

## インヴィンシブル 投資法人 (旧商号 東京グロースリート投資法人)

### Contents

■ ごあいさつ	
■ 決算サマリー	1
■ 決算ハイライト	2
■ 投資主の皆様へ	4
■ 第14期運用状況	7
■ ポートフォリオの特徴	9
■ ポートフォリオ一覧	10
■ ポートフォリオMAP	12
■ I. 資産運用報告	14
■ II. 貸借対照表	34
■ III. 損益計算書	36
■ IV. 投資主資本等変動計算書	37
■ V. 注記表	38
■ VI. 金銭の分配に係る計算書	48
■ VII. 会計監査人の監査報告書	49
■ VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	50
■ 投資主インフォメーション	52

## 第14期 資産運用報告

2009年7月1日 ▶ 2009年12月31日

東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビル  
<http://www.invincible-inv.co.jp/>

(注)東京グロースリート投資法人は2010年2月1日付で  
「インヴィンシブル投資法人」に商号変更しました。

(注)2010年2月1日付で上記住所に移転しました。

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はインヴィンシブル投資法人（旧商号 東京グロースリート投資法人）に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当期における日本経済は、依然として厳しい状況にありましたが、本投資法人は、お蔭様をもちまして第14期（2009年12月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期においては、物件の新規取得及び譲渡はございましたが、返済期限が到来した既存借入金についてリファイナンスを行いました。また、引き続き稼働率の向上や費用の抑制等、内部成長に注力した運用を行いました。

この結果、当期は、営業収益1,531百万円、経常利益267百万円、当期純利益265百万円を計上し、分配金につきましては、投資口1口当たり4,928円とさせて頂くことになりました。

今後もマーケットの変化に迅速に対応し、着実な実績の積み重ねにより、投資主の皆様の信頼を得られるよう、努めてまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。



インヴィンシブル投資法人  
（旧商号 東京グロースリート投資法人）  
執行役員  
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表取締役社長  
**芝辻直基**

Profile

- 1982年4月 株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行） 入行
- 1988年4月 ドイツ証券株式会社東京支店（現ドイツ証券株式会社） 入社
- 1994年7月 クレディ・リトネ証券会社東京支店（現クレディ・アグリコル証券会社東京支店） 入社
- 2001年8月 極東証券株式会社 入社
- 2001年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役
- 2002年4月 同社取締役
- 2003年10月 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー
- 2006年6月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長
- 2009年4月 東京グロースリート投資法人（現インヴィンシブル投資法人） 執行役員（現任）
- 2010年2月 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長（現任）

**確定分配金**

第14期（2009年12月期）

投資口1口当たり

**4,928**円

**予想分配金**

第15期（2010年12月期）（注）

投資口1口当たり

**300**円

（注）本投資法人は、2010年2月1日をもって、エルシービー投資法人と合併しました。本合併の効力発生日を含む初回の営業期間については、2010年1月1日から2010年12月末日までとなります。

第15期は借入金返済にかかわる財務上の懸念を解消することを最優先するため、分配金が大きく減額となる見込みです。また、上記予想分配金は2010年2月19日時点において、物件の売却及び借入金の状況等について一定の想定を置いた上で算定したものです。このためさまざまな要因により変動する可能性がございます。一定以上の変動が予想分配金の額にあった場合は、速やかに公表いたします。

## 決算サマリー

	第10期 自2007年7月1日 至2007年12月31日	第11期 自2008年1月1日 至2008年6月30日	第12期 自2008年7月1日 至2008年12月31日	第13期 自2009年1月1日 至2009年6月30日	第14期 自2009年7月1日 至2009年12月31日
営業収益 (千円)	1,664,747	1,787,281	1,967,896	1,614,835	1,531,044
経常利益 (千円)	485,804	530,388	736,232	357,798	267,057
当期純利益 (千円)	481,522	528,226	735,226	356,806	265,633
純資産額 (千円)	19,595,871	19,651,113	19,859,203	19,487,683	19,400,061
総資産額 (千円)	48,461,069	48,196,432	47,028,421	45,771,818	45,145,222
一口当たり純資産額 (円)	363,567	364,591	368,452	361,559	359,934
自己資本比率 (%)	40.4	40.8	42.2	42.6	43.0
一口当たり分配金 (円)	8,934	9,800	13,641	6,620	4,928

(注) 金額については単位未満を切捨ててにより表示しています。一口当たり純資産額については四捨五入により表示しています。

営業収益 **1,531,044** (千円)

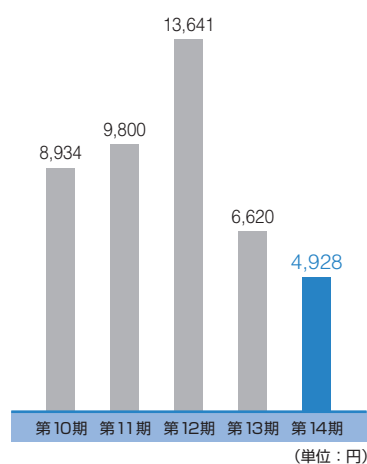
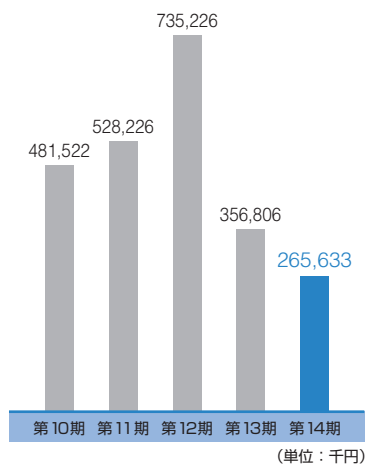
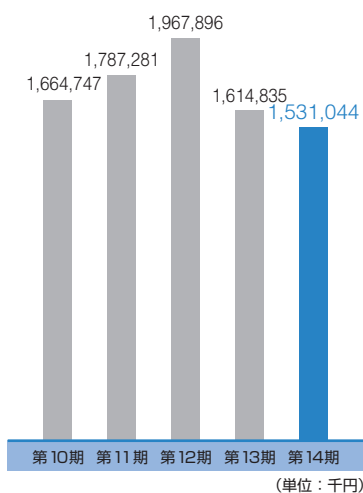
当期純利益 **265,633** (千円)

一口当たり分配金 **4,928** (円)

前期比**83,791**千円減  
(5.2%減)

前期比**91,172**千円減  
(25.6%減)

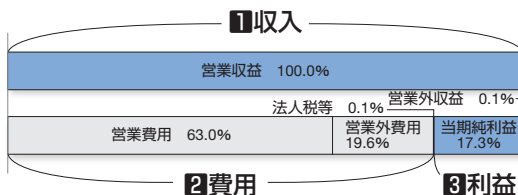
前期比**1,692**円減  
(25.6%減)



損益計算書 (2009年7月1日から2009年12月31日まで)

(単位: 百万円)

1 収入 +	・ 賃貸事業収入 (賃料、共益費、駐車場使用料など)	
	営業収益	1,531
2 費用 -	・ 賃貸事業費用 (建物維持管理費、公租公課、保険料、減価償却費など)	751
	・ 資産運用報酬	111
	・ その他費用 ※	102
	営業費用	965
1 収入 +	・ 受取利息など	
	営業外収益	1
2 費用 -	・ 支払利息、融資関連費用など	
	営業外費用	299
	・ 法人税、住民税及び事業税など	
	法人税等	1
3 利益 =	・ 当期純利益	
	当期純利益	265



損益計算書は、期首から期末におけるすべての収益とこれに対応するすべての費用の状況を表したもので、企業の経営成績表とも言われています。

- 1 収入のほとんどは月々の賃貸事業収入によります。物件の売却により売却益が発生した場合は、その売却益もプラスされます。

当期は、物件の売却益がないため、収入のほぼ100%が賃貸事業収入によります。

- 2 1の収入から、物件の運用および投資法人の運営に関わるさまざまな費用を差し引いていきます。物件の売却により売却損が発生した場合は、その売却損も含まれます。

当期は、物件の売却による売却損はありませんでした。

※「その他費用」には、「役員報酬」など人件費のほか、「資産保管手数料」「一般事務委託手数料」、「貸倒損失」などが含まれます。詳細は、本書34ページをご覧ください。

- 3 そして、最後に残った金額がこの期の「当期純利益」となり、これが分配金となります。

投資口1口当たり確定分配金4,928円 = 「当期純利益」265百万円 ÷ 発行済投資口数53,899口

## 貸借対照表 (2009年12月31日)

(単位：百万円)

運用の方法		調達した資金		
<b>流動資産</b> (現金・預金など)	2,737	<b>負債の部</b> 57.0%	<b>流動負債</b> (1年内返済予定の 長期借入金など)	24,800
<b>固定資産</b> ・有形固定資産 (不動産、 信託不動産など) ・無形固定資産 (電話加入権など) ・投資その他の資産 (差入保証金など)	42,407		<b>固定負債</b> (敷金・保証金など)	944
<b>資産の部</b> 100.0%		<b>純資産の部</b> 43.0%	<b>投資主資本</b> (投資主からの出資) (当期末処分利益)	19,400

貸借対照表は、右側が「どのように資金を調達したのか」を示す「負債の部」および「純資産の部」、左側は、右側で調達した資金を「どのような資産に投資したか」、つまり資金の運用の方法を示す「資産の部」で構成されています。常に右側の合計と左側の合計が同じ金額で一致するため、バランスシートとも呼ばれます。

①「資産の部」のほとんどが固定資産であり、さらにその大部分が不動産や信託不動産などで構成されている有形固定資産です。

「有形固定資産」=42,210百万円（総資産の約94%、前期比221百万円減）

②「負債の部」は、金融機関からの借入金などで調達した資金を表しています。

当期は、返済期限が到来した既存借入金について、11,599百万円の借り換えを実施しました。また、自己資金により総額615百万円を返済し、有利子負債比率の逡減に努めました。当期末時点における借入金残高は、24,358百万円、有利子負債比率は56.0%となっています。

(注) 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100

インヴィンシブル投資法人へ

東京グロースリート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は2010年2月1日をもってエルシーピー投資法人（以下、「LCP」といいます。）と合併し、インヴィンシブル投資法人に商号を変更いたしました。銘柄コード8963、略称INVとして、引き続き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しております。

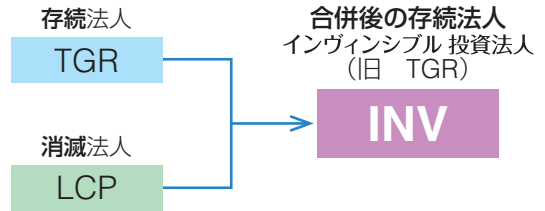
2001年にJ-REIT市場が創設されたことを背景に、本投資法人は2002年に設立、2004年5月17日には大阪証券取引所に上場を果たし、比較的早い時期から着実な運用実績を積み重ねてまいりました。

しかし、サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱と急激な信用収縮は、2008年後半よりJ-REIT市場全体並びに本投資法人の投資口価格に大きな影響をもたらしました。

このような状況が継続する中、本投資法人は2010年5月に約128億円の借入金返済を迎えます。本合併は借入リスク低減にむけた施策のひとつであり、新商号 インヴィンシブル (Invincible) には逆境においても「不撓不屈」投資法人として立ち向かっていくという強いメッセージをこめております。

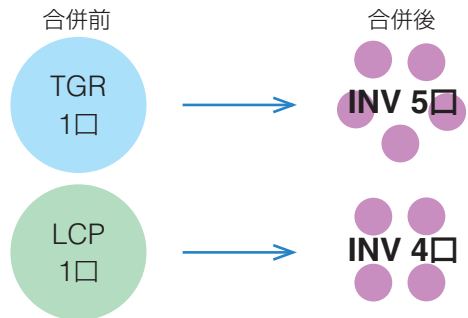
今後、住居中心の総合型REITとして、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいりますので、投資主の皆様におかれましては、引き続き、あたたかいご支援を賜りたくお願い申し上げます。

■本合併のストラクチャー



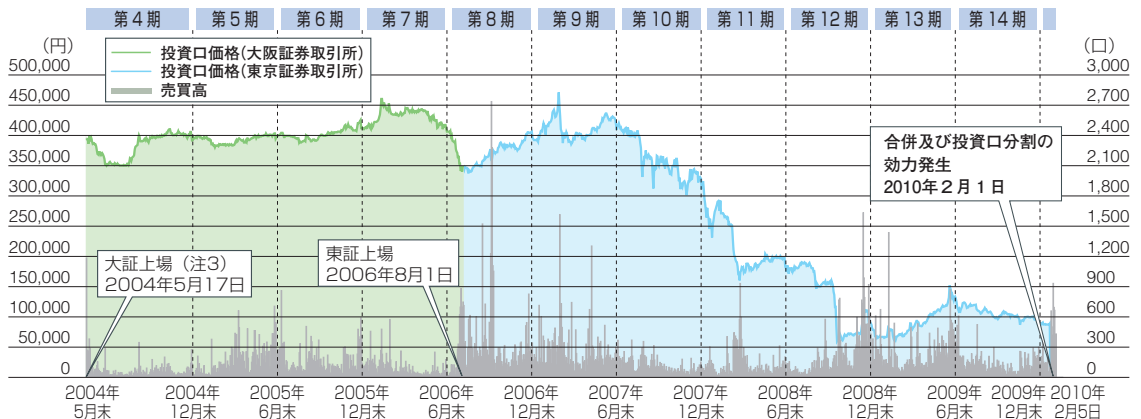
POINT 投資口分割

本合併は、本投資法人が吸収合併存続法人となり、LCPを吸収しました。また、端数投資口発生防止の観点から投資口の分割を実施しています。



合併比率1：0.8をうけ、本投資法人の投資口1口を5口に分割し、LCPの投資口1口に対して投資口4口を割当て交付いたしました。これにより、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数は636,695口となっています。

