

平成24年11月期 決算短信 (REIT)

平成25年1月17日

不動産投資信託証券発行者名 平和不動産リート投資法人
 コード番号 8966
 代表者 執行役員 東原 正明

上場取引所 東証
 URL <http://www.heiwa-re.co.jp/>

資産運用会社名 平和不動産アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 市川 隆也
 問合せ先責任者 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25年2月27日 分配金支払開始予定日 平成25年2月19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11月期の運用、資産の状況 (平成24年6月1日～平成24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	%
24年11月期	4,295	(1.7)	1,794	(△0.9)	1,049	(△2.2)	1,049	(△2.2)
24年5月期	4,223	(2.7)	1,810	(△0.5)	1,073	(△2.1)	1,073	(△2.1)

	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11月期	1,507	1.5	0.8	24.4
24年5月期	1,541	1.5	0.8	25.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向 (注1)	純資産配当率 (注2)
	円	百万円	円	百万円	%	%
24年11月期	1,560	1,085	0	0	103.5	1.5
24年5月期	1,550	1,078	0	0	100.5	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。

(注4) 平成24年11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(36百万円)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11月期	139,890	71,035	50.8	102,077
24年5月期	139,919	71,077	50.8	102,138

（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11月期	1,929	△333	△1,168	6,598
24年5月期	1,767	△3,312	814	6,170

2. 平成25年5月期の運用状況の予想（平成24年12月1日～平成25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
	4,553	(6.0)	1,821	(1.5)	1,132	(7.9)	1,132	(7.9)	1,640	—

（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（172百万円）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11月期 | 695,897口 | 平成24年5月期 | 695,897口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年11月期 | 0口 | 平成24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35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11ページ「平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25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

最近の有価証券報告書（平成24年8月30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24年8月30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、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を総称していいいます。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て資産運用を行っています。その具体的な取組みの一環として、平和不動産との間で締結された平成22年10月1日付「業務提携に関する協定書」に関し、平成24年6月28日付で「業務提携に関する協定書変更合意書」を締結しました。これにより、平和不動産との協働体制をより強固なものとし、平和不動産の持つ不動産に関する総合的な経験及びノウハウを最大限活用して参りました。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「J S R」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減速や円高の長期化等の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、一部では東日本大震災の震災復興需要に支えられ緩やかに持ち直しの状況が見られたものの、個人消費の服感、輸出や鉱工業生産の鈍化等により総じて弱含みの状況で推移しました。経済の先行きに関しては、欧米や中国の経済環境を巡る不確実性が高く、世界経済の更なる減速や金融資本市場の変動等が国内景気を下振れさせるリスクを抱えていますが、一方で、政権交代により追加的な金融緩和策の実施や大型補正予算編成による景気対策等の施策により、穏やかに景気回復していくことが期待されています。東証REIT指数は、前期末の927.21ポイントから当期末の平成24年11月30日には1065.74ポイントへと大きく上昇し、投資法人による資本調達動きも活発化してきています。

① オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末は新規供給ビルの影響により9.40%（平成24年5月）と高い水準となっていました。当期末には空室の消化も若干進み、8.76%（平成24年11月）まで低下しました。このように徐々に改善の兆しが見られ、今後のオフィスビルの賃貸マーケットは、耐震機能が優れたビルや管理運営面に優れたビル等への移転需要が増加すると予想されます。一方で、賃料水準については、景気回復の遅れから弱含みの状況で推移しました。

② レジデンス賃貸マーケット

レジデンスの賃貸マーケットは首都圏への継続的な人口流入や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調で、新規供給量も引き続き低調なため、レジデンスの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期中を通じて高稼働で推移し、家賃水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する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ものの、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

③ 不動産市況

平成24年7月の基準地価においては、住宅地の全国平均は前年比△2.5%、商業地は△3.1%とともに下落を示しましたが、住宅地は39都道府県で、商業地は42都道府県で下落率が縮小し、全国的に下げ止まりの傾向が広がりました。大都市圏においては東京スカイツリー周辺やJR大阪駅ビル等、昨年から今年にかけて相次ぎ開業した大規模商業施設による周辺地価の押し上げが見られた一方で、地方圏においては大幅下落地点がある等、地域によるバラつきも見られます。

(ハ) 運用実績

① 外部成長

当期における新たな新規物件の取得及び保有物件の譲渡は無く、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）となっています。

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及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ投資活動に取り組みました。当期の稼働率はオフィス、レジデンス共に堅調に推移し、期中を通じて安定の高稼働となりました。当期末時点のオフィスにおける稼働率は前期末時点の94.57%を2.67%上回る97.24%となりました。また、レジデンスの稼働率についても、大型物件や低稼働率物件に対して重点的な販促活動をかけたことや定期的な物件巡回により快適な環境の維持を図る等した結果、期中を通じて高稼働を維持し、前期末時点の95.57%から当期末時点で96.12%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95.57%に対して当期末時点で96.63%と上昇させることができました。

また、当期はプロパティ・マネジメント業務の委託先についてオフィスでは2物件を平和不動産に変更し、レジデンスでは7物件を変更することで委託先の一部集約を行い、高稼働の維持・向上を目指し、より効率的な業務を行えるように体制整備を行いました。

更に、運用資産の名称についても、平和不動産の読み仮名の頭文字である「HF」を冠した新ブランドを導入し、本投資法人が保有する運用資産に入居するテナントに「信頼感」と「安心感」を提供することにより、テナント候補者への訴求力を向上させ、より効率的なリーシングを目指すべく順次変更を行っています。当期において23物件の名称を変更しました。名称を変更した物件は以下の通りですが、本書においては、これらの物件については変更後の名称を記載しています。

物件番号	旧物件名称	新物件名称
Re-03	コンコード市川	HF市川レジデンス
Re-05	C I C 目黒	HF目黒レジデンス
Re-09	レグルス東葛西	HF葛西レジデンス
Re-11	ミルルーム若林公園	HF若林公園レジデンス
Re-12	ミルルーム碑文谷	HF碑文谷レジデンス
Re-14	メインステージ南麻布Ⅲ	HF南麻布レジデンス
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	HF麻布十番レジデンス
Re-16	アドバンテージ学芸大学	HF学芸大学レジデンス
Re-17	エルミタージュ東神田	HF東神田レジデンス
Re-18	エルミタージュ東日本橋	HF東日本橋レジデンス
Re-19	エルミタージュ練馬	HF練馬レジデンス
Re-20	ランドステージ白金高輪	HF白金高輪レジデンス
Re-21	アーバイルベルジェ明大前	HF明大前レジデンス
Re-22	ジョイシティ日本橋	HF日本橋レジデンス
Re-23	グレファス上石神井	HF上石神井レジデンス
Re-24	T&G錦糸町マンション	HF錦糸町レジデンス
Re-25	グレンパーク銀座EAST	HF銀座レジデンスEAST
Re-26	グレンパーク新横浜	HF新横浜レジデンス
Re-29	レジデンス向丘	HF白山レジデンス
Re-30	レジデンス東馬込	HF馬込レジデンス
Re-31	グレンパーク学芸大学	HF学芸大学レジデンスⅡ
Re-33	アドバンス亀戸	HF亀戸レジデンス
Re-34	ヴァンテ田無	HF田無レジデンス

（二）資金調達概要

本投資法人は、平成24年10月31日に元本返済期日を迎えたタームローン2（借入残高：7,760百万円）及びタームローン6（借入残高：1,950百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン15（借入金額：2,310百万円）、タームローン16（借入金額：3,900百万円）及びタームローン17（借入金額：3,500百万円）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4年7ヵ月、5年7ヵ月及び7年）、これにより資金調達期間の長期化、借入コストの低減、バンクフォーメーションの強化を図りました。更に、平成24年11月9日には既に借入れを行っているタームローン9（借入残高：2,910百万円）の一部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した投資法人債（発行残高9,000百万円）の償還資金として、平成24年3月30日付契約締結のコミットメント型タームローン契約に基づきタームローン13（借入金額：9,000百万円）の借入れを以下の通り行い、当該借入資金により投資法人債の償還を完了しました。

[タームローン13 トランシェA]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
野村信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000百万円	平成25年 10月31日 (注)	期限一括返済	投資法人債の償還 資金に充当	有担保 無保証

