	79.38	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64
0f-14	K C A ビル	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	100.00	100.00
0f-15	大和中目黒ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-16	安和司町ビル	78.43	71.19	85.23	85.23	85.23	85.23	85.23	85.23
0f-17	八丁堀MFビル	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60
0f-18	エムズ原宿	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-19	三宮三和東洋ビル	84.50	-	-	-	-	-	-	-
0f-20	船橋Faceビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-21	アデッソ西麻布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-22	C I C 虎ノ門ビル	73.01	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51	86.51
0f-23	アリア池袋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.38	100.00	100.00
0f-24	C I C 湯島ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-25	茅場町平和ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
オフィス 小計		92.26	94.37	95.99	96.22	96.22	95.35	96.24	96.24
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	95.07	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.07	95.07
Re-09	レグルス東葛西	100.00	100.00	95.73	93.60	93.60	91.54	89.40	93.67
Re-11	ミルーム若林公園	98.05	96.86	94.23	97.03	95.11	94.53	96.82	96.82
Re-12	ミルーム碑文谷	98.23	93.08	89.68	89.68	85.51	87.15	89.91	86.50
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	100.00	98.34	98.34	98.34	96.68	95.02	95.02	95.02
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	100.00	100.00	97.13	90.46	97.13	97.13	92.36	95.23
Re-16	アドバンテージ学芸大学	85.27	88.37	88.37	91.51	91.51	91.51	100.00	100.00
Re-17	エルミタージュ東神田	90.67	93.80	96.94	98.44	100.00	100.00	100.00	98.47
Re-18	エルミタージュ東日本橋	91.03	97.53	97.57	98.80	98.80	97.48	98.80	98.80
Re-19	エルミタージュ練馬	92.32	94.24	94.24	86.57	86.57	90.41	94.24	96.16
Re-20	ランドステージ白金高輪	96.26	92.26	92.26	91.49	92.55	93.60	90.69	91.75
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	88.83	96.40	94.59	94.59	92.75	92.47	90.68	90.68
Re-22	ジョインシティ日本橋	98.02	91.58	91.58	91.58	100.00	98.03	93.33	98.27
Re-23	グレファス上石神井	97.14	93.82	97.12	97.12	97.12	98.54	98.65	97.17

物件 番号	物件名称	H22. 11. 30	H23. 5. 31	H23. 6. 30	H23. 7. 31	H23. 8. 31	H23. 9. 30	H23. 10. 31	H23. 11. 30
Re-24	T & G 錦糸町マンション	94.75	97.98	97.98	96.24	97.98	97.98	97.98	97.98
Re-25	グレンパーク銀座EAST	81.42	92.97	94.08	93.34	95.44	94.64	93.83	94.57
Re-26	グレンパーク新横浜	95.35	92.56	91.74	97.74	97.67	97.58	98.36	96.55
Re-27	グレンパーク池田山	72.22	-	-	-	-	-	-	-
Re-28	ルネ東寺尾	86.57	-	-	-	-	-	-	-
Re-29	レジデンス向丘	94.42	96.08	96.14	94.28	96.14	98.00	98.00	96.67
Re-30	レジデンス東馬込	86.10	88.63	91.23	96.59	100.00	100.00	94.20	91.18
Re-31	グレンパーク学芸大学	90.71	95.90	90.67	85.94	85.94	90.67	95.90	95.90
Re-33	アドバンス亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	ヴァンテ田無	100.00	100.00	100.00	97.15	97.15	91.15	88.30	88.30
Re-35	シングルレジデンス芝公園	100.00	100.00	100.00	100.00	87.18	89.03	83.37	80.44
Re-36	シングルレジデンス三田	100.00	100.00	100.00	100.00	91.41	87.28	83.08	78.80
Re-37	シングルレジデンス高輪	89.53	92.46	96.19	100.00	92.80	97.29	100.00	93.34