■投資口価格の推移



(注1) 2006年8月1日以降の売買高については、東京証券取引所及び大阪証券取引所の合計値を表しています。  
 (注2) 投資口価格については、2006年7月31日までは大阪証券取引所の終値、2006年8月1日以降は東京証券取引所の終値を表しています。  
 (注3) 取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました。当期末時点では東京証券取引所にのみ上場しています。

## ■本合併の目的

前述のとおり、本合併は借入リスク低減にむけた施策のひとつであると本投資法人は考えます。目前に迫った借入金返済に対する懸念及びファイナンスコストの増加といった財務上の問題を払しょくすることが合併により可能となるからです。

### POINT

#### 負ののれん

本合併に伴い、負ののれん発生を想定しています。これにより、物件の売却損が発生する場合においても、分配金への影響を排除することができ、機動的かつ柔軟な物件譲渡が可能となりました。

受入資産	引受負債
	負ののれん
	その他合併に係る諸費用
	合併対価

負ののれんとは、合併時における受入資産から合併対価、引受負債及びその他合併に係る諸費用を控除した額のことです。負ののれんは、会計上、発生会計年度において一括償却され、他の利益とともに繰越利益を構成します。一方、税務上、導管性の判定においては、一括償却以外の償却方法が認められているため、たとえ負ののれん発生益が多額となっても、導管性の維持は可能であると考えられます。

2010年2月12日時点において、本投資法人は3月末日までに住居3物件及び駐車場10物件の計13物件について物件譲渡を実施する予定です。当該物件譲渡は、譲渡価格が直近の鑑定評価額や簿価等を下回るものですが、負ののれん発生益の利用により、直接的な分配金への影響はありません。本譲渡による調達資金により借入金を返済し、有利子負債の削減による財務体質の向上をはかります。これにより、取引金融機関との信頼関係を一層強固なものにするるとともに、引き続き新規金融機関との借入交渉を実施してまいります。また、中長期的には、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指してまいります。

## エルシーピー投資法人の概要

LCPは、オフィスビルや住居を主要な投資対象としており、本投資法人同様に総合型REITとして多様な用途の物件を保有しておりました。2006年5月の東京証券取引所上場以降、着実な資産規模の拡大と保有資産の入れ替えにより2009年8月31日時点の資産規模は取得価格ベースで875億円の水準となっております。

日本GE株式会社との事業協力、全国各地のプライムサポート会社との協働、米国の上場REITの設立に関与したThe LCP Group L.P.からの情報提供など多様なパートナーシップをもっており、これらは本投資法人との合併後も継続して提供を受けることができます。

## ■LCPの資産状況

(2009年8月31日)

事業内容	不動産運用業
当期純利益	300百万円
賃貸NOI(注)	2,012百万円
純資産額	40,623百万円
総資産額	93,943百万円
期末総資産有利子負債比率	54.4%

(注) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

## 資産運用会社について

合併に伴い、本投資法人はグロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCPがその資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(旧商号:エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社)と締結した資産運用委託契約を一部変更の上承継しています。

これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続をはかるためのものです。

本投資法人の執行役員 芝辻直基は、新資産運用会社においても代表取締役社長を兼務しております。資産運用会社に変更はございますが、継続的な運用を提供し得る体制を構築しております。

コンソナント(Consonant)とは、音楽用語で「協和音」「共鳴」という意味があり、役職員一同、共に協力・連携し合い、今後一層の事業成長をはかるという決意が込められています。

## 資産運用会社の概要

名称	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
資本金の額	4億3,000万円
会社設立	2004年3月15日

## 大株主の状況

名称	所有株式数(株)	比率(%)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	4,380	50.93
極東証券株式会社	1,104	12.84
その他8社	3,116	36.23
合計	8,600	100.00

## 今後の運用について

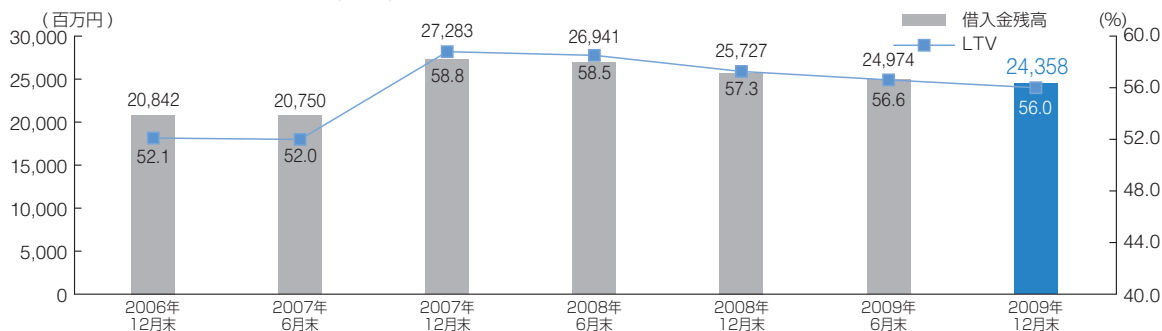
### ■投資方針

引き続き総合型REITとして、用途別投資比率については50%以上を住居に、50%未満をオフィス、シニア物件、駐車場等に投資することを目処とします。また、地域別投資比率については、70%以上を首都圏に、30%未満を地方主要都市部に投資することで分散投資をはかってまいります。

### ■財務戦略

本投資法人では第15期中に控える借入金のリファイナンスを最重要の経営課題と認識しております。既存借入金融機関との関係強化、新規借入先の開拓にとどまらず、物件売却により調達した資金をもとに、有利子負債の大幅な削減と財務体質の向上をはかってまいります。

### ■借入金残高と有利子負債比率（LTV）の推移



(注) 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100

## ■成長戦略への復帰

### POINT

#### 投資信託の原点への回帰

少額資金からの投資が可能であるという特性を活かし、個人投資家の拡大を図るほか、既存投資主に配慮したエクイティ発行による資金調達を検討します。また、投資においては物件や用途、地域の分散によるリスク分散をすすめます。

### POINT

#### 資産流動化手法としての上場REIT

不動産賃貸キャッシュ・フローを評価する「アセットファイナンス」の理念を常に意識した運用を行い、東京証券取引所への上場を堅持します。

### POINT

#### 更なる合併

今回の合併によって得た経験を活用し、投資主価値の向上に資するものであると判断した場合、更なる合併による資産規模の拡大を図ることがあります。



わが国の経済状態は引き続き厳しい環境が継続していると考えられます。しかし、2009年度税制改正により投資法人間の合併に係る障害が軽減され、本投資法人は第1号として合併成立を成し得ることができました。これを大きなチャンスであると捉え、借入金返済にかかわる財務上の懸念を解消することを最優先いたします。安定的な財務運営基盤に基づき、投資主価値の向上に資するポートフォリオを再構築することを通じ、成長戦略への早期復帰を目指してまいります。



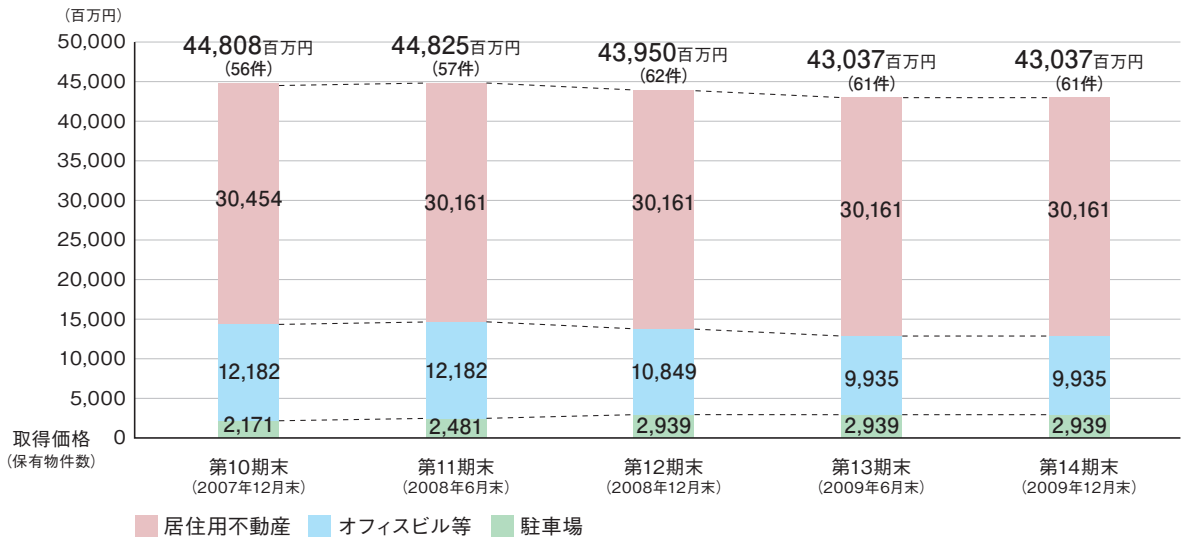
## 第14期 運用状況

(注) 金額については、単位未満を切捨てています。

### 外部成長

当期における物件の売買はありませんでした。

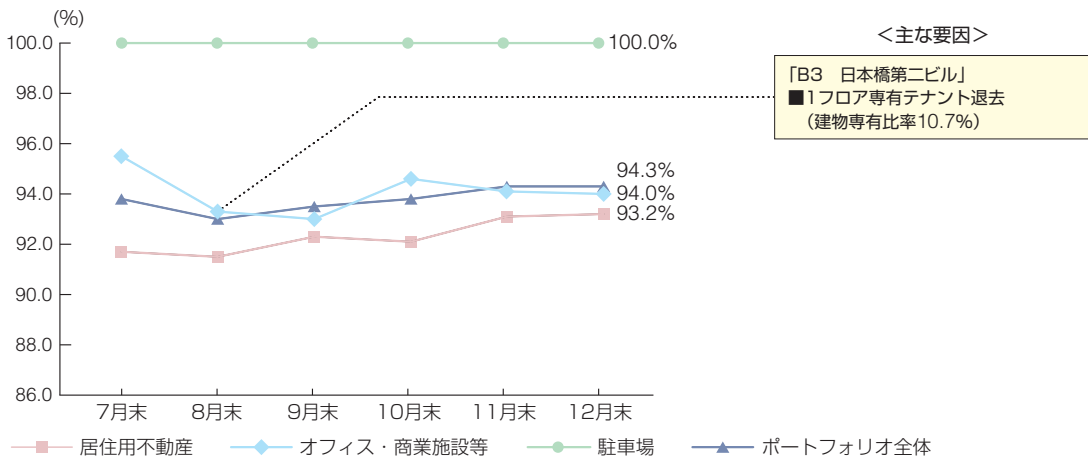
当期末時点における本投資法人の保有物件数は、居住用不動産35件、オフィスビル等7件、駐車場19件の計61件、取得価格合計は43,037百万円です。