[タームローン13 トランシェB]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
オリックス銀行株式会社	500百万円	平成27年 5月31日 (注)	期限一括返済	投資法人債の償還 資金に充当	有担保 無保証

[タームローン13 トランシェC]

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 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	3,000百万円	平成28年 5月31日 (注)	期限一括返済	投資法人債の償還 資金に充当	有担保 無保証

[タームローン13 トランシェD]

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 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	3,500百万円	平成29年 10月31日 (注)	期限一括返済	投資法人債の償還 資金に充当	有担保 無保証

[タームローン15]

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	2,310百万円	平成29年 5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16]

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 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三井住友信託銀行株式会社	3,900百万円	平成30年 5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17]

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 株式会社新生銀行	3,500百万円	平成31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、当期末時点での借入額の総額は、63,858百万円（期末総資産有利子負債比率：45.6%）となりました。

また、当期において株式会社格付投資情報センターの発行体格付は、（1）合併や物件の入替え等の成果により、ポートフォリオの質及び収益性に一定の改善が見られること、（2）借換えにより着実に資金調達基盤が強化されたこと及び（3）事業・財務両面において平和不動産のサポート姿勢が明確であることを主な理由として、平成24年9月14日付で格上げ（BBB（ポジティブ）→BBB+（安定的））されました。更に、本投資法人は平成24年10月17日付で、株式会社日本格付研究所の発行体格付（A-（安定的））を新たに取得しました。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。

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：安定的
株式会社日本格付研究所	発行体格付：A-、格付の方向性：安定的

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は4,295百万円、営業利益は1,794百万円となり、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1,049百万円、当期純利益は1,049百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の規定の適用により利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、当期純利益1,049百万円に前期繰越利益から36百万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1,560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及び財務基盤の強化に努めて参りました。後述の通り、平成24年11月22日及び平成24年12月4日に決議した新投資口発行により調達した資金及び平成24年12月17日に新たに借り入れたタームローン18（借入金額：1,520百万円）をもって、平成24年12月17日付で平和不動産より新たにオフィス3物件（Of-27 神戸旧居留地平和ビル（信託受益権、取得価格：2,310百万円）、Of-28 三田平和ビル（底地）（信託受益権、取得価格：2,230百万円）及びOf-29 栄ミナミ平和ビル（信託受益権、取得価格：1,580百万円））を取得しましたが、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、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、中長期的な安定収益の確保に貢献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、平和不動産グループ及びプロパティ・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、運用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、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を行って参ります。更に、物件競争力強化のために、運用資産の修繕・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。特にオフィスについては、前期に引き続き今後見込まれる修繕を前倒しで施工することにより、物件競争力の向上を図ります。これら施策を行うことで、高位安定している稼働率の維持及び更なる向上を目指します。

③ 財務戦略

当期末時点における有利子負債残高は63,858百万円であり、総資産に対する有利子負債の比率は45.6%となっています。

今後とも、金融機関との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、新規借入先の招聘を含め更なるバンクフォーメーションの強化を図り、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めて参ります。

④ 一層の適時開示の推進

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

c. 決算後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行

平成24年11月22日及び平成24年12月4日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年12月11日、第三者割当による新投資口については平成25年1月9日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は64,652百万円、発行済投資口総数は795,447口となっています。

1. 一般募集(公募)による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 90,500口
- ②発行価格 54,600円
- ③発行価格の総額 4,941,300,000円
- ④発行価額 52,640円
- ⑤発行価額の総額 4,763,920,000円
- ⑥払込期日 平成24年12月11日
- ⑦分配金起算日 平成24年12月1日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 9,050口
- ②発行価額 52,640円
- ③発行価額の総額 476,392,000円
- ④割当先 S M B C 日興証券株式会社
- ⑤払込期日 平成25年1月9日

B. 資金の借入れ

平成24年12月17日付で取得した3物件（後記「C. 資産の取得」参照）の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。

[タームローン18]

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	1,520百万円	平成27年 5月31日	期限一括返済	物件の取得資金等	有担保 無保証

C. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集及び第三者割当による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」参照）により、平成24年12月17日付で、以下の3物件を取得しました。

物件番号：0f-27 物件名称：神戸旧居留地平和ビル

取得日	平成24年12月17日
取得価格	2,310百万円
所在地	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	平成10年2月6日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
延床面積	7,743.98㎡
総賃貸可能面積	4,839.37㎡

物件番号：0f-28 物件名称：三田平和ビル（底地）

取得日	平成24年12月17日
取得価格	2,230百万円
所在地	東京都港区芝二丁目32番1号
用途	—
建築時期	—
構造	—
延床面積	—
総賃貸可能面積	4,441.79m ²

物件番号：0f-29 物件名称：栄ミナミ平和ビル

取得日	平成24年12月17日
取得価格	1,580百万円
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号
用途	事務所
建築時期	平成14年7月31日
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
延床面積	3,959.12m ²
総賃貸可能面積	2,889.49m ²

d. 運用状況の見通し

平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25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25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25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	4,553百万円
営業利益	1,821百万円
経常利益	1,132百万円
当期純利益	1,132百万円
1口当たり分配金	1,640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(172百万円)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。

また、平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25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25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25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	4,535百万円
営業利益	1,955百万円
経常利益	1,273百万円
当期純利益	1,273百万円
1口当たり分配金	1,600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25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）及び
 平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25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25年5月期：平成24年12月1日～平成25年5月31日（182日） 平成25年11月期：平成25年6月1日～平成25年11月30日（183日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年11月期末時点で保有している88物件に、平成24年12月17日付で取得した「神戸旧居留地平和ビル」、「三田平和ビル（底地）」及び「栄ミナミ平和ビル」（以下これらを総称して「取得資産」といいます。）を加えた91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	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年11月期末時点の発行済投資口数である695,897口に、平成24年11月22日及び平成24年12月4日開催の役員会で決定した一般募集による新投資口の発行（90,500口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（9,050口）を加えた795,447口を前提としています。 1口当たり当期純利益及び分配金は上記795,447口を各期末の発行済投資口数として算出しています。 																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 border="0"> <tr> <td colspan="2">平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）</td> </tr> <tr> <td> 公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>276百万円</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>357百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>480百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>772百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）</td> </tr> <tr> <td> 公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>328百万円</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>134百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>465百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>774百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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、一般に不動産等の売買に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。不動産等の取得原価に算入することを見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、6百万円を見込んでいます。 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。 	平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	276百万円	修繕費	357百万円	管理委託費	480百万円	減価償却費	772百万円	平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	328百万円	修繕費	134百万円	管理委託費	465百万円	減価償却費	774百万円
平成25年5月期（平成24年12月1日～平成25年5月31日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	276百万円																				
修繕費	357百万円																				
管理委託費	480百万円																				
減価償却費	772百万円																				
平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	328百万円																				
修繕費	134百万円																				
管理委託費	465百万円																				
減価償却費	774百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用として平成25年5月期において679百万円を、平成25年11月期において669百万円を見込んでいます。また、投資口交付費償却として平成25年5月期において8百万円、平成25年11月期において8百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年11月期末時点の有利子負債の残高は63,858百万円です。 平成24年12月に取得資産の取得資金等の一部として新たに1,520百万円を借入れ、平成25年1月に既存借入金の約定弁済40百万円及び期限前返済400百万円を行うことにより、平成25年5月期の末日時点で64,938百万円、平成25年11月期の末日時点で64,938百万円の借入残高となる前提で算出しています。 平成25年3月及び平成25年10月に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提にしています。 																				

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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25年5月期の分配金については、予想される当期純利益1,132百万円に加え、前期繰越利益から172百万円を充当し、総額1,304百万円を分配（1口当たり分配金1,640円）することを前提としています。平成25年11月期の分配金については、予想される当期純利益1,273百万円を充当し、総額1,272百万円を分配（1口当たり分配金1,600円）することを予定しており、前期繰越利益の充当はしない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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、一般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8月30日提出）における「投資リスク」c. 不動産及び信託受益権に関するリスクに、「(ル)底地物件に関するリスク」として、下記の規定を追加し、これに伴い以下の規定を繰り下げます。