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	100.00	93.01	82.30	92.95	89.46	89.40	89.40	92.95
Re-39	シングルレジデンス銀座東	94.87	94.42	89.41	89.30	88.05	89.30	91.92	90.54
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	88.99	90.74	90.56	89.03	89.76	88.53	86.70	86.58
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	89.28	87.40	84.32	72.40	72.40	74.03	95.46	97.37
Re-42	シングルレジデンス銀座	97.85	93.54	93.27	95.43	97.56	100.00	97.87	96.27
Re-43	トゥールジョーズ駒沢公園	93.04	91.31	88.14	85.78	90.78	92.42	93.91	92.48
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	94.47	99.42	96.77	93.59	93.43	90.09	91.61	94.28
Re-45	シングルレジデンス中之島	96.93	93.88	97.96	91.38	82.34	85.41	85.41	79.87
Re-46	シングルレジデンス阿波座	95.27	90.55	92.07	92.07	88.87	91.91	91.91	93.43
Re-47	シングルレジデンス丸の内	93.08	93.04	93.04	90.27	93.05	95.82	95.82	98.61
Re-48	シングルレジデンス平尾	93.19	89.63	89.48	87.81	93.21	96.01	96.77	96.78
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	88.50	88.54	82.53	78.45	90.43	88.64	88.49	90.43
Re-50	シングルレジデンス南6条	90.04	96.67	89.66	86.33	86.31	82.60	82.62	86.33
Re-51	シングルレジデンス天神南	93.55	93.55	94.62	92.47	90.32	91.40	89.25	88.17
Re-52	シングルレジデンス天神東	89.61	96.10	96.10	96.10	97.40	94.81	96.10	96.10
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	100.00	98.13	97.50	99.38	97.54	99.37	96.88	98.12
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	92.70	96.37	100.00	100.00	98.18	100.00	100.00
Re-55	シングルレジデンス千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	94.44	97.22	97.22	97.22	97.22	100.00	91.66	94.44
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	96.40	92.70	94.60	98.20	98.20	100.00	100.00	98.20
Re-58	シングルレジデンス国分寺	96.65	96.13	98.11	98.11	94.58	94.58	94.58	94.58
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	95.97	94.98	94.01	95.96	94.92	96.87	95.90	97.92
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	91.10	86.15	86.15	88.87	94.29	100.00	100.00	100.00
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	93.41	92.49	92.16	90.91	93.41	93.08	94.66	94.99
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	90.65	95.18	94.57	94.08	91.67	94.08	91.67	93.17
Re-63	シングルレジデンス東新宿	95.73	87.57	97.22	95.81	93.02	94.46	94.46	91.65
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	100.00	94.53	94.98	89.51	94.53	97.26	95.43	97.72

物件 番号	物件名称	H22. 11.30	H23. 5.31	H23. 6.30	H23. 7.31	H23. 8.31	H23. 9.30	H23. 10.31	H23. 11.30
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	96.68	91.09	88.87	92.23	90.00	91.11	97.79	100.00
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	94.27	92.51	90.05	98.75	96.26	98.75	100.00	100.00
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	88.43	80.78	78.26	87.45	87.45	85.80	88.31	89.94
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	92.31	100.00	97.44	94.87	87.18	89.74	89.74	94.87
Re-69	シングルレジデンス一番町	93.46	94.08	95.26	100.00	100.00	95.26	98.82	100.00
Re-70	シングルレジデンス東中野	96.54	89.71	91.29	91.93	91.92	93.26	93.26	89.80
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	98.58	94.95	91.95	91.18	93.37	94.16	94.94	93.96