(注) 比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

### 内部成長

#### 第14期稼働率の推移 (2009年7月末~12月末)

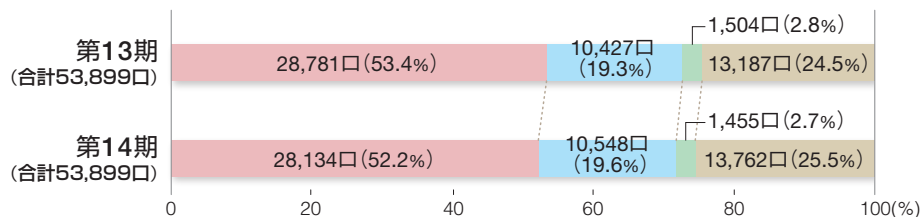


(注) 稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

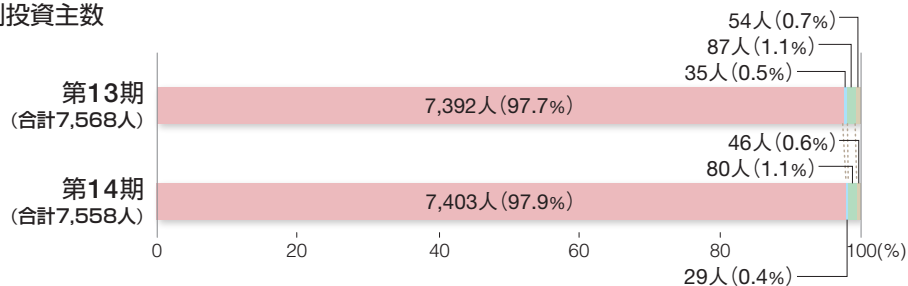
## 投資主の構成

■ 個人その他 ■ 金融機関（証券会社含む） ■ その他の法人 ■ 外国法人等

### 所有者別投資口数



### 所有者別投資主数



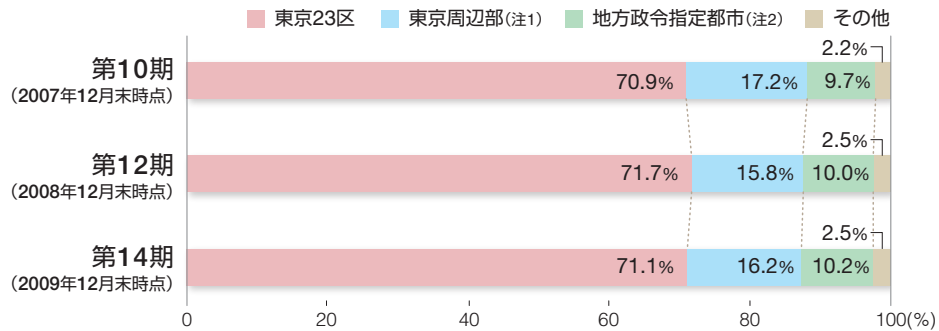
## ■ ポートフォリオの特徴

本投資法人の当期末時点ポートフォリオは、物件総数61件（前期末61件）、取得価格総額43,037百万円（前期末43,037百万円）となりました。

（注）平面駐車場は建物が無いため、築年数分布には算入していません。

（注）下記比率は、取得価格に基づき小数点第2位を四捨五入しています。

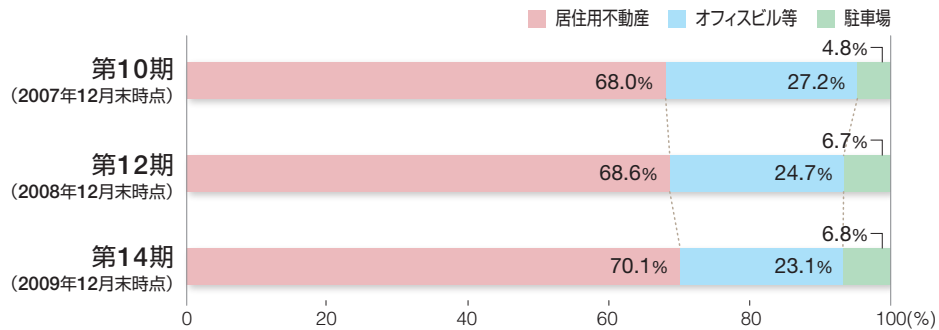
### 地域別投資比率



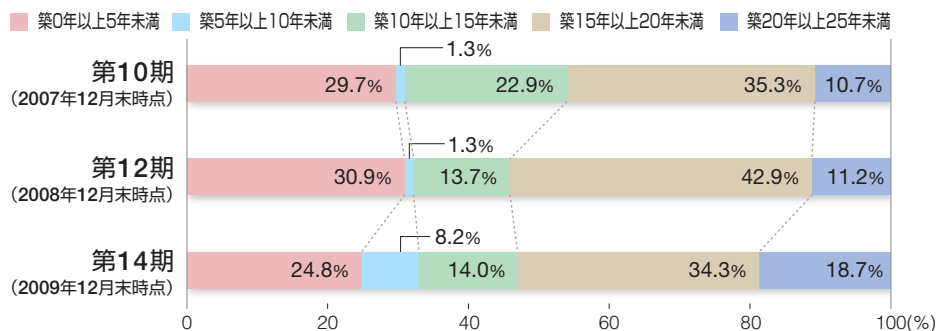
（注1）東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。

（注2）地方政令指定都市とは、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を除く「日本全国に所在する政令指定都市」を表しています。

### 用途別投資比率



### 築年数分布



(2009年12月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸 可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
居住用不動産	A4	パークピラハ雲	東京都目黒区	3,029.50	13	1,740	1,660	1,790	4.0	93.8
	A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区	1,280.55	20	629	621	633	1.5	100.0
	A14	アビタシオンクレール	東京都大田区	3,407.19	60	1,317	1,320	1,245	3.1	94.5
	A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市	901.67	22	423	372	392	1.0	100.0
	A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区	1,575.68	22	1,086	960	1,047	2.5	75.0
	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区	1,256.07	28	971	850	936	2.3	95.4
	A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区	821.40	20	734	584	713	1.7	80.0
	A20	クレールメゾン	東京都練馬区	1,803.80	29	678	648	668	1.6	93.1
	A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市	2,151.41	34	621	556	596	1.4	100.0
	A23	ファインコート立石	東京都葛飾区	1,358.93	26	502	468	485	1.2	100.0
	A26	日神バレステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,180	1,180	2.9	89.1
	A27	日神バレステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,110	1,159	2.9	96.2
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	881	885	2.1	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	960	1,064	2.5	93.9
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,390	1,492	3.5	92.8
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,270	1,431	3.3	97.4
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	960	1,076	2.5	97.7
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,050	1,045	2.5	100.0
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	919	1,031	2.4	96.8
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	857	904	2.1	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	737	822	1.9	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	719	796	1.8	100.0
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	634	674	1.6	96.6
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	613	657	1.5	82.4
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	500	651	1.5	94.6
	A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	641	616	1.4	92.9
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	551	629	1.4	77.7
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	542	588	1.4	100.0
	A44	ベレー目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	545	591	1.4	83.9
	A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市	908.99	50	572	527	575	1.3	90.1
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	502	563	1.3	87.4	
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	448	546	1.3	81.9	
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	481	509	1.2	100.0	
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市	1,899.63	42	300	213	309	0.7	76.3	
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区	1,915.50	64	1,500	1,380	1,512	3.5	93.9	
小計				54,294.17	1,529	30,161	27,649	29,827	70.1	93.2

(2009年12月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸 可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
オフィスビル等	B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	3,992.60	10	2,950	3,340	2,485	6.9	100.0
	B6	インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	1,445.24	1	349	337	323	0.8	100.0
	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,433.17	12	1,301	1,090	1,262	3.0	94.9
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	727	728	1.7	100.0
	B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市	953.72	5	960	857	956	2.2	100.0
	B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市	1,724.55	1	410	348	406	1.0	100.0
	B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	16,041.34	79	3,250	3,120	3,211	7.6	90.6
小計				26,117.05	109	9,935	9,819	9,373	23.1	94.0
駐車場	C1	ストッパーキング神田須田町	東京都千代田区	81.04	1	97	90	100	0.2	100.0
	C2	ストッパーキング千葉中央	千葉県千葉市	312.40	1	92	91	95	0.2	100.0
	C3	ストッパーキング徳山駅前	山口県周南市	1,678.49	1	293	234	305	0.7	100.0
	C4	小倉興産東駐車場	福岡県北九州市	6,950.00	1	1,100	1,070	1,115	2.6	100.0
	C5	ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区	131.90	1	152	143	155	0.4	100.0
	C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区	254.53	1	150	142	154	0.4	100.0
	C7	ストッパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市	211.89	1	112	98	115	0.3	100.0
	C8	ストッパーキング北浦和	埼玉県さいたま市	145.32	1	81	66	83	0.2	100.0
	C9	ストッパーキング新松田	神奈川県足柄上郡	340.52	1	59	55	62	0.1	100.0
	C10	ストッパーキング四街道	千葉県四街道市	107.99	1	29	30	30	0.1	100.0
	C11	PEIT内神田	東京都千代田区	70.23	1	176	169	179	0.4	100.0
	C12	PEIT池上	東京都大田区	91.20	1	133	131	136	0.3	100.0
	C13	PEIT上野三丁目第一	東京都台東区	109.72	1	98	94	101	0.2	100.0
	C14	PEIT駒形第一	東京都台東区	97.84	1	87	84	91	0.2	100.0
	C15	PEIT福島陣場町第一	福島県福島市	481.62	1	83	82	85	0.2	100.0
	C16	ストッパーキング久里浜第一	神奈川県横須賀市	206.27	1	57	56	60	0.1	100.0
	C17	ストッパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市	163.63	1	50	48	53	0.1	100.0
	C18	ストッパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市	104.62	1	48	47	50	0.1	100.0
	C19	PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市	78.11	1	28	27	30	0.1	100.0
小計				11,617.32	19	2,939	2,763	3,008	6.8	100.0
合計				92,028.54	1,657	43,037	40,231	42,210	100.0	94.3

(注) 金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。

東京23区



A18 グロースメゾン早稲田鶴巻 (新宿区)



B9 新宿アイランド (新宿区)



B3 日本橋第二ビル (中央区)



A31 アルモニー御茶ノ水 (文京区)



A4 パークピラハ雲 (目黒区)



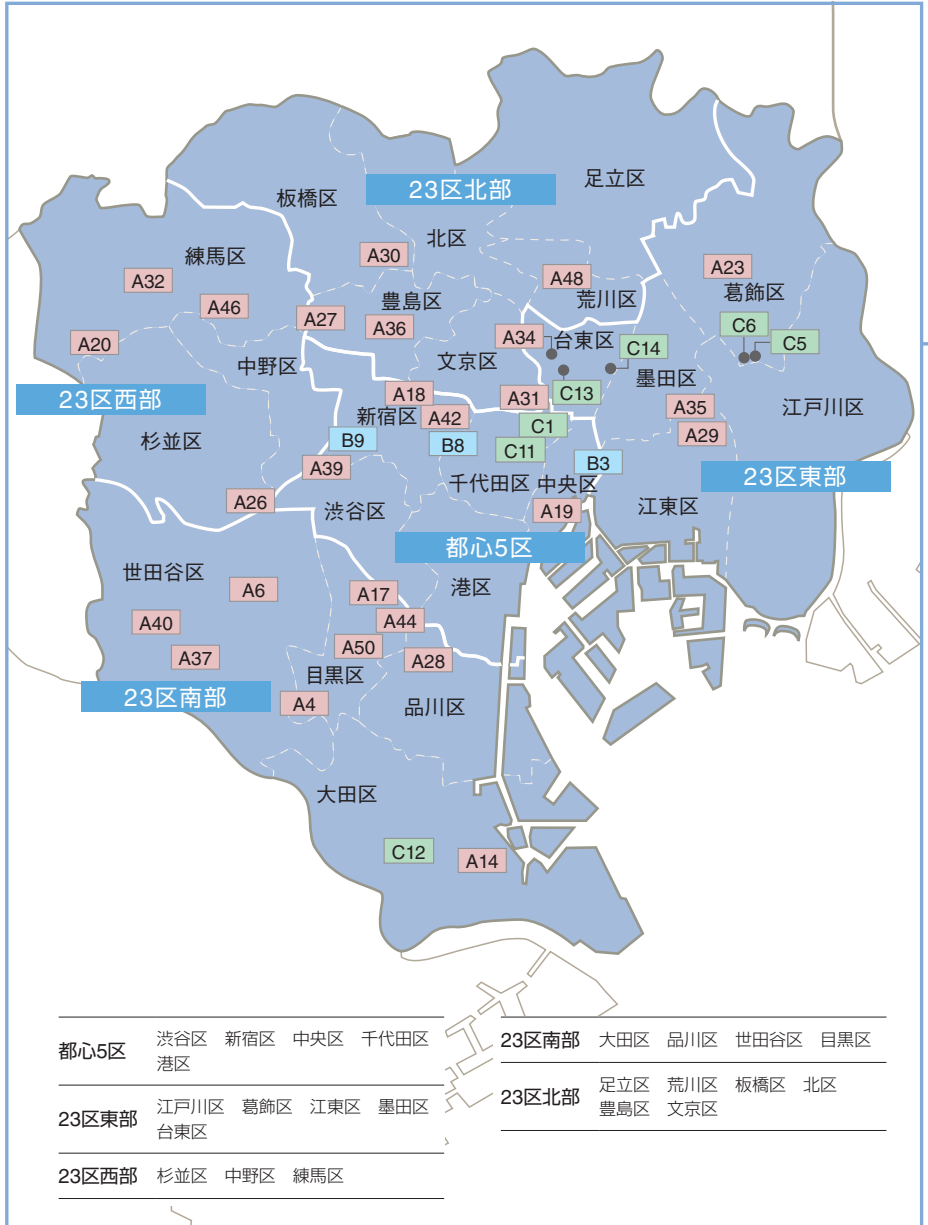
A14 アビタシオンクレール (大田区)