(ル)底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。

底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少する可能性があり、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,070,771	※1 4,509,004
信託現金及び信託預金	※1 4,316,005	※1 4,291,658
営業未収入金	56,584	66,998
前払費用	271,835	317,496
未収消費税等	77,308	—
その他	1,010	464
貸倒引当金	△1,576	△2,458
流動資産合計	8,791,940	9,183,164
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 11,767,876	※1 11,833,170
減価償却累計額	△2,054,535	△2,236,073
建物（純額）	9,713,341	9,597,097
構築物	※1 57,323	※1 57,323
減価償却累計額	△21,129	△23,053
構築物（純額）	36,193	34,270
機械及び装置	※1 207,881	※1 212,167
減価償却累計額	△81,899	△88,360
機械及び装置（純額）	125,981	123,806
工具、器具及び備品	※1 75,258	※1 83,911
減価償却累計額	△35,537	△39,544
工具、器具及び備品（純額）	39,720	44,367
土地	※1 27,452,042	※1 27,452,042
信託建物	※1 33,971,352	※1 34,151,509
減価償却累計額	△3,516,525	△4,002,977
信託建物（純額）	30,454,826	30,148,531
信託構築物	※1 258,393	※1 265,697
減価償却累計額	△27,223	△31,311
信託構築物（純額）	231,169	234,385
信託機械及び装置	※1 234,818	※1 235,418
減価償却累計額	△66,396	△75,165
信託機械及び装置（純額）	168,422	160,253
信託工具、器具及び備品	※1 450,000	※1 471,963
減価償却累計額	△155,332	△203,599
信託工具、器具及び備品（純額）	294,668	268,363
信託土地	※1 60,294,474	※1 60,294,474
有形固定資産合計	128,810,840	128,357,591
無形固定資産		
借地権	※1 715,719	※1 715,719
信託借地権	※1 843,410	※1 843,410
その他	8,346	7,162
無形固定資産合計	1,567,477	1,566,292

（単位：千円）

	前期 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,015	10,015
長期前払費用	593,845	621,825
その他	137,214	150,075
投資その他の資産合計	741,076	781,916
固定資産合計	131,119,393	130,705,801
繰延資産		
投資口交付費	4,108	1,240
投資法人債発行費	4,239	—
繰延資産合計	8,347	1,240
資産合計	139,919,681	139,890,206
負債の部		
流動負債		
営業未払金	360,705	467,188
1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 15,830,000	※1 12,920,000
未払費用	632,662	613,911
未払法人税等	497	490
未払消費税等	—	35,786
前受金	662,715	651,687
デリバティブ債務	20,797	33,418
その他	11,130	11,333
流動負債合計	26,518,508	14,733,816
固定負債		
長期借入金	※1 39,118,700	※1 50,938,700
預り敷金及び保証金	988,849	984,745
信託預り敷金及び保証金	2,215,935	2,197,384
固定負債合計	42,323,484	54,120,830
負債合計	68,841,992	68,854,646
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,412,331	59,412,331
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,279,503	4,249,995
剰余金合計	11,686,155	11,656,647
投資主資本合計	71,098,486	71,068,978
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△20,797	△33,418
評価・換算差額等合計	△20,797	△33,418
純資産合計	※3 71,077,689	※3 71,035,560
負債純資産合計	139,919,681	139,890,206

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）	当期 （自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,917,302	※1 3,995,041
その他賃貸事業収入	※1 305,800	※1 300,538
営業収益合計	4,223,103	4,295,580
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,840,689	※1 1,938,100
資産運用報酬	387,588	391,538
資産保管手数料	22,398	22,591
一般事務委託手数料	41,370	39,664
役員報酬	8,006	8,006
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	102,384	91,148
営業費用合計	2,412,437	2,501,050
営業利益	1,810,665	1,794,529
営業外収益		
受取利息	535	572
未払分配金戻入	1,330	1,149
災害損失引当金戻入額	3,375	—
その他	5,546	3,468
営業外収益合計	10,788	5,190
営業外費用		
支払利息	477,101	500,086
融資関連費用	146,910	158,180
投資法人債利息	103,499	81,375
投資法人債発行費償却	5,416	4,239
投資口交付費償却	3,929	2,867
その他	10,960	3,232
営業外費用合計	747,817	749,981
経常利益	1,073,636	1,049,737
税引前当期純利益	1,073,636	1,049,737
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	1,073,031	1,049,132
前期繰越利益	3,206,471	3,200,862
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,279,503	4,249,995

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）	当期 （自 平成24年6月1日 至 平成24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	4,301,813	4,279,503
当期変動額		
剰余金の配当	△1,095,341	△1,078,640
当期純利益	1,073,031	1,049,132
当期変動額合計	△22,310	△29,507
当期末残高	4,279,503	4,249,995
剰余金合計		
当期首残高	11,708,465	11,686,155
当期変動額		
剰余金の配当	△1,095,341	△1,078,640
当期純利益	1,073,031	1,049,132
当期変動額合計	△22,310	△29,507
当期末残高	11,686,155	11,656,647
投資主資本合計		
当期首残高	71,120,797	71,098,486
当期変動額		
剰余金の配当	△1,095,341	△1,078,640
当期純利益	1,073,031	1,049,132
当期変動額合計	△22,310	△29,507
当期末残高	71,098,486	71,068,978

（単位：千円）

	前期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）	当期 （自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	△20,797
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	△12,621
当期変動額合計	△20,797	△12,621
当期末残高	△20,797	△33,418
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	△20,797
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	△12,621
当期変動額合計	△20,797	△12,621
当期末残高	△20,797	△33,418
純資産合計		
当期首残高	71,120,797	71,077,689
当期変動額		
剰余金の配当	△1,095,341	△1,078,640
当期純利益	1,073,031	1,049,132
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△20,797	△12,621
当期変動額合計	△43,107	△42,128
当期末残高	71,077,689	71,035,560

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）	当期 （自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）
I. 当期末処分利益	4,279,503,036	4,249,995,455
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)	1,085,599,320 (1,560)
III. 次期繰越利益	3,200,862,686	3,164,396,135
分配金の額の算出方法	規約第32条第1項に定める方針に基づき、分配金の額は当期末処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期純利益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。	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1,049,132,769円に前期繰越利益から36,466,551円を充当し、1,085,599,320円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第32条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）	当期 （自 平成24年6月1日 至 平成24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	1,073,636	1,049,737
減価償却費	719,172	741,772
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△735	882
投資法人債発行費償却	5,416	4,239
投資口交付費償却	3,929	2,867
受取利息	△535	△572
支払利息	580,600	581,461
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△15,583	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	764	△10,989
未収消費税等の増減額（△は増加）	73,176	77,308
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	35,786
長期前払費用の増減額（△は増加）	△127,109	△27,980
営業未払金の増減額（△は減少）	△7,135	144,481
未払費用の増減額（△は減少）	△12,031	6,891
前受金の増減額（△は減少）	26,873	△11,028
預り金の増減額（△は減少）	790	△413
その他	24,895	△57,422
小計	2,346,124	2,537,021
利息の受取額	535	572
利息の支払額	△579,102	△607,103
法人税等の支払額	△556	△612
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,767,001	1,929,878
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	△125,738	△73,633
信託有形固定資産の取得による支出	△3,164,079	△249,498
預り敷金及び保証金の受入による収入	40,155	42,240
預り敷金及び保証金の返還による支出	△62,485	△52,957
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	195,059	107,289
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△92,648	△121,199
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	92,648	121,199
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	△195,059	△107,289
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	△3,312,164	△333,849
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	△6,130,000	—
長期借入れによる収入	9,130,000	18,710,000
長期借入金の返済による支出	△90,000	△9,800,000
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	△9,000,000
分配金の支払額	△1,095,269	△1,078,234
財務活動によるキャッシュ・フロー	814,730	△1,168,234
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△730,432	427,795
現金及び現金同等物の期首残高	6,901,275	6,170,842
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,170,842	※1 6,598,638

（6）継続企業の前提に関する注記

当期（自 平成24年6月1日 至 平成24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>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>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16,956千円、当期はありません。</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24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
現金及び預金	843,149千円	893,204千円
信託現金及び信託預金	4,316,005千円	4,291,658千円
建物	9,713,341千円	9,597,097千円
信託建物	30,454,826千円	30,148,531千円
構築物	36,193千円	34,270千円
信託構築物	231,169千円	234,385千円
機械及び装置	125,981千円	123,806千円
信託機械及び装置	168,422千円	160,253千円
工具、器具及び備品	39,720千円	44,367千円
信託工具、器具及び備品	294,668千円	268,363千円
土地	27,452,042千円	27,452,042千円
信託土地	60,294,474千円	60,294,474千円
借地権	715,719千円	715,719千円
信託借地権	843,410千円	843,410千円
合 計	135,529,125千円	135,101,585千円