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	96.24	93.09	93.09	93.09	94.82	91.05	91.05	92.78
レジデンス 小計		93.37	93.99	93.29	93.25	93.68	94.04	94.33	94.37
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
合計		93.47	94.44	94.31	94.33	94.64	94.70	95.11	95.14

(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	1,303	1,303	1,320	5.2%	1,296	5.3%	5.5%	1,333	①	43,790	727,000	10.9%
Of-05	水天宮平和ビル	1,261	1,261	1,279	5.2%	1,253	5.3%	5.5%	826	①	72,150	520,000	10.0%
Of-06	NV富岡ビル	2,330	2,330	2,430	5.3%	2,330	5.3%	5.5%	1,510	③	168,110	1,000,000	5.7%
Of-07	浜松町SSビル	1,530	1,530	1,580	5.0%	1,530	5.0%	5.1%	1,180	③	101,580	466,000	8.0%
Of-08	国際溜池ビル	2,430	2,430	2,540	4.7%	2,430	4.7%	4.9%	1,820	③	119,500	732,000	7.3%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前(注8)	1,400	1,400	1,480	5.6%	1,400	5.6%	5.9%	680	③	115,840	594,000 (注8)	7.5%
Of-10	日総第15ビル	1,460	1,460	1,520	5.6%	1,460	5.6%	5.8%	1,020	③	167,610	1,031,000	13.3%
Of-11	日本橋第一ビル	1,920	1,920	2,010	5.0%	1,920	5.0%	5.2%	1,740	③	92,980	807,000	16.5%
Of-12	八丁堀SFビル	2,320	2,320	2,430	4.5%	2,320	4.5%	4.6%	1,800	③	139,150	861,000	12.5%
Of-13	渋谷AXヒルズ	1,360	1,360	1,410	4.4%	1,360	4.4%	4.5%	1,230	③	26,860	294,000	5.1%
Of-14	KCAビル(注9)	1,069	1,069	1,093	5.1%	1,058	5.1%	5.4%	806	①	55,050	357,000 (注9)	13.8%
Of-15	大和中目黒ビル	2,190	2,190	2,220	5.2%	2,170	5.0%	5.4%	1,640	④	122,780	1,006,000	14.5%
Of-16	安和司町ビル	1,080	1,080	1,090	5.1%	1,070	4.9%	5.3%	532	④	62,900	333,000	9.2%
Of-17	八丁堀MFビル	921	921	953	4.7%	921	4.7%	4.8%	717	③	50,540	316,000	14.7%
Of-18	エムズ原宿	4,055	4,055	4,160	4.6%	4,010	4.7%	4.9%	2,463	①	24,870	249,000	9.8%
Of-20	船橋Faceビル (注9)	3,000	3,000	3,040	5.8%	2,950	5.5%	6.1%	1,820	⑤	32,660	897,000 (注9)	5.9%
Of-21	アデッソ西麻布	471	471	494	4.5%	471	4.5%	4.7%	489	③	7,960	105,000	11.1%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,253	1,253	1,253	4.9%	1,253	4.6%	5.2%	783	①	64,870	367,000	9.2%
Of-23	アリア池袋	1,080	1,080	1,110	5.0%	1,070	4.8%	5.2%	586	④	42,170	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%	1,090	③	79,180	528,000	10.9%
Of-25	茅場町平和ビル	5,110	5,110	5,350	6.0%	5,110	6.0%	6.1%	3,750	③	87,540	1,132,000	11.7%
Re-03	コンコード市川	447	447	422	5.9%	457	5.8%	6.3%	191	①	22,050	153,000	6.2%
Re-05	CIC目黒	521	521	527	5.3%	518	5.3%	5.6%	319	①	25,790	171,000	6.2%
Re-09	レグルス東葛西	638	638	639	5.7%	638	5.6%	6.0%	319	①	15,186	224,000	8.8%
Re-11	ミルーム若林公園	3,422	3,422	3,491	5.2%	3,392	5.3%	5.5%	2,837	①	134,088	1,441,900	6.7%
Re-12	ミルーム碑文谷	1,425	1,425	1,463	5.2%	1,425	5.3%	5.5%	893	①	20,640	446,000	6.4%
Re-14	メインステージ 南麻布Ⅲ	1,199	1,199	1,236	5.2%	1,183	5.3%	5.5%	710	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	1,130	5.1%	1,060	4.8%	5.3%	885	②	21,740	330,000	12.8%
Re-16	アドバンテージ 学芸大学	823	823	847	5.2%	823	5.2%	5.3%	670	③	18,950	307,000	9.8%
Re-17	エルミタージュ 東神田	1,110	1,110	1,140	5.1%	1,110	5.1%	5.2%	967	③	23,770	362,000	5.7%
Re-18	エルミタージュ 東日本橋	1,250	1,250	1,290	5.1%	1,250	5.1%	5.2%	1,090	③	22,990	489,000	10.0%