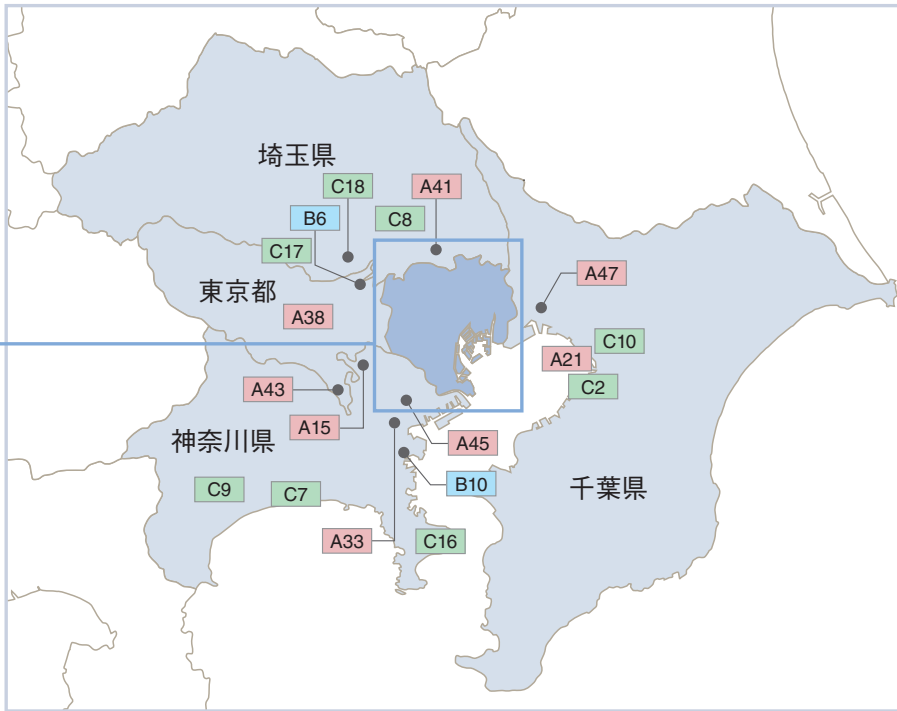
A30 エメラルドハウス (板橋区)



A32 サンクレスト石神井公園 (練馬区)



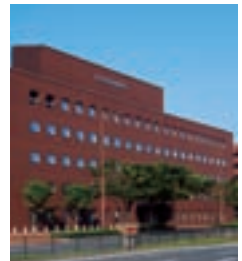
東京(23区以外)・東京周辺部



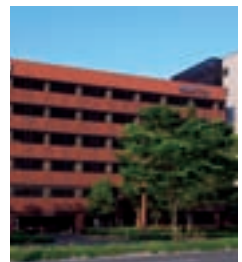
A33 グロースメゾン新横浜 (横浜市)



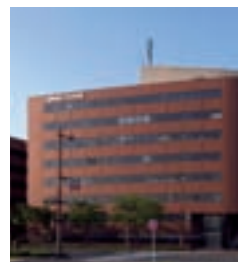
A38 ルート立川 (立川市)



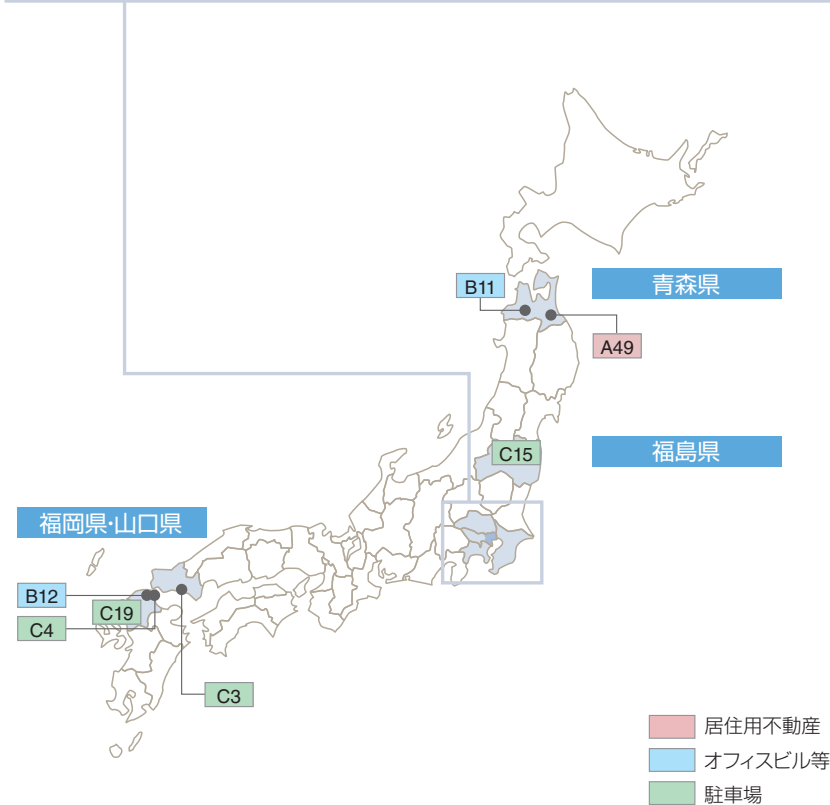
B12 小倉興産7号館 (北九州市)



B12 小倉興産17号館 (駐車場) (北九州市)



B12 小倉興産20号館 (北九州市)





## 資産運用の概況

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間		自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	1,664,747	1,787,281	1,967,896	1,614,835	1,531,044
	うち賃貸事業収入 (千円)	1,664,747	1,770,195	1,643,918	1,614,835	1,531,044
	営業費用 (千円)	919,997	976,891	957,468	1,008,838	965,300
	うち賃貸事業費用 (千円)	730,292	781,649	768,502	787,253	751,981
	営業利益 (千円)	744,750	810,390	1,010,428	605,996	565,743
	経常利益 (千円)	485,804	530,388	736,232	357,798	267,057
	当期純利益 (a) (千円)	481,522	528,226	735,226	356,806	265,633
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	48,461,069	48,196,432	47,028,421	45,771,818	45,145,222
	対前期比 (%)	(16.1)	(△0.5)	(△2.4)	(△2.7)	(△1.4)
	有利子負債額 (千円)	27,283,000	26,941,000	25,727,000	24,974,000	24,358,975
	純資産額 (c) (千円)	19,595,871	19,651,113	19,859,203	19,487,683	19,400,061
	対前期比 (%)	(△0.7)	(0.3)	(1.1)	(△1.9)	(△0.4)
分配の状況	出資総額 (千円)	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417
	分配金総額 (d) (千円)	481,533	528,210	735,236	356,811	265,614
1口当たり情報	配当性向 (d)/(a) (注2) (%)	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
	発行済投資口総数 (e) (口)	53,899	53,899	53,899	53,899	53,899
	1口当たり純資産額 (c)/(e) (注3) (円)	363,567	364,591	368,452	361,559	359,934
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	8,934	9,800	13,641	6,620	4,928
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	8,934	9,800	13,641	6,620	4,928
財務指標	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	1.1 (2.1)	1.1 (2.2)	1.5 (3.1)	0.8 (1.6)	0.6 (1.2)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	2.4 (4.9)	2.7 (5.4)	3.7 (7.4)	1.8 (3.7)	1.4 (2.7)
	期末自己資本比率 (c)/(b) (注4) (%)	40.4	40.8	42.2	42.6	43.0
	対前期比増減 (%)	(△6.9)	(0.4)	(1.4)	(0.4)	(0.4)
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,242,957	1,306,908	1,175,628	1,117,247	1,063,865	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

(注3) 1口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入により表示しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率の記載については小数点第2位を四捨五入により表示しています。

総資産経常利益率＝経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額)÷2×100

自己資本利益率＝当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額)÷2×100

期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費



## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成21年12月（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所へのみ上場しております。

本投資法人は設立以降、着実に運用実績を積み重ねております。今後につきましても資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の最大化を図って参ります。

### (2) エルシーピー投資法人との合併

本投資法人とエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）は、平成21年11月17日付で合併契約書（以下「合併契約」といいます。）を締結いたしました。なお、合併契約に基づき、平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました（以下「本合併」といいます。）。

なお、本合併の詳細は後記「5 今後の運用方針及び対処すべき課題（1）本合併について」をご参照ください。

### (3) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、海外経済の改善や経済対策の効果などを背景に、企業業績改善の動きが見られたものの、設備投資の低調、雇用情勢の悪化、個人消費の低迷などが継続しており、依然として厳しい経済環境下にあるものと認識しております。

不動産売買市場においては、個人投資家を中心に小型物件に対する購入需要が見られました。しかしながら、取引利回りは依然として高い水準にあり取引件数も低迷が続いています。居住用不動産賃貸市場では、東京圏への人口流入が続いており潜在的な需要は堅調ですが、高級賃貸物件を中心に全般的な賃料水準は弱含んで推移しました。オフィスビル賃貸市場では、景気悪化を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退が継続したほか、新規供給が相次ぎ全国的に空室率は高止まりしています。

このような状況において、本投資法人では、当期については、保有物件の取得及び売却は実施しませんでした。この結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は前期末同様、居住用不動産35件、オフィスビル等7件及び駐車場19件の合計61件であり、取得価格合計は43,037百万円、総賃貸可能面積は92,028.54㎡となっています。なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で94.3%となっています。

### (4) 資金調達の概要

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針とし、機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利による借入を行っております。

当期において、本投資法人は、返済期限が到来した既存借入金について、11,599百万円の借り換えを実施しました。なお、自己資金により総額615百万円を返済し、有利子負債比率の逡減に努めました。

この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は24,358百万円、有利子負債比率は56.0%（注）となっております。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。  
有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100

### 3 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年2月7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円（引受価額375,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円（引受価額369,734円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

### 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場及び大阪証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

#### 東京証券取引所不動産投資信託証券市場

（単位：円）

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月
最高	420,000	306,000	190,000	151,800	134,600
最低	293,000	158,000	58,800	59,000	86,000

#### 大阪証券取引所不動産投資信託証券市場

（単位：円）

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成19年12月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月
最高	418,000	—	—	—	—
最低	296,000	—	—	—	—

(注) 本投資法人は、平成19年8月に大阪証券取引所への上場廃止申請を行い、平成19年10月6日に上場が廃止されました。

## 4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、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。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの分配金を4,928円としました。

期別		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
計算期間		自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
当期末処分利益総額	千円	481,544	528,236	735,252	356,822	265,644
利益留保額	千円	10	26	16	10	30
金銭の分配金総額	千円	481,533	528,210	735,236	356,811	265,614
(1口当たり分配金)	円	(8,934)	(9,800)	(13,641)	(6,620)	(4,928)
うち利益分配金総額	千円	481,533	528,210	735,236	356,811	265,614
(1口当たり利益分配金)	円	(8,934)	(9,800)	(13,641)	(6,620)	(4,928)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済に関しては、景気の下げ止まりが見られるものの、依然として先行きは不透明であると考えます。こうした経済状況の下、投資法人の資金調達環境は厳しい状況が継続しており、本投資法人では財務運営基盤の安定化が重要課題であると考えております。

### (1) 本合併について

前記「2 当期の資産の運用の経過 (2) エルシーピー投資法人との合併」に記載のとおり、平成22年2月1日を合併の効力発生日として、本投資法人はLCPと合併いたしました。

#### I. 合併の目的

わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の上昇や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率（LTV）が比較的高いJ-REITについては、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。

このような環境において、本投資法人とLCPは、ファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、合併することといたしました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると認識しております。物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点においても、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施することとし、本合併及びその後の物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指してまいります。

#### II. 合併の方法

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LCPは解散いたしました。

#### III. 合併比率

LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口4口を割当て交付します。なお、本投資法人は平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を実施しております。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数は636,695口となっています。

#### Ⅳ. 吸収合併消滅法人（LCP）の直前期（平成21年8月期）の概要

- ① 事業内容 不動産運用業
- ② 当期純利益 300百万円
- ③ 純資産額 40,623百万円
- ④ 総資産額 93,943百万円

#### Ⅴ. 合併の時期

合併効力発生日は平成22年2月1日であり、本投資法人はインヴィンシブル投資法人と商号変更のうえ、引き続き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。

また、同日付にて、本投資法人はグロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCPの資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（旧商号：エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社、以下「コンソナント」といいます。）が締結した資産運用委託契約を一部修正の上承継しています。これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、コンソナントを本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断に基づくものです。

#### (2) 新規物件取得について

本投資法人では中長期的な視点により、居住用不動産及びオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件の取得について検討してまいります。また、物件売買情報力維持のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めます。

しかし、現在の金融市場の動向等を鑑み、より慎重な姿勢で取得に臨む必要があると考えています。

#### (3) 物件売却について

不動産市況において買い手優位の状況が継続していることに伴い、収益不動産に対する期待利回りは上昇し、また不動産の取引価格も下落傾向にあります。このような状況を踏まえ、本投資法人では売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。

なお、売却価格については有利子負債を削減することが投資主利益の向上に寄与すると判断した場合、売却損を伴う物件売却を行う場合があります。

#### (4) 管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュ・フローの確保にむけ、稼働率と賃料水準の下落抑制及び向上に努めます。また、住宅賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。不動産管理会社との連携を強める一方で、管理能力評価を継続的に実施し、コスト削減に向け見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定及び実施はテナントとの良好な信頼関係やポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。改修・修繕については物件取得時より資産価値の向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化及び平準化並びに将来のキャッシュ・フローの最大化を図ることを目標とします。

#### (5) 資金調達について

既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがあります。資本市場・金融環境の動向に注意しながら、適切な調達に努めます。

本投資法人は、本書の日付現在第15期（平成22年1月1日～平成22年12月31日）中に合併によりLCPより受け入れた有利子負債509億円を合わせ、計752億円の借入残高に達しております。これらの借入金は全て第15期中に返済期限が到来するため、当該資金手当てを最重要の経営課題ととらえております。

資金手当ての方策として、物件売却による資金の捻出、既存借入先からのリファイナンス及び新規借入先の開拓により対応します。具体的には、物件の売却については計画通り進捗しており、必要資金は確保されております。また、既存借入金融機関についてはリファイナンスについて合意しており、さらに、新規借入先については調達のための必要な条件が整っており、調達実行に問題はありません。このため、現