担保を付している債務は次の通りです。

	前期 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	15,830,000千円	12,920,000千円
長期借入金	39,118,700千円	50,938,700千円
合 計	54,948,700千円	63,858,700千円

2. コミットメントライン契約

	前期 (平成24年5月31日)	当期 (平成24年11月30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24年5月31日)	当期 (平成24年11月30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12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,559,700		3,605,989	
共益費収入	357,602	3,917,302	389,052	3,995,041
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	70,939		81,664	
付帯収益	212,486		199,110	
解約違約金収入	12,587		13,580	
雑収入	9,786	305,800	6,182	300,538
不動産賃貸事業収益合計		4,223,103		4,295,580
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	468,002		438,705	
公租公課	273,815		260,405	
水道光熱費	117,986		138,464	
修繕費	176,989		263,333	
保険料	6,156		6,409	
信託報酬	45,654		47,753	
減価償却費	719,172		741,772	
その他賃貸事業費用	32,911		41,255	
不動産賃貸事業費用合計		1,840,689		1,938,100
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,382,414		2,357,479

（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12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24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		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12月1日 至 平成24年5月31日		自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日	
現金及び預金		4,070,771千円		4,509,004千円
信託現金及び信託預金		4,316,005千円		4,291,658千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）		△2,215,935千円		△2,202,024千円
現金及び現金同等物		6,170,842千円		6,598,638千円

（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24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
1年内	68,429千円	17,107千円
1年超	—	—
合計	68,429千円	17,107千円

（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）をご参照下さい。）

（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) 1年内償還予定の投資法人債	9,000,000	8,955,000	△45,000
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,830,000	15,839,000	9,000
(5) 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
(6) 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。

平成24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）をご参照下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,509,004	4,509,004	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,291,658	4,291,658	—
資産合計	8,800,663	8,800,663	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	12,920,000	12,920,000	—
(5) 長期借入金	50,938,700	51,209,459	270,759
負債合計	63,858,700	64,129,459	270,759
(6) デリバティブ取引*	(33,418)	(33,418)	—

*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、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(5) 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、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。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(6)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。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（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24年5月31日)	当期 (平成24年11月30日)
預り敷金及び保証金* 1	988,849	984,745
信託預り敷金及び保証金* 1	2,215,935	2,197,384
合計	3,204,784	3,182,130

* 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	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成24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	4,509,004	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,291,658	—	—	—	—	—
合計	8,800,663	—	—	—	—	—

（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
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

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
投資法人債	—	—	—	—	—	—
長期借入金	12,920,000	12,331,700	6,410,000	12,857,000	11,940,000	7,400,000
合計	12,920,000	12,331,700	6,410,000	12,857,000	11,940,000	7,400,000

（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24年5月31日）
 該当するものはありません。

当期（平成24年11月30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. 金融商品の時価等に関する事項（注1）（4）をご参照下さい。）

(*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。

当期（平成24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	金利キャップ取引	長期借入金	17,454	17,454	△33 (*)
合計			17,454	17,454	△33

(*) 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。

当期（自 平成24年6月1日 至 平成24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19.5% 間接0.5%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	82,470 (注)	営業未払金	17,764 (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

前期（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。

当期（自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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。

当期（自 平成24年6月1日 至 平成24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	1,511 (注2)	営業未払金	425 (注2)
								損害保険料	6,342 (注2)	前払費用	1,651 (注2)
								修繕工事等	76,330 (注2)	営業未払金	42,242 (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	391,538 (注2)	未払費用	411,115 (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

前期（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。

当期（自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30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 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
繰延税金資産（流動）		
繰延ヘッジ損益	7,609千円	12,227千円
繰延税金資産（流動）小計	7,609千円	12,227千円
評価性引当金	△7,609千円	△12,227千円
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	2,994,594千円	2,977,977千円
合併時受入繰越欠損金	79,214千円	79,214千円
繰越欠損金	2,043,439千円	2,043,439千円
繰延税金資産（固定）小計	5,117,249千円	5,100,630千円
評価性引当金	△5,117,249千円	△5,100,630千円
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 (自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日)	当期 (自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△37.43%	△34.65%
その他	△1.84%	△1.88%
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12月1日 至 平成24年5月31日	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額		
	期首残高	127,834	130,369
	期中増減額	2,535	△453
	期末残高	130,369	129,916
	期末時価	120,228	120,759

（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。当期の主な減少額は減価償却費（741百万円）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。

当期（自 平成24年6月1日 至 平成24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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 平成23年12月1日 至 平成24年5月31日）	当期 （自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）
1口当たり純資産額	102,138円	102,077円
1口当たり当期純利益金額	1,541円	1,507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12月1日 至 平成24年5月31日）	当期 （自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日）
当期純利益金額（千円）	1,073,031	1,049,132
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）	1,073,031	1,049,132
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）

A. 新投資口の発行

平成24年11月22日及び平成24年12月4日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年12月11日、第三者割当による新投資口については平成25年1月9日にそれぞれ払込みが完了しました。この結果、本書日付現在の出資総額は64,652百万円、発行済投資口総数は795,447口となっています。

1. 一般募集（公募）による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 90,500口
- ②発行価格 54,600円
- ③発行価格の総額 4,941,300,000円
- ④発行価額 52,640円
- ⑤発行価額の総額 4,763,920,000円
- ⑥払込期日 平成24年12月11日
- ⑦分配金起算日 平成24年12月1日

2. 第三者割当による新投資口の発行

- ①発行新投資口数 9,050口
- ②発行価額 52,640円
- ③発行価額の総額 476,392,000円
- ④割当先 S M B C 日興証券株式会社
- ⑤払込期日 平成25年1月9日

B. 資金の借入れ

平成24年12月17日付で取得した3物件（後記「C. 資産の取得」参照）の取得資金等に充当するため、以下の通り資金の借入れを行いました。

[タームローン18]

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 株式会社三菱東京UFJ銀行	1,520百万円	平成27年 5月31日	期限一括返済	物件の取得資金等	有担保 無保証

C. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集及び第三者割当による新投資口の発行による手取金（前記「A. 新投資口の発行」参照）及び借入れ（前記「B. 資金の借入れ」参照）により、平成24年12月17日付で、以下の3物件を取得しました。

物件番号：0f-27 物件名称：神戸旧居留地平和ビル

取得日	平成24年12月17日
取得価格	2,310百万円
所在地	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地
用途	事務所、店舗、駐車場
建築時期	平成10年2月6日
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建
延床面積	7,743.98㎡
総賃貸可能面積	4,839.37㎡

物件番号：0f-28 物件名称：三田平和ビル（底地）

取得日	平成24年12月17日
取得価格	2,230百万円
所在地	東京都港区芝二丁目32番1号
用途	—
建築時期	—
構造	—
延床面積	—
総賃貸可能面積	4,441.79㎡

物件番号：0f-29 物件名称：栄ミナミ平和ビル

取得日	平成24年12月17日
取得価格	1,580百万円
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番8号
用途	事務所
建築時期	平成14年7月31日
構造	鉄骨造陸屋根地下1階付7階建
延床面積	3,959.12㎡
総賃貸可能面積	2,889.49㎡