Re-19	エルミタージュ 練馬	670	670	690	5.5%	670	5.5%	5.6%	617	③	19,180	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	3,930	3,930	4,060	4.6%	3,930	4.6%	4.7%	3,640	③	67,360	1,388,000	3.9%
Re-21	アーバイルベルジェ 明大前	882	882	908	5.2%	882	5.2%	5.3%	771	③	20,520	324,000	6.0%
Re-22	ジョイシティ 日本橋	915	915	925	5.2%	911	5.0%	5.4%	512	④	30,150	366,000	3.3%
Re-23	グレファス 上石神井	891	891	908	5.8%	891	5.5%	6.0%	589	②	33,560	427,000	6.2%
Re-24	T&G錦糸町 マンション	1,030	1,030	1,060	5.1%	1,030	5.1%	5.2%	875	③	17,950	367,400	10.1%
Re-25	グレンパーク 銀座EAST	4,140	4,140	4,310	4.6%	4,140	4.6%	4.7%	3,480	③	91,000	1,477,000	5.7%
Re-26	グレンパーク 新横浜	2,350	2,350	2,380	5.6%	2,320	5.3%	5.9%	1,760	⑤	55,320	1,157,000	13.2%
Re-29	レジデンス向丘	1,600	1,600	1,610	5.2%	1,590	5.0%	5.4%	1,560	④	84,340	859,000	4.4%
Re-30	レジデンス東馬込	1,130	1,130	1,140	5.4%	1,130	5.2%	5.6%	1,340	④	67,820	774,000	4.6%
Re-31	グレンパーク 学芸大学	1,040	1,040	1,050	5.1%	1,030	4.9%	5.3%	854	④	32,640	412,000	14.6%
Re-33	アドバンス亀戸	994	994	1,030	5.3%	994	5.3%	5.5%	784	③	25,170	423,000	7.6%
Re-34	ヴァンテ田無	820	820	843	5.5%	820	5.5%	5.6%	613	③	66,480	670,000	8.6%
Re-35	シングルレジデンス 芝公園	753	753	781	5.1%	753	4.8%	5.3%	557	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	シングルレジデンス 三田	1,100	1,100	1,130	5.1%	1,100	4.8%	5.3%	755	②	48,100	422,000	2.6%
Re-37	シングルレジデンス 高輪	728	728	736	5.1%	725	4.9%	5.3%	679	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド ・白金台(注9)	760	760	770	5.0%	760	4.7%	5.2%	618	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	5.2%	1,440	5.0%	5.4%	856	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	5.2%	1,830	5.0%	5.4%	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	799	5.2%	790	5.0%	5.4%	550	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	シングルレジデンス 銀座	942	942	957	5.1%	936	4.9%	5.3%	528	④	44,280	296,000	3.0%
Re-43	タワーレジデンス 駒沢公園	6,390	6,390	6,530	5.2%	6,390	4.9%	5.4%	3,860	②	269,590	2,524,000	2.7%
Re-44	シングルレジデンス 梅田TOWER	1,920	1,920	1,930	5.9%	1,920	5.7%	6.1%	1,720	④	142,230	1,561,000	6.2%
Re-45	シングルレジデンス 中之島	453	453	456	6.0%	451	5.8%	6.2%	435	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	シングルレジデンス 阿波座	589	589	599	6.0%	589	5.7%	6.3%	445	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	シングルレジデンス 丸の内	621	621	621	6.3%	621	6.0%	6.6%	488	②	55,140	478,000	16.5%
Re-48	シングルレジデンス 平尾	1,740	1,740	1,730	6.2%	1,740	6.0%	6.4%	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	516	516	532	6.0%	516	5.7%	6.3%	340	②	41,560	296,000	6.5%
Re-50	シングルレジデンス 南6条	232	232	235	6.3%	229	6.0%	6.6%	267	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	610	610	624	6.5%	610	6.2%	6.8%	622	②	94,970	549,000	3.6%
Re-52	シングルレジデンス 天神東	506	506	507	6.2%	505	6.0%	6.4%	498	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	5.7%	1,900	5.4%	6.0%	1,510	②	76,240	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ド 千駄木(注9)	837	837	830	5.5%	837	5.2%	5.7%	417	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)	891	891	897	5.6%	891	5.3%	5.8%	521	②	42,570	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	シングルレジデンス 駒沢公園	619	619	631	5.2%	619	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	865	865	882	5.4%	865	5.1%	5.6%	517	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	シングルレジデンス 国分寺	851	851	856	5.7%	851	5.3%	6.0%	451	②	42,640	295,000	6.3%