時点において、継続企業の前提に関する重要な不確実性は存在しないと認識しております。

今後は、更なる既存借入金金融機関との関係強化、新規借入先の開拓等の施策を講じます。また、調達コストの低減、資金調達手段の多様化に向け様々な措置を検討してまいります。

## 6 決算後に生じた重要な事実

### (1) 本合併及び投資口の分割について

前記「2 当期の資産の運用の経過 (2) エルシーピー投資法人との合併」及び「5 今後の運用方針及び対処すべき課題 (1) 本合併について」に記載のとおり、平成22年2月1日を合併の効力発生日として、本投資法人はLCPと合併いたしました。

また、本投資法人は平成21年11月17日開催の役員会において投資口の分割を行う旨決議しました。当該投資口の分割の内容は下記のとおりです。

#### I. 分割の方法

平成22年1月31日を基準日として（但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成22年1月29日を基準日として）、同日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割すること。

#### II. 分割により増加する口数等

今回の分割により増加する口数：215,596口

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

前期 (ご参考) (自平成21年 1月 1日 至平成21年 6月30日)		当期 (ご参考) (自平成21年 7月 1日 至平成21年 12月31日)	
1口当たり純資産額	72,311円	1口当たり純資産額	71,986円
1口当たり当期純利益	1,323円	1口当たり当期純利益	985円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

### (2) 資金の借入について

本投資法人では、平成22年2月3日に期限が到来する既存借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。

- ① 借 入 先：中央三井信託銀行株式会社  
株式会社あおぞら銀行  
株式会社りそな銀行  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
株式会社武蔵野銀行
- ② 借 入 金 額：11,499百万円
- ③ 利 率 等：1.76000%（平成22年2月3日～平成22年3月3日まで）  
変動金利
- ④ 借 入 方 法：有担保・無保証
- ⑤ 借 入 契 約 締 結 日：平成22年2月1日
- ⑥ 借 入 実 行 日：平成22年2月3日
- ⑦ 返 済 期 日：平成22年3月3日
- ⑧ 返 済 方 法：期限一括弁済

なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額 (百万円) (注)
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,180
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,110
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	881
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	960
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,390
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,270
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	960
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,050
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	919
A35	グランリール亀戸	信託受益権	857
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	737
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	719
A38	ルート立川	信託受益権	634
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	613
A40	シティハイツ砧	信託受益権	500
A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	641
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	551
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	542
A44	ベレール目黒	信託受益権	545
A45	ワコーレ綱島I	信託受益権	527
A46	フォロス中村橋	信託受益権	502
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	448
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	481
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,090
B9	新宿アイランド	不動産	727
合計 (25物件)			19,834

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末を価格時点とする森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社アセツアールランドディーによる調査価格を記載しています。

### (3) 借入金の返済について

平成22年2月3日付で上記(2)記載の借入金により、以下の借入金の返済を行いました。

- ① 借 入 先：中央三井信託銀行株式会社  
株式会社あおぞら銀行  
株式会社りそな銀行  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
株式会社武蔵野銀行
- ② 返 済 金 額：11,499百万円  
(当初借入金額) (11,599百万円)
- ③ 借 入 実 行 日：平成21年8月3日
- ④ 返 済 期 日：平成22年2月3日
- ⑤ 返 済 方 法：平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部弁済。また平成22年2月3日付にて残元本を全額弁済。

#### (4) 資産の譲渡について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産について譲渡又は譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日 又は予定日	譲渡日又は予定日	譲渡価格又は 予定価格 (百万円)
ストップパーキング千葉中央	千葉県千葉市	不動産	平成22年2月22日	平成22年2月22日	73
PEIT内神田	東京都千代田区	不動産	平成22年3月2日	平成22年3月2日	114
PEIT池上	東京都大田区	不動産	平成22年2月15日	平成22年2月26日	62
PEIT上野三丁目第一	東京都台東区	不動産	平成22年2月15日	平成22年2月26日	76
PEIT駒形第一	東京都台東区	不動産	平成22年2月16日	平成22年3月8日	62
PEIT福島陣場町第一	福島県福島市	不動産	平成22年2月19日	平成22年2月19日	40
ストップパーキング久里浜第一	神奈川県横須賀市	不動産	平成22年2月23日	平成22年2月23日	45
ストップパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市	不動産	平成22年2月16日	平成22年2月24日	48
ストップパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市	不動産	平成22年2月16日	平成22年2月24日	32
PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市	不動産	平成22年2月15日	平成22年2月25日	19

#### (5) 合併によりLCPより受け入れた資産の譲渡について

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の合併によりLCPより受け入れた資産について譲渡又は譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	特定資産の種類	売買契約締結日	譲渡日又は予定日	譲渡価格又は 予定価格 (百万円)
モンセラート四谷	東京都新宿区	信託受益権	平成22年2月25日	平成22年3月10日	356
ホームスト池尻	東京都世田谷区	信託受益権	平成22年2月25日	平成22年3月11日	552
藤和シティコープ飛鳥山公園	東京都北区	信託受益権	平成22年2月22日	平成22年2月22日	400

## 1 出資の状況

期別		第 10 期	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
決算年月		平成19年12月31日現在	平成20年6月30日現在	平成20年12月31日現在	平成21年6月30日現在	平成21年12月31日現在
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数	(口)	53,899	53,899	53,899	53,899	53,899
出資総額	(百万円)	19,134	19,134	19,134	19,134	19,134
投資主数	(人)	6,136	6,418	7,100	7,568	7,558

## 2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合 (%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,112	7.63
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	3,128	5.80
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,010	5.58
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	2,688	4.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,586	2.94
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	1,537	2.85
PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	1,292	2.40
株式会社南日本銀行	1,186	2.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	959	1.78
知多信用金庫	545	1.01
合 計	20,043	37.19

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入により表示しています。

## 3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員(注1)	芝 辻 直 基	グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長	1,100
監督役員(注2)	西 村 勝 秀	西村勝秀公認会計士事務所、公認会計士	450
	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	900
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	7,600

(注1) 芝辻直基は、本投資法人が本合併成立前まで資産の運用を委託する資産運用会社であったグロースリート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役社長であり、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）施行による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づく兼職の承認を平成19年6月26日付で金融庁長官より取得しております。なお、前記「資産運用の概況 5 今後の運用方針及び対処すべき課題 (1) 本合併について V.合併の時期」に記載のとおり、本投資法人の資産運用会社は、本合併に伴い平成22年2月1日付でコンソナントに変更となり、芝辻直基は、同日付でコンソナントの代表取締役社長に就任しております。

(注2) 染井法雄は平成21年9月25日付で退任し、西村勝秀が監督役員に就任いたしました。

(注3) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注4) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。



#### 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産の運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	グロースリット・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営・投資主名簿等管理）	株式会社だいこう証券ビジネス
一般事務受託者（会計事務等）	中央三井信託銀行株式会社

(注1) 前記「資産運用の概況 5 今後の運用方針及び対処すべき課題 (1) 本合併について V.合併の時期」に記載のとおり、本投資法人の資産運用会社は、本合併に伴い平成22年2月1日付でコンソナントに変更となりました。

(注2) 一般事務受託者の事務のうち、投資主名簿等管理事務については平成22年1月19日付で、また投資主名簿等管理事務及び本投資法人の投資主に係る特別口座管理事務以外の事務については平成22年2月1日付で中央三井信託銀行株式会社が行うこととなりました。なお、本投資法人の投資主に係る特別口座管理事務につきましては従来どおり株式会社だいこう証券ビジネスが担当しております。

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分 (注1)	第13期 (平成21年6月30日現在)		第14期 (平成21年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	居住用不動産	東京23区	—	—	—	—
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	313	0.7	309	0.7
		小計	313	0.7	309	0.7
	オフィスビル等	東京23区	730	1.6	728	1.6
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	408	0.9	406	0.9
		小計	1,138	2.5	1,134	2.5
	駐車場	東京23区	920	2.0	920	2.0
		東京周辺部	551	1.2	551	1.2
		地方政令指定都市	1,149	2.5	1,146	2.5
その他		390	0.9	390	0.9	
小計	3,012	6.6	3,008	6.7		
不動産合計			4,464	9.8	4,453	9.9
信託不動産	居住用不動産	東京23区	24,584	53.7	24,481	54.2
		東京周辺部	5,072	11.1	5,036	11.2
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		小計	29,657	64.8	29,518	65.4
	オフィスビル等	東京23区	3,802	8.3	3,747	8.3
		東京周辺部	1,286	2.8	1,279	2.8
		地方政令指定都市	3,221	7.0	3,211	7.1
		その他	—	—	—	—
		小計	8,310	18.2	8,239	18.3
信託不動産合計			37,967	82.9	37,757	83.6
預金・その他の資産			3,339	7.3	2,934	6.5
資産総額計 (注3)			45,771 (42,432)	100.0 (92.7)	45,145 (42,210)	100.0 (93.5)

(注1) 東京周辺部とは、東京23区以外の東京、神奈川県、千葉県、埼玉県を表しています。また、地方政令指定都市とは、神奈川県、千葉県、埼玉県を除く、日本全国に所在する地方政令指定都市を表しています。

(注2) 「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

2 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
B12 小倉興産7・17・20号館	3,211	16,041.34	14,536.61	90.6	10.6	オフィス 駐車場
B3 日本橋第二ビル	2,485	3,992.60	3,992.60	100.0	8.8	オフィス
A4 パークピラ八雲	1,790	3,029.50	2,842.86	93.8	4.2	居住用不動産
A50 ユニフォート目黒中町	1,512	1,915.50	1,798.18	93.9	2.8	居住用不動産
A30 エメラルドハウス	1,492	2,152.31	1,997.75	92.8	2.8	居住用不動産
A31 アルモニー御茶ノ水	1,431	1,748.24	1,702.08	97.4	2.6	居住用不動産
B8 近代科学社ビル	1,262	1,433.17	1,360.77	94.9	2.9	オフィス
A14 アビタシオンクレール	1,245	3,407.19	3,218.67	94.5	3.4	居住用不動産
A26 日神パレスステージ代田橋	1,180	1,771.13	1,577.35	89.1	2.8	居住用不動産
A27 日神パレスステージ東長崎	1,159	2,681.94	2,581.02	96.2	3.1	居住用不動産
合計	16,771	38,172.92	35,607.89	93.3	43.8	—

(注) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

### 3 不動産等組入資産明細

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託受益権	3,029.50	1,660	1,790
A6	ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号	信託受益権	1,280.55	621	633
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糀谷一丁目8番3号	信託受益権	3,407.19	1,320	1,245
A15	コートコア百合丘	神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目16番41号	信託受益権	901.67	372	392
A17	コンフォート中目黒	東京都目黒区中目黒一丁目1番45号	信託受益権	1,575.68	960	1,047
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託受益権	1,256.07	850	936
A19	グロースメゾン銀座	東京都中央区銀座一丁目27番10号	信託受益権	821.40	584	713
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	信託受益権	1,803.80	648	668
A21	稲毛大永マンション	千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号	信託受益権	2,151.41	556	596
A23	ファインコート立石	東京都葛飾区立石五丁目4番6号	信託受益権	1,358.93	468	485
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,180	1,180
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,110	1,159
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	881	885
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	960	1,064
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,390	1,492
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,748.24	1,270	1,431
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	3,029.16	960	1,076
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,858.44	1,050	1,045
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,351.11	919	1,031
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	1,562.26	857	904
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	952.89	737	822
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	1,015.34	719	796
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	1,368.57	634	674
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	1,167.50	613	657
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	500	651
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	1,210.74	641	616
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	1,126.65 (注3)	551	629
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権	1,047.75	542	588
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	557.05	545	591
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権	908.99	527	575
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	815.76	502	563
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	2,040.27	448	546
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	871.35	481	509
A49	センチュリー鳥屋部	青森県八戸市大字鳥屋部町14番5	不動産	1,899.63	213	309
A50	ユニフォート目黒中町	東京都目黒区中町一丁目25番10	信託受益権	1,915.50	1,380	1,512
小 計				54,294.17	27,649	29,827