（9）発行済投資口数の増減

平成24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. 役員の変動

(1) 投資法人

当期中の役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社

当期中の役員の変動は、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24年5月31日現在)		当期 (平成24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	16,681	11.9	16,675	11.9
		首都圏(注3)	5,213	3.7	5,183	3.7
	レジデンス	東京23区	12,014	8.6	11,952	8.5
		首都圏(注3)	4,172	3.0	4,155	3.0
	小計		38,082	27.2	37,967	27.1
信託 不動産 (注2)	オフィス	東京23区	22,027	15.7	22,036	15.8
		その他(注4)	2,951	2.1	2,952	2.1
	レジデンス	東京23区	47,934	34.3	47,730	34.1
		首都圏(注3)	1,231	0.9	1,226	0.9
		その他(注4)	14,077	10.1	13,975	10.0
	ホテル	首都圏(注3)	1,022	0.7	1,013	0.7
		その他(注4)	3,041	2.2	3,014	2.2
	小計		92,286	66.0	91,949	65.7
不動産等計		130,369	93.2	129,916	92.9	
預金その他の資産		9,549	6.8	9,973	7.1	
資産総額計		139,919	100.0	139,890	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24年5月31日現在)		当期 (平成24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	68,841	49.2	68,854	49.2
純資産総額	71,077	50.8	71,035	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	1,197	1,303	1,290	0.98
0f-05	水天宮平和ビル	東京都中央区	信託受益権	1,225	1,483	1,550	1.17
0f-06	NV富岡ビル	東京都江東区	信託受益権	2,230	2,449	2,500	1.89
0f-07	浜松町SSビル	東京都港区	信託受益権	1,470	1,562	1,530	1.16
0f-08	国際溜池ビル	東京都港区	信託受益権	2,460	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	1,450	1,191	1,220	0.92
0f-10	日総第15ビル	神奈川県横浜市	不動産	1,220	1,447	1,550	1.17
0f-11	日本橋第一ビル	東京都中央区	信託受益権	1,700	2,245	2,150	1.63
0f-12	八丁堀SFビル	東京都中央区	不動産	2,310	3,146	3,092	2.34
0f-13	渋谷AXヒルズ	東京都渋谷区	不動産	1,330	1,841	1,860	1.41
0f-14	KCAビル	東京都千代田区	不動産	1,034	1,741	1,730	1.31
0f-15	大和中目黒ビル	東京都目黒区	不動産	2,130	2,918	2,870	2.17
0f-16	安和司町ビル	東京都千代田区	不動産	1,070	1,336	1,385	1.05
0f-17	八丁堀MFビル	東京都中央区	不動産	897	1,132	1,110	0.84
0f-18	エムズ原宿	東京都渋谷区	信託受益権	3,903	3,528	3,418	2.59
0f-20	船橋Faceビル	千葉県船橋市	不動産	3,100	3,736	3,900	2.95
0f-21	アデッソ西麻布	東京都港区	信託受益権	430	632	640	0.48
0f-22	CIC虎ノ門ビル	東京都港区	不動産	1,237	1,737	1,675	1.27
0f-23	アリア池袋	東京都豊島区	不動産	1,040	1,341	1,314	0.99
0f-24	CIC湯島ビル	東京都文京区	不動産	1,320	1,478	1,434	1.09
0f-25	茅場町平和ビル	東京都中央区	信託受益権	5,230	4,835	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	3,756	2,952	2,930	2.22
オフィス 小計				41,739	46,848	46,646	35.30
Re-03	HF市川レジデンス	千葉県市川市	信託受益権	454	405	430	0.33
Re-05	HF目黒レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	536	636	660	0.50
Re-09	HF葛西レジデンス	東京都江戸川区	信託受益権	619	609	650	0.49
Re-11	HF若林公園レジデンス	東京都世田谷区	信託受益権	3,426	3,317	3,610	2.73
Re-12	HF碑文谷レジデンス	東京都目黒区	信託受益権	1,418	1,480	1,560	1.18
Re-14	HF南麻布レジデンス	東京都港区	信託受益権	1,169	1,335	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	H F 麻布十番レジデンス	東京都 港区	信託受益権	1,020	1,213	1,260	0.95
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	東京都 目黒区	信託受益権	817	955	1,000	0.76
Re-17	H F 東神田レジデンス	東京都 千代田区	信託受益権	1,090	1,008	1,100	0.83
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	1,260	1,114	1,210	0.92
Re-19	H F 練馬レジデンス	東京都 練馬区	信託受益権	665	634	690	0.52
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	東京都 港区	不動産	3,780	3,935	4,030	3.05
Re-21	H F 明大前レジデンス	東京都 世田谷区	不動産	832	1,033	1,070	0.81
Re-22	H F 日本橋レジデンス	東京都 中央区	信託受益権	918	1,103	1,130	0.86
Re-23	H F 上石神井レジデンス	東京都 練馬区	不動産	852	914	950	0.72
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	東京都 墨田区	不動産	990	1,120	1,100	0.83
Re-25	H F 銀座レジデンスEAST	東京都 中央区	信託受益権	4,120	5,792	5,940	4.49
Re-26	H F 新横浜レジデンス	神奈川県 横浜市	不動産	2,390	3,230	3,350	2.53
Re-29	H F 白山レジデンス	東京都 文京区	不動産	1,630	2,311	2,350	1.78
Re-30	H F 馬込レジデンス	東京都 大田区	不動産	1,130	1,574	1,630	1.23
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	東京都 目黒区	信託受益権	1,050	1,624	1,650	1.25
Re-33	H F 亀戸レジデンス	東京都 江東区	不動産	953	1,062	1,050	0.79
Re-34	H F 田無レジデンス	東京都 西東京市	不動産	759	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	750	821	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	1,070	1,059	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	731	730	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	777	717	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	1,434	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	1,860	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	833	765	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	964	910	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	6,320	6,476	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	1,828	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	456	437	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	610	557	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	639	595	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	1,719	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	519	520	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	249	218	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	617	620	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	529	474	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	1,920	1,770	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	839	804	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	903	851	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	628	601	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	899	826	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	832	821	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	1,053	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	590	557	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	2,030	1,961	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	1,180	1,152	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	1,390	1,332	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	590	554	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	855	788	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	716	655	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	427	413	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	790	756	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	876	807	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	938	924	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	390	399	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	2,100	2,059	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	874	860	872	0.66
レジデンス 小計				74,769	79,040	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	1,043	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	921	869	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	1,013	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	1,180	1,100	1,150	0.87
ホテル 小計				4,251	4,028	4,180	3.16
合計				120,759	129,916	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52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平成24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、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・照明設備更新工事	自 平成24年12月 至 平成25年 5月	15,000	—	—
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12月 至 平成25年 5月	15,000	—	—
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12月 至 平成25年 5月	20,000	—	—
Of-23 アリア池袋 (東京都豊島区)	トイレリニューアル工事	自 平成24年12月 至 平成25年 5月	10,000	—	—
Re-43 ツ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12月 至 平成25年 5月	11,720	—	—

② 期中に行った資本的支出

運用資産において、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289,991千円であり、費用に区分された修繕費263,333千円と併せ、合計553,325千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-01 朝日生命五反田ビル (東京都品川区)	空調・照明設備更新工事	自 平成24年 8月 至 平成24年 9月	23,170
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 9月 至 平成24年11月	13,500
Of-08 国際溜池ビル (東京都港区)	共用部LED化工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	5,000
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10月 至 平成24年11月	6,950
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 7月	6,700
	トイレリニューアル工事	自 平成24年 9月 至 平成24年10月	5,500
Of-24 C I C湯島ビル (東京都文京区)	警備システム更新工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	7,181
Of-26 広小路アクアプレイス (愛知県名古屋市)	専有部仕様変更工事	自 平成24年 9月 至 平成24年10月	9,280
	空調設備更新工事	自 平成24年 9月 至 平成24年 9月	14,800
Re-40 シングルレジデンス 八丁堀Ⅱ (東京都中央区)	エントランス等 リニューアル工事	自 平成24年 8月 至 平成24年 9月	9,647
その他	空調設備更新工事他	自 平成24年 6月 至 平成24年11月	188,263
合計			289,991