Re-59	シングルレジデンス 久屋大通	1,080	1,080	1,040	6.0%	1,080	5.7%	6.3%	862	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	591	6.0%	572	5.7%	6.3%	443	②	30,710	292,000	9.9%
Re-61	シングルレジデンス 西新宿WEST	2,010	2,010	2,040	5.2%	2,010	4.9%	5.4%	1,290	②	69,530	685,000	4.6%
Re-62	シングルレジデンス 西新宿EAST	1,180	1,180	1,190	5.2%	1,180	4.9%	5.4%	785	②	46,390	417,000	3.5%
Re-63	シングルレジデンス 東新宿	1,360	1,360	1,380	5.2%	1,360	4.9%	5.4%	1,020	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	シングルレジデンス 東心斎橋	580	580	604	5.8%	580	5.5%	6.1%	423	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	シングルレジデンス 北四番丁	812	812	814	6.3%	809	6.0%	6.6%	649	⑤	58,190	590,000	1.0%
Re-66	シングルレジデンス 愛宕橋	683	683	686	6.5%	680	6.2%	6.8%	634	⑤	60,210	577,000	1.0%
Re-67	シングルレジデンス 九大病院前	423	423	433	6.3%	423	6.0%	6.6%	403	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	シングルレジデンス 浅草橋	775	775	799	5.6%	775	5.3%	5.8%	428	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	シングルレジデンス 一番町	836	836	832	6.2%	839	5.9%	6.5%	852	⑤	57,070	570,000	1.1%
Re-70	シングルレジデンス 東中野	946	946	975	5.3%	946	5.0%	5.5%	659	②	38,240	351,000	3.0%
Re-71	シングルレジデンス 南5条	371	371	380	6.2%	362	5.9%	6.5%	347	⑤	28,690	329,000	0.8%
Re-72	シングルレジデンス 早稲田First Square	2,080	2,080	2,100	5.1%	2,070	4.9%	5.3%	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	867	867	876	5.1%	863	4.9%	5.3%	553	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%	1,070	5.8%	6.4%	654	⑤	65,850	543,000	12.9%
Ho-02	スーパーホテル 京都・烏丸五条	901	901	912	6.0%	890	5.7%	6.3%	610	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%	972	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)	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23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を表しています。
- (注5) 「建物状況調査報告書の概要」は、下記の物件の項目について、それぞれ清水建設株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載しています。
- ・Re-09 レグルス東葛西：長期修繕費用：清水建設株式会社
 - ・Re-11 ミルーム若林公園：長期修繕費用及び再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
 - ・Re-24 T&G錦糸町マンション：長期修繕費用及び再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション
- なお、上記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、当該意見の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
- (注6) 「長期修繕費用の見積額」の欄には、前記(注5)の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値（調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用（Re-24 T&G錦糸町マンションについては12年以内）の合計金額）を記載しています。
- (注7) 「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含まれません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。
- (注8) Of-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の本投資法人が保有する部分に係る値を記載しています。
- (注9) Of-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23年2月17日です。地震リスク分析の地震PML評価システムが更新されたことに伴い、再評価を行ったため、数値が変動しています。