不動産等の名称		所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託受益権	3,992.60	3,340	2,485
B6	インベリアル東久留米D棟	東京都東久留米市八幡町一丁目9番28号	信託受益権	1,445.24	337	323
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,433.17	1,090	1,262
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	526.43	727	728
B10	ベイサイトコート横浜	神奈川県横浜市南区吉野町一丁目2番	信託受益権	953.72	857	956
B11	葉王堂弘前安原店	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14	不動産	1,724.55	348	406
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号	信託受益権	16,041.34	3,120	3,211
小 計				26,117.05	9,819	9,373
C1	ストッパークキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	81.04	90	100
C2	ストッパークキング千葉中央	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番30	不動産	312.40	91	95
C3	ストッパークキング徳山駅前	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番	不動産	1,678.49	234	305
C4	小倉興産東駐車場	福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番17号	不動産	6,950.00	1,070	1,115
C5	ストップサイクル新小岩第一	東京都葛飾区新小岩一丁目1301番2	不動産	131.90	143	155
C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区新小岩一丁目1番9、1番10、1番25、1番26	不動産	254.53	142	154
C7	ストッパークキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8	不動産	211.89	98	115
C8	ストッパークキング北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番10、8番11、8番21、8番22	不動産	145.32	66	83
C9	ストッパークキング新松田	神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前1187番9、1187番15	不動産	340.52	55	62
C10	ストッパークキング四街道	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	不動産	107.99	30	30
C11	PEIT内神田	東京都千代田区内神田三丁目18番8、18番10、18番11	不動産	70.23	169	179
C12	PEIT池上	東京都大田区池上六丁目71番18	不動産	91.20	131	136
C13	PEIT上野三丁目第一	東京都台東区上野三丁目6番3	不動産	109.72	94	101
C14	PEIT駒形第一	東京都台東区駒形一丁目8番11、8番12	不動産	97.84	84	91
C15	PEIT福島陣場町第一	福島県福島市陣場町14番3、14番13	不動産	481.62	82	85
C16	ストッパークキング久里浜第一	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2	不動産	206.27	56	60
C17	ストッパークキング新所沢第一	埼玉県所沢市松葉町1954番99	不動産	163.63	48	53
C18	ストッパークキング新所沢第二	埼玉県所沢市松葉町1886番338	不動産	104.62	47	50
C19	PEIT中呉服町第一	福岡県福岡市博多区中呉服町67番	不動産	78.11	27	30
小 計				11,617.32	2,763	3,008
合 計				92,028.54	40,231	42,210

(注1)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセットリアルアンドディ、森井総合鑑定株式会社並びに株式会社谷澤総合鑑定所作成の報告書による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

(注3) 区画変更に伴い当期より変更となりました。変更前の値は1,141.99㎡です。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第13期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)				第14期 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
A4	パークビラ八雲	1	78.4	54,745	3.4	1	93.8	64,171	4.2
A6	ジェイ・ステージ若林	1	100.0	24,502	1.5	1	100.0	24,474	1.6
A14	アピタシオンクレール	1	92.5	50,578	3.1	1	94.5	51,817	3.4
A15	コートコア百合丘	1	78.8	15,291	0.9	1	100.0	14,300	0.9
A17	コンフォート中目黒	1	88.9	38,288	2.4	1	75.0	33,271	2.2
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	1	82.8	26,567	1.6	1	95.4	27,025	1.8
A19	グロースメゾン銀座	1	85.1	19,242	1.2	1	80.0	16,135	1.1
A20	クレールメゾン	1	96.6	26,249	1.6	1	93.1	25,851	1.7
A21	稲毛大永マンション	1	82.8	23,896	1.5	1	100.0	22,017	1.4
A23	ファインコート立石	1	92.2	20,184	1.2	1	100.0	19,819	1.3
A26	日神パレスステージ代田橋	1	89.0	42,410	2.6	1	89.1	42,818	2.8
A27	日神パレスステージ東長崎	1	94.3	46,608	2.9	1	96.2	47,429	3.1
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,402	1.7	1	100.0	27,379	1.8
A29	グロースメゾン亀戸	1	100.0	34,011	2.1	1	93.9	35,662	2.3
A30	エメラルドハウス	1	93.8	59,636	3.7	1	92.8	42,755	2.8
A31	アルモニー御茶ノ水	1	91.1	41,964	2.6	1	97.4	39,366	2.6
A32	サンクレスト石神井公園	1	100.0	37,041	2.3	1	97.7	38,134	2.5
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	36,086	2.2	1	100.0	35,719	2.3
A34	ベルファース上野御徒町	1	100.0	37,299	2.3	1	96.8	31,676	2.1
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.6	1	100.0	26,619	1.7
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	25,214	1.6	1	100.0	24,878	1.6
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	24,092	1.5	1	100.0	24,216	1.6
A38	ルート立川	1	84.4	22,056	1.4	1	96.6	20,397	1.3
A39	渋谷本町マンション	1	98.1	22,461	1.4	1	82.4	20,420	1.3
A40	シティハイツ砧	1	100.0	18,098	1.1	1	94.6	18,941	1.2
A41	アクシズタワー川口並木	1	98.3	25,191	1.6	1	92.9	24,982	1.6
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	77.4	19,227	1.2	1	77.7	15,930	1.0
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,270	1.1	1	100.0	18,268	1.2
A44	ベレール目黒	1	100.0	17,731	1.1	1	83.9	18,001	1.2
A45	ワコーレ綱島I	1	88.2	19,691	1.2	1	90.1	18,401	1.2
A46	フォロス中村橋	1	90.0	18,394	1.1	1	87.4	17,417	1.1
A47	グロースメゾン海神	1	91.9	22,666	1.4	1	81.9	22,519	1.5
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.9	1	100.0	14,706	1.0
A49	センチュリー鳥屋部	1	85.8	15,822	1.0	1	76.3	13,570	0.9
A50	ユニフォート目黒中町	1	94.8	45,898	2.8	1	93.9	42,138	2.8
小 計		35	92.6	1,018,151	63.0	35	93.2	981,235	64.1
B3	日本橋第二ビル	1	100.0	143,223	8.9	1	100.0	134,190	8.8
B4	中野NKビル (注3)	—	—	25,240	1.6	—	—	—	—
B6	インベリアル東久留米D棟	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B8	近代科学社ビル	1	94.9	46,760	2.9	1	94.9	44,426	2.9
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B10	ベイサイトコート横浜	1	100.0	48,782	3.0	1	100.0	48,057	3.1
B11	薬王堂弘前安原店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B12	小倉興産7・17・20号館	1	93.5	169,742	10.5	1	90.6	161,822	10.6
小 計		7	95.7	501,752	31.1	7	94.0	454,878	29.7

不動産等の名称	第13期 (平成21年1月1日～平成21年6月30日)				第14期 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
C1	ストップパーキング神田須田町	1	100.0	2,443	0.2	1	100.0	2,443	0.2
C2	ストップパーキング千葉中央	1	100.0	2,571	0.2	1	100.0	2,571	0.2
C3	ストップパーキング徳山駅前	1	100.0	8,429	0.5	1	100.0	8,429	0.6
C4	小倉興産東駐車場	1	100.0	43,488	2.7	1	100.0	43,488	2.8
C5	ストップサイクル新小岩第一	1	100.0	3,734	0.2	1	100.0	3,734	0.2
C6	ストップサイクル新小岩第二	1	100.0	3,691	0.2	1	100.0	3,691	0.2
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	1	100.0	2,790	0.2	1	100.0	2,790	0.2
C8	ストップパーキング北浦和	1	100.0	1,751	0.1	1	100.0	1,751	0.1
C9	ストップパーキング新松田	1	100.0	1,638	0.1	1	100.0	1,638	0.1
C10	ストップパーキング四街道	1	100.0	823	0.1	1	100.0	823	0.1
C11	PEIT内神田	1	100.0	4,344	0.3	1	100.0	4,344	0.3
C12	PEIT池上	1	100.0	3,390	0.2	1	100.0	3,390	0.2
C13	PEIT上野三丁目第一	1	100.0	2,982	0.2	1	100.0	2,982	0.2
C14	PEIT駒形第一	1	100.0	2,654	0.2	1	100.0	2,654	0.2
C15	PEIT福島陣場町第一	1	100.0	3,624	0.2	1	100.0	3,624	0.2
C16	ストップパーキング久里浜第一	1	100.0	2,103	0.1	1	100.0	2,103	0.1
C17	ストップパーキング新所沢第一	1	100.0	1,792	0.1	1	100.0	1,792	0.1
C18	ストップパーキング新所沢第二	1	100.0	1,701	0.1	1	100.0	1,701	0.1
C19	PEIT中呉服町第一	1	100.0	975	0.1	1	100.0	975	0.1
小計		19	100.0	94,930	5.9	19	100.0	94,930	6.2
合計		61	94.4	1,614,835	100.0	61	94.3	1,531,044	100.0

(注1)「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

(注2)「賃貸事業収入」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注3) 中野NKビルは、平成21年3月30日に売却しています。

(注4) 本不動産のテナントより賃料等の開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

#### 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

#### 5 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、上記3記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### 6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

保有物件に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払額	
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	受水槽内ステー交換	自平成22年6月 至平成22年6月	1,500	—	—

### 2 期中の資本的支出

保有不動産等において、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とおりです。当期の資本的支出は63,312千円であり、当期費用に区分された修繕費等101,617千円と合わせ、164,929千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（千円）	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	201号室 分割工事	自平成21年11月 至平成21年12月	15,653
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	201号室 分割工事 (電気工事)	自平成21年11月 至平成21年12月	1,456
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	201号室 分割工事 (給排水工事)	自平成21年11月 至平成21年12月	1,204
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	201号室 分割工事 (ガス工事)	自平成21年11月 至平成21年12月	1,150
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 1階トイレ改修工事	自平成21年11月 至平成21年11月	4,465
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 3階トイレ改修工事	自平成21年12月 至平成21年12月	4,423
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 4・5階 E系統空調機交換工事	自平成21年12月 至平成21年12月	3,781
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 104・105号室 グレードアップ工事	自平成21年10月 至平成21年10月	2,293
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	7号館 512号室 グレードアップ工事	自平成21年8月 至平成21年9月	1,407
B12	小倉興産7・17・20号館	福岡県北九州市	20号館 203-2号室 グレードアップ工事	自平成21年10月 至平成21年10月	1,087
B6	インペリアル東久留米D棟	東京都東久留米市	サインポール既存撤去・ 新設置工事	自平成21年7月 至平成21年9月	4,070
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区	601号室 エアコン交換工事	自平成21年12月 至平成21年12月	2,769
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	7階 OAフロア改修工事	自平成21年7月 至平成21年7月	2,354
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区	共用 自家発電機設備改修工事	自平成21年7月 至平成21年7月	1,392
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	共用 郵便ポスト交換工事	自平成21年12月 至平成21年12月	1,021
その他の工事					14,779
合 計					63,312

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごと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に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自平成19年7月1日 至平成19年12月31日	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日
前期末積立金残高	281,459千円	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円
当期積立額	75,355千円	73,109千円	65,992千円	64,259千円	62,526千円
当期積立金取崩額（注）	—	20,549千円	74,624千円	47,108千円	—
次期繰越額	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円

（注）当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用の明細

（単位：千円）

項目	第13期 （自平成21年1月1日 至平成21年6月30日）	第14期 （自平成21年7月31日 至平成21年12月31日）
	(a) 資産運用報酬	99,508
(b) 資産保管手数料	12,194	12,122
(c) 一般事務委託手数料	19,026	25,398
(d) 役員報酬	3,300	2,900
(e) その他費用	64,113	61,899
合計	198,143	213,319



## 2 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	平成21年 8月3日	—	5,174,988	2.049	平成22年 2月3日	(注2)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行		—	2,874,993					
	株式会社りそな銀行		—	1,533,330					
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		—	958,331					
	株式会社武蔵野銀行		—	958,331					
小 計			—	11,499,975					
1年内返済 予定の 長期借入金	中央三井信託銀行 株式会社	平成18年 8月3日	5,400,000	—	1.111	平成21年 8月3日	期限 一括	(注4)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行		3,000,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,600,000	—					
	三菱UFJ信託銀行 株式会社		1,000,000	—					
	株式会社武蔵野銀行		1,000,000	—					
	農中信託銀行 株式会社	平成19年 5月24日	5,326,000	5,211,000	1.408	平成22年 5月31日	(注5)	(注3)	有担保 無保証
	平成19年 8月20日	7,648,000	7,648,000	平成22年 5月31日		期限 一括	(注4) (注6)	有担保 無保証	
小 計			24,974,000	12,859,000					
合 計			24,974,000	24,358,975					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部返済しました。また、平成22年2月3日付にて、残元本について全額返済しました。なお、前記「資産運用の概況 6 決算後に生じた重要な事実 (2) 資金の借入について」に記載のとおり、上記残元本の返済資金に充当するため同日付で金11,499百万円の借入を行っています。

(注3) 借入金の返済資金等に充当しています。

(注4) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等に充当しています。

(注5) 原則として期限一括返済。ただし、6月及び12月に属する各利払期日において、元本について金115百万円を一部返済しております。

(注6) 不動産の購入資金に充当しています。

## 3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

### 2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

#### 4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

##### (1) 取引状況

該当事項はありません。

##### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
賃貸借媒介手数料等	35,138	株式会社アパマンショップリーシング	21,880	62.3
		小倉興産株式会社	60	0.2
プロパティ・マネジメント報酬	36,476	株式会社アパマンショップリーシング	13,795	37.8
		小倉興産株式会社	4,436	12.2

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味します。

(注2) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

#### 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

当期末における資産運用会社（グロースリート・アドバイザーズ株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

#### 経理の状況

##### 1 資産、負債、元本及び損益の状況等

「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

##### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

##### 3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

当期末における本投資法人の資産運用会社（グロースリート・アドバイザーズ株式会社）が保有している本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

### (1) 取得等の状況

該当事項はありません。

### (2) 保有等の状況

	期末保有口数	期末保有総額（千円）	総発行済口数に対する比率（%）
第10期 （自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年 12月31日）	200	100,000	0.4
第11期 （自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日）	200	100,000	0.4
第12期 （自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年 12月31日）	200	100,000	0.4
第13期 （自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日）	200	100,000	0.4
第14期 （自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12月31日）	200	100,000	0.4