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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 平成22年6月1日 至 平成22年11月30日	自 平成22年12月1日 至 平成23年5月31日	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	自 平成24年6月1日 至 平成24年11月30日
当期首積立金残高 (千円)	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)	63,000	—	(注3) 988,924	—	—
次期繰越額 (千円)	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150,075千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	1,618.49	92.84	9	46,049
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	100.00	7	51,257
Of-06	NV富岡ビル	3,736.53	3,736.53	100.00	5	93,864
Of-07	浜松町SSビル	1,822.32	1,822.32	100.00	9	51,452
Of-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,274.91	100.00	6	82,294
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	100.00	8	63,214
Of-10	日総第15ビル	2,995.59	2,995.59	100.00	1	51,527
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,346.51	89.33	7	52,381
Of-12	八丁堀SFビル	2,255.96	2,255.96	100.00	7	73,409
Of-13	渋谷AXヒルズ	928.23	782.99	84.35	10	37,638
Of-14	KCAビル	1,256.59	1,124.48	89.49	7	33,531
Of-15	大和中目黒ビル	2,621.14	2,621.14	100.00	6	83,344
Of-16	安和司町ビル	1,264.51	1,142.86	90.38	8	39,454
Of-17	八丁堀MFビル	1,209.69	1,209.69	100.00	8	29,016
Of-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	100.00	5	112,279
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	100.00	9	125,208
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	100.00	4	13,732
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,333.94	1,153.94	86.51	8	37,203
Of-23	アリア池袋	1,213.26	1,213.26	100.00	7	32,586
Of-24	CIC湯島ビル	1,771.64	1,771.64	100.00	9	53,313
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	100.00	1	210,065
Of-26	広小路アクアプレイス	7,471.78	7,109.83	95.16	8	163,965
オフィス 小計(注6)		48,744.84	47,398.80	97.24	149	1,536,790
Re-03	HF市川レジデンス	724.46	724.46	100.00	1	17,280
Re-05	HF目黒レジデンス	836.36	795.13	95.07	20	19,783
Re-09	HF葛西レジデンス	1,167.36	1,045.46	89.56	40	23,929
Re-11	HF若林公園レジデンス	5,490.36	5,274.02	96.06	91	115,849
Re-12	HF碑文谷レジデンス	1,897.46	1,812.01	95.50	50	44,836
Re-14	HF南麻布レジデンス	1,325.20	1,215.00	91.68	50	35,396
Re-15	HF麻布十番レジデンス	1,116.78	1,074.37	96.20	27	32,150
Re-16	HF学芸大学レジデンス	1,217.46	1,004.94	82.54	22	25,341
Re-17	HF東神田レジデンス	1,462.18	1,416.58	96.88	55	34,455
Re-18	HF東日本橋レジデンス	1,684.40	1,642.85	97.53	64	39,786
Re-19	HF練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	98.08	50	24,245
Re-20	HF白金高輪レジデンス	4,457.76	4,364.23	97.90	64	111,015
Re-21	HF明大前レジデンス	1,187.25	1,119.55	94.30	42	27,828
Re-22	HF日本橋レジデンス	1,409.65	1,385.32	98.27	44	32,185
Re-23	HF上石神井レジデンス	1,494.91	1,323.64	88.54	55	29,776
Re-24	HF錦糸町レジデンス	1,427.58	1,344.74	94.20	51	30,649

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	H F 銀座レジデンスEAST	5,459.49	5,177.95	94.84	100	119,248
Re-26	H F 新横浜レジデンス	4,224.61	4,062.29	96.16	77	83,756
Re-29	H F 白山レジデンス	2,809.88	2,588.90	92.14	45	52,067
Re-30	H F 馬込レジデンス	2,643.97	2,506.63	94.81	28	40,271
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,643.53	1,567.06	95.35	21	36,453
Re-33	H F 亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	100.00	3	32,440
Re-34	H F 田無レジデンス	2,970.00	2,796.20	94.15	30	31,164
Re-35	シングルレジデンス芝公園	1,008.32	978.74	97.07	29	24,036
Re-36	シングルレジデンス三田	1,436.83	1,342.92	93.46	44	37,270
Re-37	シングルレジデンス高輪	1,131.66	1,013.77	89.58	26	22,342
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,089.98	100.00	28	25,561
Re-39	シングルレジデンス銀座東	2,072.39	1,968.59	94.99	59	51,358
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	2,750.56	2,700.16	98.17	80	61,844
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	1,447.33	1,295.01	89.48	33	27,371
Re-42	シングルレジデンス銀座	1,118.84	1,029.10	91.98	37	32,256
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	8,141.02	7,632.87	93.76	268	208,772
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	4,469.53	4,247.69	95.04	134	80,384
Re-45	シングルレジデンス中之島	1,242.30	1,242.30	100.00	38	20,512
Re-46	シングルレジデンス阿波座	1,618.38	1,591.15	98.32	62	25,598
Re-47	シングルレジデンス丸の内	1,981.26	1,926.08	97.21	63	27,538
Re-48	シングルレジデンス平尾	6,262.12	6,085.91	97.19	193	76,892
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	1,155.03	1,106.27	95.78	48	20,556
Re-50	シングルレジデンス南6条	1,240.93	1,240.93	100.00	28	12,182
Re-51	シングルレジデンス天神南	2,321.28	2,271.36	97.85	89	29,949
Re-52	シングルレジデンス天神東	1,909.60	1,909.60	100.00	74	25,525
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	4,045.94	3,895.33	96.28	96	73,125
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,088.51	98.07	10	28,335
Re-55	シングルレジデンス千駄木	1,340.12	1,340.12	100.00	12	31,957
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	901.88	851.74	94.44	34	20,826
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	1,121.88	1,101.70	98.20	51	29,884
Re-58	シングルレジデンス国分寺	1,222.45	1,222.45	100.00	44	30,812
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	2,757.33	2,730.13	99.01	83	45,129
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	1,297.62	1,262.41	97.29	40	21,669
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	2,608.43	2,543.15	97.50	75	67,221
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	1,563.60	1,471.02	94.08	45	38,646
Re-63	シングルレジデンス東新宿	1,788.84	1,763.73	98.60	67	49,076
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	1,185.52	1,120.62	94.53	35	21,384
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	2,234.20	2,234.20	100.00	88	38,567
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	1,964.87	1,964.87	100.00	64	33,072

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	1,450.54	95.11	44	17,528
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	1,209.78	1,209.78	100.00	29	27,132
Re-69	シングルレジデンス一番町	2,106.38	2,081.42	98.82	72	38,418
Re-70	シングルレジデンス東中野	1,341.66	1,292.74	96.35	47	29,223
Re-71	シングルレジデンス南5条	1,458.00	1,458.00	100.00	1	14,793
Re-72	シングルレジデンス早稲田First Square	2,964.81	2,920.77	98.51	115	72,399
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	1,223.79	1,139.19	93.09	46	30,958
レジデンス 小計(注6)		128,377.55	123,393.90	96.12	3,461	2,610,032
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)		187,983.30	181,653.61	96.63	3,614	4,295,580

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成24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	H23. 11. 30	H24. 5. 31	H24. 6. 30	H24. 7. 31	H24. 8. 31	H24. 9. 30	H24. 10. 31	H24. 11. 30
Of-01	朝日生命五反田ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	89.22	78.44	78.44	92.84
Of-05	水天宮平和ビル	88.54	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-06	N V 富岡ビル	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-07	浜松町 S S ビル	100.00	77.62	77.62	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-08	国際溜池ビル	91.59	100.00	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	100.00	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	76.42	76.42	84.20	84.20	100.00	89.33	89.33
Of-12	八丁堀 S F ビル	97.08	95.36	95.36	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Of-13	渋谷 A X ヒルズ	89.64	100.00	100.00	100.00	92.21	84.35	84.35	84.35
Of-14	K C A ビル	100.00	89.49	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	85.23	100.00	100.00	90.38	90.38	90.38	90.38	90.38
Of-17	八丁堀MFビル	88.60	88.60	88.60	88.60	100.00	100.00	100.00	100.00
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	88.38	88.38	76.77	88.38	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	-	85.74	92.70	92.70	92.70	92.70	95.16	95.16
オフィス 小計		96.24	94.57	95.35	96.57	96.03	96.63	96.72	97.24
Re-03	H F 市川レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-05	H F 目黒レジデンス	95.07	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	95.07
Re-09	H F 葛西レジデンス	93.67	95.88	97.94	97.94	97.87	97.87	93.67	89.56
Re-11	H F 若林公園レジデンス	96.82	97.71	97.16	98.22	96.28	96.28	97.34	96.06
Re-12	H F 碑文谷レジデンス	86.50	97.27	96.72	96.53	100.00	95.81	92.40	95.50
Re-14	H F 南麻布レジデンス	95.02	96.66	96.66	91.66	90.00	100.00	95.00	91.68
Re-15	H F 麻布十番レジデンス	95.23	100.00	100.00	100.00	97.13	100.00	100.00	96.20
Re-16	H F 学芸大学レジデンス	100.00	93.11	96.93	93.86	93.86	96.93	85.62	82.54
Re-17	H F 東神田レジデンス	98.47	100.00	96.92	98.47	98.47	95.32	92.22	96.88
Re-18	H F 東日本橋レジデンス	98.80	97.50	96.22	98.73	93.76	96.29	94.86	97.53
Re-19	H F 練馬レジデンス	96.16	100.00	96.16	100.00	98.08	100.00	96.16	98.08
Re-20	H F 白金高輪レジデンス	91.75	94.64	96.28	99.03	100.00	94.03	96.05	97.90
Re-21	H F 明大前レジデンス	90.68	88.32	90.42	92.49	94.27	97.90	96.09	94.30
Re-22	H F 日本橋レジデンス	98.27	100.00	100.00	98.03	95.29	98.27	100.00	98.27
Re-23	H F 上石神井レジデンス	97.17	89.79	90.28	90.30	84.35	87.13	88.54	88.54

物件 番号	物件名称	H23. 11. 30	H24. 5. 31	H24. 6. 30	H24. 7. 31	H24. 8. 31	H24. 9. 30	H24. 10. 31	H24. 11. 30
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	97.98	94.66	94.75	96.55	93.06	89.49	89.05	94.20
Re-25	H F 銀座レジデンスEAST	94.57	97.78	95.97	96.76	95.96	95.96	95.96	94.84
Re-26	H F 新横浜レジデンス	96.55	95.40	96.05	93.75	94.03	99.13	98.10	96.16
Re-29	H F 白山レジデンス	96.67	94.30	92.41	92.44	90.24	96.22	94.06	92.14
Re-30	H F 馬込レジデンス	91.18	97.40	97.40	94.40	91.81	94.81	94.81	94.81
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	95.90	100.00	100.00	100.00	100.00	91.03	95.61	95.35
Re-33	H F 亀戸レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-34	H F 田無レジデンス	88.30	97.39	97.39	94.40	94.40	94.40	94.40	94.15
Re-35	シングルレジデンス芝公園	80.44	87.94	88.57	90.74	86.72	89.65	96.61	97.07
Re-36	シングルレジデンス三田	78.80	97.91	97.91	97.94	95.82	97.92	93.46	93.46
Re-37	シングルレジデンス高輪	93.34	92.97	80.72	86.28	86.28	86.28	90.57	89.58
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	92.95	96.44	92.95	100.00	100.00	100.00	96.44	100.00
Re-39	シングルレジデンス銀座東	90.54	97.50	96.24	97.50	97.50	98.75	98.75	94.99
Re-40	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	86.58	92.98	95.90	98.17	97.62	96.16	95.24	98.17
Re-41	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	97.37	95.46	91.66	89.03	89.03	89.48	89.48	89.48
Re-42	シングルレジデンス銀座	96.27	100.00	100.00	98.13	97.85	97.85	95.98	91.98
Re-43	トゥールジョーヌ駒沢公園	92.48	93.13	93.13	94.58	95.60	94.65	94.28	93.76
Re-44	シングルレジデンス梅田TOWER	94.28	92.31	91.97	93.92	92.05	94.16	94.47	95.04
Re-45	シングルレジデンス中之島	79.87	90.38	90.80	89.80	95.92	97.96	97.96	100.00
Re-46	シングルレジデンス阿波座	93.43	93.91	93.91	95.30	96.82	100.00	100.00	98.32
Re-47	シングルレジデンス丸の内	98.61	100.00	100.00	98.61	94.44	95.84	95.84	97.21
Re-48	シングルレジデンス平尾	96.78	92.39	93.85	93.95	98.65	99.43	97.52	97.19
Re-49	シングルレジデンス河原町二条	90.43	100.00	98.01	95.78	93.84	91.90	93.84	95.78
Re-50	シングルレジデンス南6条	86.33	100.00	100.00	96.67	96.67	100.00	100.00	100.00
Re-51	シングルレジデンス天神南	88.17	98.92	98.92	97.85	97.85	97.85	95.70	97.85
Re-52	シングルレジデンス天神東	96.10	96.10	94.81	94.81	98.70	100.00	100.00	100.00
Re-53	シングルレジデンス四条河原町	98.12	94.38	93.13	95.60	96.87	96.24	97.54	96.28
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	98.07	98.07	98.07
Re-55	シングルレジデンス千駄木	97.16	100.00	100.00	100.00	100.00	97.16	100.00	100.00
Re-56	シングルレジデンス駒沢公園	94.44	91.66	97.22	100.00	100.00	100.00	94.44	94.44
Re-57	シングルレジデンス武蔵小山	98.20	98.24	100.00	96.28	96.28	94.52	96.44	98.20
Re-58	シングルレジデンス国分寺	94.58	86.82	86.88	92.39	96.17	100.00	100.00	100.00
Re-59	シングルレジデンス久屋大通	97.92	94.96	97.92	94.96	97.06	96.04	98.02	99.01
Re-60	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	100.00	97.98	97.98	97.98	100.00	100.00	97.29	97.29
Re-61	シングルレジデンス西新宿WEST	94.99	96.25	93.75	96.25	97.50	96.25	97.50	97.50
Re-62	シングルレジデンス西新宿EAST	93.17	96.08	90.35	87.94	87.94	97.59	94.08	94.08
Re-63	シングルレジデンス東新宿	91.65	95.84	98.62	94.43	100.00	93.24	96.05	98.60
Re-64	シングルレジデンス東心斎橋	97.72	94.98	90.42	87.68	97.26	97.26	97.26	94.53

物件 番号	物件名称	H23. 11. 30	H24. 5. 31	H24. 6. 30	H24. 7. 31	H24. 8. 31	H24. 9. 30	H24. 10. 31	H24. 11. 30
Re-65	シングルレジデンス北四番丁	100.00	100.00	97.77	100.00	100.00	98.91	100.00	100.00
Re-66	シングルレジデンス愛宕橋	100.00	100.00	98.75	100.00	96.27	100.00	98.75	100.00
Re-67	シングルレジデンス九大病院前	89.94	81.93	87.72	86.82	89.33	93.48	93.48	95.11
Re-68	シングルレジデンス浅草橋	94.87	94.87	97.44	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-69	シングルレジデンス一番町	100.00	97.02	100.00	100.00	95.83	97.63	100.00	98.82
Re-70	シングルレジデンス東中野	89.80	90.55	91.03	89.45	87.79	93.28	93.28	96.35
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	93.96	91.72	92.52	89.18	88.61	89.37	94.85	98.51
Re-73	シングルレジデンス早稲田Second Square	92.78	94.51	94.48	94.48	92.45	96.54	96.54	93.09
レジデンス 小計		94.37	95.57	95.46	95.64	95.67	96.24	96.12	96.12
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		95.14	95.57	95.69	96.13	96.01	96.56	96.50	96.63