（注）期末保有総額は、取得価格を記載しています。

## 2 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	摘要
平成21年11月17日	エルシービー投資法人との 合併契約書締結の件	平成22年2月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人に、エルシービー投資法人を吸収合併消滅法人とする合併契約書を締結することを承認しました。

## 3 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。



## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (平成21年6月30日)	当期 (平成21年12月31日)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金		1,261,642	710,165
信託現金及び信託預金	※1	1,804,581	1,854,611
営業未収入金		24,282	42,634
立替金		7,275	20,458
預け金		14,868	14,336
前払費用		36,902	86,452
未収消費税等		562	4,261
繰延税金資産		3,336	5,641
貸倒引当金		△1,170	△564
<b>流動資産合計</b>		<b>3,152,281</b>	<b>2,737,997</b>
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物	※1	680,234	680,234
減価償却累計額		△28,155	△35,256
建物 (純額)		652,079	644,977
建物附属設備	※1	165,258	165,258
減価償却累計額		△16,627	△20,755
建物附属設備 (純額)		148,630	144,503
構築物	※1	11,262	11,262
減価償却累計額		△1,576	△2,091
構築物 (純額)		9,686	9,170
工具、器具及び備品	※1	1,045	1,045
減価償却累計額		△51	△106
工具、器具及び備品 (純額)		994	939
土地	※1	3,653,526	3,653,526
信託建物	※1	16,110,827	16,136,970
減価償却累計額		△1,194,549	△1,359,266
信託建物 (純額)		14,916,278	14,777,703
信託建物附属設備	※1	3,133,890	3,156,911
減価償却累計額		△801,862	△899,189
信託建物附属設備 (純額)		2,332,027	2,257,721
信託構築物	※1	193,515	197,585
減価償却累計額		△43,694	△49,684
信託構築物 (純額)		149,820	147,901
信託工具、器具及び備品	※1	64,253	74,113
減価償却累計額		△15,711	△20,625
信託工具、器具及び備品 (純額)		48,541	53,488
信託土地	※1	20,520,574	20,520,574
<b>有形固定資産合計</b>		<b>42,432,158</b>	<b>42,210,507</b>
<b>無形固定資産</b>			
信託その他無形固定資産	※1	103	103
その他		4,346	3,686
<b>無形固定資産合計</b>		<b>4,450</b>	<b>3,790</b>
<b>投資その他の資産</b>			
差入保証金		130,661	140,226
長期前払費用		1,552	955
繰延税金資産		315	—
その他		50,105	51,745
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>182,635</b>	<b>192,927</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>42,619,244</b>	<b>42,407,224</b>
<b>繰延資産</b>			
投資口交付費		291	—
<b>繰延資産合計</b>		<b>291</b>	<b>—</b>
<b>資産合計</b>		<b>45,771,818</b>	<b>45,145,222</b>

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	79,701	121,823
短期借入金	※1	11,499,975
1年内返済予定の長期借入金	※1	12,859,000
未払金	15,184	14,873
未払費用	92,457	131,448
未払法人税等	513	5,601
前受金	156,796	157,230
預り金	7,799	10,750
デリバティブ債務	5,861	—
流動負債合計	25,332,314	24,800,703
固定負債		
信託預り敷金及び保証金	827,102	821,718
預り敷金及び保証金	124,718	122,739
固定負債合計	951,820	944,457
負債合計	26,284,135	25,745,160
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	19,134,417	19,134,417
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	356,822	265,644
投資主資本合計	19,491,239	19,400,061
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△3,556	—
評価・換算差額等合計	△3,556	—
純資産合計	※2	19,400,061
負債純資産合計	45,771,818	45,145,222



### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,614,835	1,531,044
<b>営業収益合計</b>		<b>1,614,835</b>	<b>1,531,044</b>
営業費用			
賃貸事業費用	※1	787,253	751,981
不動産等売却損	※2	23,441	—
役員報酬		3,300	2,900
資産運用報酬		99,508	111,000
資産保管手数料		12,194	12,122
一般事務委託手数料		19,026	25,398
貸倒引当金繰入額		564	—
貸倒損失		839	1,039
その他営業費用		62,709	60,859
<b>営業費用合計</b>		<b>1,008,838</b>	<b>965,300</b>
<b>営業利益</b>		<b>605,996</b>	<b>565,743</b>
営業外収益			
受取利息		2,423	617
雑収入		1,245	663
<b>営業外収益合計</b>		<b>3,669</b>	<b>1,280</b>
営業外費用			
支払利息		242,771	294,855
融資関連費用		6,115	3,117
投資口公開関連費用		1,090	1,090
雑損失		140	611
投資口交付費償却		1,750	291
<b>営業外費用合計</b>		<b>251,867</b>	<b>299,966</b>
<b>経常利益</b>		<b>357,798</b>	<b>267,057</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>357,798</b>	<b>267,057</b>
法人税、住民税及び事業税		663	5,718
法人税等調整額		328	△4,294
法人税等合計		992	1,423
<b>当期純利益</b>		<b>356,806</b>	<b>265,633</b>
前期繰越利益		16	10
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>		<b>356,822</b>	<b>265,644</b>

## IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	当期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)
<b>投資主資本</b>		
<b>出資総額</b>		
前期末残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	19,134,417	19,134,417
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	735,252	356,822
当期変動額		
剰余金の配当	△735,236	△356,811
当期純利益	356,806	265,633
当期変動額合計	△378,430	△91,177
当期末残高	356,822	265,644
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	19,869,669	19,491,239
当期変動額		
剰余金の配当	△735,236	△356,811
当期純利益	356,806	265,633
当期変動額合計	△378,430	△91,177
当期末残高	19,491,239	19,400,061
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△10,466	△3,556
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,910	3,556
当期変動額合計	6,910	3,556
当期末残高	△3,556	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△10,466	△3,556
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,910	3,556
当期変動額合計	6,910	3,556
当期末残高	△3,556	—
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	19,859,203	19,487,683
当期変動額		
剰余金の配当	△735,236	△356,811
当期純利益	356,806	265,633
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,910	3,556
当期変動額合計	△371,520	△87,621
当期末残高	19,487,683	19,400,061



## [重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当 期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)																																
1 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>39年～77年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>8年～34年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3年～18年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>8年～10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26年～65年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3年～34年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>7年～34年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>3年～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	3年～18年	工具、器具及び備品	8年～10年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	7年～34年	信託工具、器具及び備品	3年～15年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>39年～77年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>8年～34年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3年～18年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>8年～10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26年～65年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3年～34年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>7年～34年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>5年～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	3年～18年	工具、器具及び備品	8年～10年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	7年～34年	信託工具、器具及び備品	5年～15年
建物	39年～77年																																	
建物附属設備	8年～34年																																	
構築物	3年～18年																																	
工具、器具及び備品	8年～10年																																	
信託建物	26年～65年																																	
信託建物附属設備	3年～34年																																	
信託構築物	7年～34年																																	
信託工具、器具及び備品	3年～15年																																	
建物	39年～77年																																	
建物附属設備	8年～34年																																	
構築物	3年～18年																																	
工具、器具及び備品	8年～10年																																	
信託建物	26年～65年																																	
信託建物附属設備	3年～34年																																	
信託構築物	7年～34年																																	
信託工具、器具及び備品	5年～15年																																	
2 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。	投資口交付費 同左																																
3 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左																																
4 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税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おります。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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おります。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。	固定資産税等の処理方法 同左																																
5 ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</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</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人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おります。</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おります。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>																																



期 別	前 期 (ご参考) (自平成21年 1月 1日) (至平成21年 6月30日)	当 期 (自平成21年 7月 1日) (至平成21年 12月31日)
項 目		
6 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 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針</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きましては、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おります。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品 ③信託その他無形固定資産 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 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針 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

### (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成21年6月30日)	当 期 (平成21年12月31日)																																																										
<p>※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とおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>568,612千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>115,178千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3,127千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>994千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>1,755,563千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,804,581千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>14,916,278千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2,332,027千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>149,820千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>48,541千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>20,520,574千円</td></tr> <tr><td>信託その他 無形固定資産</td><td>103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>42,215,403千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>24,974,000千円</td></tr> </table>	建物	568,612千円	建物附属設備	115,178千円	構築物	3,127千円	工具、器具及び備品	994千円	土地	1,755,563千円	信託現金及び信託預金	1,804,581千円	信託建物	14,916,278千円	信託建物附属設備	2,332,027千円	信託構築物	149,820千円	信託工具、器具及び備品	48,541千円	信託土地	20,520,574千円	信託その他 無形固定資産	103千円	合計	42,215,403千円	1年内返済予定の長期借入金	24,974,000千円	<p>※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とおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>644,977千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>144,503千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>5,169千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>939千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,366,583千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,854,611千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>14,777,703千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2,257,721千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>147,901千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>53,488千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>20,520,574千円</td></tr> <tr><td>信託その他 無形固定資産</td><td>103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>42,774,277千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>11,499,975千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>12,859,000千円</td></tr> </table>	建物	644,977千円	建物附属設備	144,503千円	構築物	5,169千円	工具、器具及び備品	939千円	土地	2,366,583千円	信託現金及び信託預金	1,854,611千円	信託建物	14,777,703千円	信託建物附属設備	2,257,721千円	信託構築物	147,901千円	信託工具、器具及び備品	53,488千円	信託土地	20,520,574千円	信託その他 無形固定資産	103千円	合計	42,774,277千円	短期借入金	11,499,975千円	1年内返済予定の長期借入金	12,859,000千円
建物	568,612千円																																																										
建物附属設備	115,178千円																																																										
構築物	3,127千円																																																										
工具、器具及び備品	994千円																																																										
土地	1,755,563千円																																																										
信託現金及び信託預金	1,804,581千円																																																										
信託建物	14,916,278千円																																																										
信託建物附属設備	2,332,027千円																																																										
信託構築物	149,820千円																																																										
信託工具、器具及び備品	48,541千円																																																										
信託土地	20,520,574千円																																																										
信託その他 無形固定資産	103千円																																																										
合計	42,215,403千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	24,974,000千円																																																										
建物	644,977千円																																																										
建物附属設備	144,503千円																																																										
構築物	5,169千円																																																										
工具、器具及び備品	939千円																																																										
土地	2,366,583千円																																																										
信託現金及び信託預金	1,854,611千円																																																										
信託建物	14,777,703千円																																																										
信託建物附属設備	2,257,721千円																																																										
信託構築物	147,901千円																																																										
信託工具、器具及び備品	53,488千円																																																										
信託土地	20,520,574千円																																																										
信託その他 無形固定資産	103千円																																																										
合計	42,774,277千円																																																										
短期借入金	11,499,975千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	12,859,000千円																																																										
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>同左</p>																																																										

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	1,464,869	(賃料・共益費)	1,406,850
(その他収入)	149,965	(その他収入)	124,194
不動産賃貸事業収益合計	1,614,835	不動産賃貸事業収益合計	1,531,044
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)	256,517	(維持管理費)	267,844
(公租公課)	112,688	(公租公課)	106,983
(損害保険料)	7,533	(損害保険料)	7,795
(その他支出)	120,847	(その他支出)	84,554
(減価償却費)	289,665	(減価償却費)	284,802
不動産賃貸事業費用合計	787,253	不動産賃貸事業費用合計	751,981
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	827,582	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	779,063
※2 不動産等売却損の内訳	(単位：千円)		
1. 中野NKビル			
不動産等売却収入	917,054		
不動産等売却原価	935,942		
その他売却費用	4,553		
不動産等売却損	23,441		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	53,899口	発行済投資口数	53,899口

(リース取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)	(単位：千円)
1年内	142,217	1年内	142,217
未経過リース料 1年超	1,196,314	未経過リース料 1年超	1,125,206
合計	1,338,532	合計	1,267,423

## (税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 1月 1 日) 至 平成21年 6月 30日)	当 期 (自 平成21年 7月 1 日) 至 平成21年 12月 31 日)																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">2千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">470千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">335千円</td></tr> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">221千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td style="text-align: right;">2,305千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,336千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">315千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">315千円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,652千円</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,652千円</td></tr> </table>	未払事業税	2千円	未払事業所税	470千円	繰延資産	335千円	未収入金	221千円	繰延ヘッジ損益	2,305千円		3,336千円	繰延資産	315千円		315千円		3,652千円		3,652千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">392千円</td></tr> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">971千円</td></tr> <tr><td>繰延資産</td><td style="text-align: right;">4,056千円</td></tr> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">221千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">5,641千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,641千円</td></tr> </table>	未払事業税	392千円	未払事業所税	971千円	繰延資産	4,056千円	未収入金	221千円	繰延税金資産合計	5,641千円	(繰延税金資産の純額)	5,641千円
未払事業税	2千円																																
未払事業所税	470千円																																
繰延資産	335千円																																
未収入金	221千円																																
繰延ヘッジ損益	2,305千円																																
	3,336千円																																
繰延資産	315千円																																
	315千円																																
	3,652千円																																
	3,652千円																																
未払事業税	392千円																																
未払事業所税	971千円																																
繰延資産	4,056千円																																
未収入金	221千円																																
繰延税金資産合計	5,641千円																																
(繰延税金資産の純額)	5,641千円																																
<p>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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.32%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.02%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.09%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.32%	その他	△0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	<p>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差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△39.12%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.32%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.53%</td></tr> </table>	法定実効税率	39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.12%	その他	0.32%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%																
法定実効税率	39.33%																																
支払分配金の損金算入額	△39.32%																																
その他	△0.02%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%																																
法定実効税率	39.33%																																
支払分配金の損金算入額	△39.12%																																
その他	0.32%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%																																