(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	1,197	1,197	1,217	5.2%	1,189	5.3%	5.5%	1,316	①	117,810	727,000	10.9%
Of-05	水天宮平和ビル	1,225	1,225	1,240	5.2%	1,219	5.3%	5.5%	811	①	90,950	520,000	10.0%
Of-06	NV富岡ビル	2,230	2,230	2,340	5.3%	2,230	5.3%	5.5%	1,590	③	178,610	1,000,000	5.7%
Of-07	浜松町SSビル	1,470	1,470	1,530	5.0%	1,470	5.0%	5.1%	1,220	③	113,300	466,000	8.0%
Of-08	国際溜池ビル	2,460	2,460	2,550	4.6%	2,460	4.6%	4.7%	1,720	③	93,130	732,000	7.3%
Of-09	グレイスビル 泉岳寺前(注8)	1,450	1,450	1,530	5.5%	1,450	5.5%	5.8%	741	③	99,930	594,000 (注8)	7.5%
Of-10	日総第15ビル	1,220	1,220	1,300	5.6%	1,220	5.6%	5.7%	981	③	146,940	1,031,000	13.3%
Of-11	日本橋第一ビル	1,700	1,700	1,820	4.9%	1,700	4.9%	5.1%	1,640	③	170,430	807,000	16.5%
Of-12	八丁堀SFビル	2,310	2,310	2,420	4.5%	2,310	4.5%	4.6%	1,750	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%	1,230	③	32,620	294,000	5.1%
Of-14	KCAビル(注9)	1,034	1,034	1,049	5.1%	1,027	5.1%	5.4%	793	①	68,610	357,000 (注9)	13.8%
Of-15	大和中目黒ビル	2,130	2,130	2,170	5.2%	2,110	5.0%	5.4%	1,620	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%	518	④	74,720	333,000	9.2%
Of-17	八丁堀MFビル	897	897	928	4.7%	897	4.7%	4.8%	711	③	59,180	316,000	14.7%
Of-18	エムズ原宿	3,903	3,903	4,092	4.6%	3,822	4.7%	4.9%	2,449	①	24,850	249,000	9.8%
Of-20	船橋Faceビル (注9)	3,100	3,100	3,140	5.7%	3,060	5.4%	6.0%	1,750	⑤	35,580	897,000 (注9)	5.9%
Of-21	アデッソ西麻布	430	430	461	4.5%	430	4.5%	4.7%	429	③	8,410	105,000	11.1%
Of-22	CIC虎ノ門ビル	1,237	1,237	1,239	4.9%	1,236	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%	563	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	5,230	5,230	5,490	5.9%	5,230	5.9%	6.0%	3,920	③	80,730	1,132,000	11.7%
Of-26	広小路アクアプレイ ス	3,756	3,756	3,801	5.9%	3,736	6.1%	6.2%	3,272	①	117,340	2,471,000	10.6%
Re-03	HF市川レジデンス	454	454	428	5.8%	465	5.7%	6.2%	183	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	HF目黒レジデンス	536	536	544	5.2%	532	5.2%	5.5%	310	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	HF葛西レジデンス	619	619	622	5.6%	617	5.5%	5.9%	310	①	40,120	224,000	8.8%
Re-11	HF若林公園 レジデンス	3,426	3,426	3,515	5.1%	3,388	5.2%	5.4%	2,777	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	HF碑文谷 レジデンス	1,418	1,418	1,452	5.1%	1,403	5.2%	5.4%	872	①	62,490	446,000	6.4%
Re-14	HF南麻布 レジデンス	1,169	1,169	1,209	5.1%	1,152	5.2%	5.4%	686	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	HF麻布十番 レジデンス	1,020	1,020	1,090	5.1%	1,020	4.8%	5.3%	874	②	40,410	330,000	12.8%
Re-16	HF学芸大学 レジデンス	817	817	842	5.0%	817	5.0%	5.1%	680	③	32,580	307,000	9.8%
Re-17	HF東神田 レジデンス	1,090	1,090	1,120	4.9%	1,090	4.9%	5.0%	918	③	52,140	362,000	5.7%
Re-18	HF東日本橋 レジデンス	1,260	1,260	1,300	4.9%	1,260	4.9%	5.0%	1,090	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	HF練馬レジデンス	665	665	685	5.3%	665	5.3%	5.4%	621	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	H F 白金高輪レジデンス	3,780	3,780	3,900	4.5%	3,780	4.5%	4.6%	3,510	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	H F 明大前レジデンス	832	832	857	5.0%	832	5.0%	5.1%	767	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	H F 日本橋レジデンス	918	918	926	5.0%	914	4.8%	5.2%	498	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	H F 上石神井レジデンス	852	852	865	5.7%	852	5.4%	5.9%	576	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	H F 錦糸町レジデンス	990	990	1,020	4.9%	990	4.9%	5.0%	852	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	H F 銀座レジデンス EAST	4,120	4,120	4,260	4.5%	4,120	4.5%	4.6%	3,480	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	H F 新横浜レジデンス	2,390	2,390	2,420	5.3%	2,350	5.0%	5.6%	1,720	⑤	121,650	1,157,000	13.2%
Re-29	H F 白山レジデンス	1,630	1,630	1,640	5.0%	1,620	4.8%	5.2%	1,540	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	H F 馬込レジデンス	1,130	1,130	1,140	5.2%	1,130	5.0%	5.4%	1,300	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	H F 学芸大学レジデンスⅡ	1,050	1,050	1,060	4.9%	1,040	4.7%	5.1%	834	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	H F 亀戸レジデンス	953	953	993	5.1%	953	5.1%	5.3%	776	③	40,800	423,000	7.6%
Re-34	H F 田無レジデンス	759	759	781	5.3%	759	5.3%	5.4%	591	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	シングルレジデンス 芝公園	750	750	778	5.1%	750	4.8%	5.3%	542	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	シングルレジデンス 三田	1,070	1,070	1,100	5.1%	1,070	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	731	731	738	4.9%	728	4.7%	5.1%	669	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台(注9)	777	777	785	5.0%	777	4.7%	5.2%	602	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%	845	④	74,260	523,000	6.9%
Re-40	シングルレジデンス 八丁堀Ⅱ	1,860	1,860	1,880	5.0%	1,850	4.8%	5.2%	1,080	④	79,570	750,000	6.0%
Re-41	シングルレジデンス 八丁堀Ⅲ	833	833	839	5.0%	831	4.8%	5.2%	532	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	シングルレジデンス 銀座	964	964	972	4.9%	960	4.7%	5.1%	511	④	44,280	296,000	3.0%
Re-43	タワーレジデンス 駒沢公園	6,320	6,320	6,460	5.2%	6,320	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	5.7%	1,930	5.5%	5.9%	1,660	④	142,230	1,561,000	6.2%
Re-45	シングルレジデンス 中之島	456	456	457	5.8%	455	5.6%	6.0%	419	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	シングルレジデンス 阿波座	610	610	623	6.0%	610	5.7%	6.3%	433	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	シングルレジデンス 丸の内	639	639	638	6.1%	639	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	6.0%	1,740	5.8%	6.2%	1,590	④	155,080	1,549,000	3.4%
Re-49	シングルレジデンス 河原町二条	519	519	531	5.9%	519	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	249	249	252	5.9%	246	5.6%	6.2%	262	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	617	617	627	6.3%	617	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	529	529	531	6.0%	528	5.8%	6.2%	482	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	シングルレジデンス 四条河原町	1,920	1,920	1,970	5.6%	1,920	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)	839	839	835	5.5%	839	5.2%	5.7%	405	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)	903	903	909	5.6%	903	5.3%	5.8%	506	②	42,570	342,000 (注9)	9.2%
Re-56	シングルレジデンス 駒沢公園	628	628	647	5.2%	628	4.9%	5.4%	579	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	シングルレジデンス 武蔵小山	899	899	910	5.3%	899	5.0%	5.5%	507	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	シングルレジデンス 国分寺	832	832	837	5.8%	832	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	1,040	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	590	590	613	5.9%	590	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	2,030	2,030	2,050	5.3%	2,030	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	1,180	1,180	1,200	5.3%	1,180	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	1,390	1,390	1,410	5.2%	1,390	4.9%	5.4%	995	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	シングルレジデンス 東心斎橋	590	590	615	5.7%	590	5.4%	6.0%	412	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	シングルレジデンス 北四番丁	855	855	854	5.9%	855	5.6%	6.2%	642	⑤	58,190	590,000	1.0%
Re-66	シングルレジデンス 愛宕橋	716	716	716	6.1%	715	5.8%	6.4%	614	⑤	60,210	577,000	1.0%
Re-67	シングルレジデンス 九大病院前	427	427	439	6.2%	427	5.9%	6.5%	389	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	シングルレジデンス 浅草橋	790	790	809	5.5%	790	5.2%	5.7%	415	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	シングルレジデンス 一番町	876	876	870	5.9%	881	5.6%	6.2%	827	⑤	57,070	570,000	1.1%
Re-70	シングルレジデンス 東中野	938	938	957	5.3%	938	5.0%	5.5%	646	②	38,240	351,000	3.0%
Re-71	シングルレジデンス 南5条	390	390	398	5.9%	381	5.5%	6.2%	336	⑤	28,690	329,000	0.8%
Re-72	シングルレジデンス 早稲田First Square	2,100	2,100	2,120	4.9%	2,090	4.7%	5.1%	1,370	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	シングルレジデンス 早稲田Second Square	874	874	882	4.9%	871	4.7%	5.1%	539	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%	658	⑤	65,850	543,000	12.9%
Ho-02	スーパーホテル 京都・烏丸五条	921	921	932	5.9%	909	5.6%	6.2%	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%	937	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	1,180	1,180	1,190	6.2%	1,170	5.9%	6.5%	1,110	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 HF若林公園レジデンス：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 HF錦糸町レジデンス：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。