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日) (ご参考)

### 1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社アバマンショップ リーシング	不動産業	—	賃貸借媒介 手数料等	20,918	営業未払金	4,654
				プロパティ・ マネジメント報酬	14,109	未払費用	2,519
利害関係人等	小倉興産株式会社	不動産業	—	賃貸借媒介 手数料等	314	営業未払金	105
				プロパティ・ マネジメント報酬	4,617	未払費用	811

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等  
市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント会社から再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

### 2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	一般事務委託手数料	8,944	未払費用	4,679
				信託報酬	27,639	未払費用	4,416

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等  
市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）

## 1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社アバマンショップ リーシング	不動産業	—	賃貸借媒介 手数料等	21,880	営業未払金	4,903
				プロパティ・ マネジメント報酬	13,795	未払費用	2,619
利害関係人等	小倉興産株式会社	不動産業	—	賃貸借媒介 手数料等	60	営業未払金	21
				プロパティ・ マネジメント報酬	4,436	未払費用	770

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

## 2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	一般事務委託手数料	8,872	未払費用	4,652
				信託報酬	15,986	未払費用	4,416

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

## (1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	
1口当たり純資産額	361,559円	1口当たり純資産額	359,934円
1口当たり当期純利益	6,620円	1口当たり当期純利益	4,928円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当 期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)																																																																																																												
<p>1. 資金の借入について 本投資法人では、平成21年8月3日に期限が到来する既存の借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社そな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 借入金額 11,599百万円</p> <p>③ 利率等 2.05909%(平成21年8月3日～平成21年11月2日まで)変動金利</p> <p>④ 借入方法 有担保・無保証</p> <p>⑤ 借入契約締結日 平成21年7月30日</p> <p>⑥ 借入実行日 平成21年8月3日</p> <p>⑦ 返済期日 平成22年2月3日</p> <p>⑧ 返済方法 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を弁済。平成22年2月3日付にて、残元本について全額弁済。</p> <p>なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> <th>特定資産の種類</th> <th>期末算定価額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A26</td><td>日神パレスステージ代田橋</td><td>信託受益権</td><td>1,260</td></tr> <tr><td>A27</td><td>日神パレスステージ東長崎</td><td>信託受益権</td><td>1,150</td></tr> <tr><td>A28</td><td>グロースメゾン五反田</td><td>信託受益権</td><td>899</td></tr> <tr><td>A29</td><td>グロースメゾン亀戸</td><td>信託受益権</td><td>986</td></tr> <tr><td>A30</td><td>エメラルドハウス</td><td>信託受益権</td><td>1,430</td></tr> <tr><td>A31</td><td>アルモニー御茶ノ水</td><td>信託受益権</td><td>1,300</td></tr> <tr><td>A32</td><td>サンクレスト石神井公園</td><td>信託受益権</td><td>990</td></tr> <tr><td>A33</td><td>グロースメゾン新横浜</td><td>信託受益権</td><td>1,070</td></tr> <tr><td>A34</td><td>ベルファース上野御徒町</td><td>信託受益権</td><td>937</td></tr> <tr><td>A35</td><td>グランリール亀戸</td><td>信託受益権</td><td>875</td></tr> <tr><td>A36</td><td>グロースメゾン池袋</td><td>信託受益権</td><td>778</td></tr> <tr><td>A37</td><td>グロースメゾン用賀</td><td>信託受益権</td><td>736</td></tr> <tr><td>A38</td><td>ルート立川</td><td>信託受益権</td><td>655</td></tr> <tr><td>A39</td><td>渋谷本町マンション</td><td>信託受益権</td><td>626</td></tr> <tr><td>A40</td><td>シティハイツ砧</td><td>信託受益権</td><td>521</td></tr> <tr><td>A41</td><td>アクシースタワー川口並木</td><td>信託受益権</td><td>649</td></tr> <tr><td>A42</td><td>キャピタルハイツ神楽坂</td><td>信託受益権</td><td>560</td></tr> <tr><td>A43</td><td>カレッジスクエア町田</td><td>信託受益権</td><td>546</td></tr> <tr><td>A44</td><td>ベレー目黒</td><td>信託受益権</td><td>556</td></tr> <tr><td>A45</td><td>ワコーレ綱島 I</td><td>信託受益権</td><td>551</td></tr> <tr><td>A46</td><td>フォロス中村橋</td><td>信託受益権</td><td>521</td></tr> <tr><td>A47</td><td>グロースメゾン海神</td><td>信託受益権</td><td>486</td></tr> <tr><td>A48</td><td>カレッジスクエア町屋</td><td>信託受益権</td><td>491</td></tr> <tr><td>B8</td><td>近代科学社ビル</td><td>信託受益権</td><td>1,140</td></tr> <tr><td>B9</td><td>新宿アイランド</td><td>不動産</td><td>785</td></tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計 (25物件)</td> <td style="text-align: center;">20,498</td> </tr> </tbody> </table>	物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)	A26	日神パレスステージ代田橋	信託受益権	1,260	A27	日神パレスステージ東長崎	信託受益権	1,150	A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899	A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986	A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430	A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300	A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990	A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070	A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937	A35	グランリール亀戸	信託受益権	875	A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778	A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736	A38	ルート立川	信託受益権	655	A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626	A40	シティハイツ砧	信託受益権	521	A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	649	A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560	A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546	A44	ベレー目黒	信託受益権	556	A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	551	A46	フォロス中村橋	信託受益権	521	A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486	A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491	B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140	B9	新宿アイランド	不動産	785	合計 (25物件)			20,498	<p>1. 本合併及び投資口の分割について 本投資法人とエルシービー投資法人（以下「LCP」といいます。）は、平成21年11月17日付で合併契約書（以下「合併契約」といいます。）を締結いたしました。なお、合併契約に基づき、平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました（以下「本合併」といいます。）。</p> <p>① 合併の目的 わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の上昇や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率（LTV）が比較的高いJ-REITについては、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。</p> <p>このような環境において、本投資法人とLCPは、ファイナンスコストの増加やファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、合併することといたしました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると認識しております。物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点においても、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施することとし、本合併及びその後の物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指してまいります。</p> <p>② 合併の方法 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LCPは解散いたしました。</p> <p>③ 合併比率 LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口4口を割当て交付します。なお、本投資法人は平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を実施しております。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数は636,695口となっています。</p> <p>④ 吸収合併消滅法人（LCP）の直前期（平成21年8月期）の概要</p> <p>A) 事業内容 不動産運用業 B) 当期純利益 300百万円 C) 純資産額 40,623百万円 D) 総資産額 93,943百万円</p>
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)																																																																																																										
A26	日神パレスステージ代田橋	信託受益権	1,260																																																																																																										
A27	日神パレスステージ東長崎	信託受益権	1,150																																																																																																										
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899																																																																																																										
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	986																																																																																																										
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,430																																																																																																										
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,300																																																																																																										
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	990																																																																																																										
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,070																																																																																																										
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	937																																																																																																										
A35	グランリール亀戸	信託受益権	875																																																																																																										
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	778																																																																																																										
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	736																																																																																																										
A38	ルート立川	信託受益権	655																																																																																																										
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626																																																																																																										
A40	シティハイツ砧	信託受益権	521																																																																																																										
A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	649																																																																																																										
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	560																																																																																																										
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	546																																																																																																										
A44	ベレー目黒	信託受益権	556																																																																																																										
A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	551																																																																																																										
A46	フォロス中村橋	信託受益権	521																																																																																																										
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	486																																																																																																										
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	491																																																																																																										
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,140																																																																																																										
B9	新宿アイランド	不動産	785																																																																																																										
合計 (25物件)			20,498																																																																																																										

前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成21年 7 月 1 日) 至 平成21年 12 月 31 日)								
<p>2. 借入金の返済について</p> <p>平成21年8月3日付で上記1記載の借入金及び自己資金により、以下の借入金の返済を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 借入金額 12,000百万円</p> <p>③ 借入実行日 平成18年8月3日</p> <p>④ 返済期日 平成21年8月3日</p> <p>⑤ 返済方法 期限一括弁済</p>	<p>⑤ 合併の時期</p> <p>合併効力発生日は平成22年2月1日であり、本投資法人はインヴィンシブル投資法人と商号変更のうえ、引き続き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。</p> <p>また、同日付にて、本投資法人はグロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCPと資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 (旧商号:エルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社、以下「コンソナント」といいます。) が締結した資産運用委託契約を一部修正の上承継しています。これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、コンソナントを本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断に基づくものです。</p> <p>また、本投資法人は平成21年11月17日開催の役員会において投資口の分割を行う旨決議しました。当該投資口の分割の内容は下記のとおりです。</p> <p>① 分割の方法</p> <p>平成22年1月31日を基準日として (但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成22年1月29日を基準日として)、同日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割すること。</p> <p>② 分割により増加する口数等</p> <p>今回の分割により増加する口数：215,596口</p> <p>なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月 30 日)</th> <th style="text-align: center;">当 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日) 至 平成21年 12 月 31 日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり純資産額 72,311円</td> <td>1口当たり純資産額 71,986円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益 1,323円</td> <td>1口当たり当期純利益 985円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">潜在投資口調整後1口当たり 当期純利益については、潜在 投資口がないため、記載し ていません。</td> <td style="text-align: center;">同左</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 資金の借入について</p> <p>本投資法人では、平成22年2月3日に期限が到来する既存借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 借入金額 11,499百万円</p> <p>③ 利率等 1.76000% (平成22年2月3日～平成22年3月3日まで) 変動金利</p> <p>④ 借入方法 有担保・無保証</p> <p>⑤ 借入契約締結日 平成22年2月1日</p> <p>⑥ 借入実行日 平成22年2月3日</p> <p>⑦ 返済期日 平成22年3月3日</p> <p>⑧ 返済方法 期限一括弁済</p>	前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月 30 日)	当 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日) 至 平成21年 12 月 31 日)	1口当たり純資産額 72,311円	1口当たり純資産額 71,986円	1口当たり当期純利益 1,323円	1口当たり当期純利益 985円	潜在投資口調整後1口当たり 当期純利益については、潜在 投資口がないため、記載し ていません。	同左
前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月 30 日)	当 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日) 至 平成21年 12 月 31 日)								
1口当たり純資産額 72,311円	1口当たり純資産額 71,986円								
1口当たり当期純利益 1,323円	1口当たり当期純利益 985円								
潜在投資口調整後1口当たり 当期純利益については、潜在 投資口がないため、記載し ていません。	同左								

前期（ご参考）  
（自平成21年 1月 1日）  
（至平成21年 6月30日）

当期  
（自平成21年 7月 1日）  
（至平成21年 12月31日）

なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。

物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,180
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,110
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	881
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	960
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,390
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,270
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	960
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,050
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	919
A35	グランリール亀戸	信託受益権	857
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	737
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	719
A38	ルート立川	信託受益権	634
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	613
A40	シティハイツ砧	信託受益権	500
A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	641
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	551
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	542
A44	ベレール目黒	信託受益権	545
A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	527
A46	フォロス中村橋	信託受益権	502
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	448
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	481
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,090
B9	新宿アイランド	不動産	727
合計（25物件）			19,834

### 3. 借入金の返済について

平成22年2月3日付で上記2記載の借入金により、以下の借入金の返済を行いました。

- ① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行
- ② 返済金額 11,499百万円  
（当初借入金額）（11,599百万円）
- ③ 借入実行日 平成21年8月3日
- ④ 返済期日 平成22年2月3日
- ⑤ 返済方法 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部弁済。また平成22年2月3日付にて残元本を全額弁済。

前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) (至 平成21年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年 12 月 31 日)																																																																																																
	<p>4. 資産の譲渡について            規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産について譲渡又は譲渡を予定しています。</p> <table border="0"> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング千葉中央</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県千葉市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月22日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月22日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格 (百万円)</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT内神田</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都千代田区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結予定日</td> <td>平成22年3月2日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年3月2日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格 (百万円)</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT池上</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都大田区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格 (百万円)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT上野三丁目第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都台東区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月15日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月26日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格 (百万円)</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT駒形第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都台東区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月16日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成22年3月8日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格 (百万円)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT福島陣場町第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>福島県福島市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月19日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月19日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格 (百万円)</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング久里浜第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県横須賀市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月23日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月23日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格 (百万円)</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング新所沢第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>埼玉県所沢市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日</td> <td>平成22年2月16日</td> </tr> <tr> <td>譲渡日</td> <td>平成22年2月24日</td> </tr> <tr> <td>譲渡価格 (百万円)</td> <td>48</td> </tr> </table>	物件名称	ストップパーキング千葉中央	所在地	千葉県千葉市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月22日	譲渡日	平成22年2月22日	譲渡価格 (百万円)	73	物件名称	PEIT内神田	所在地	東京都千代田区	特定資産	不動産	売買契約締結予定日	平成22年3月2日	譲渡予定日	平成22年3月2日	譲渡予定価格 (百万円)	114	物件名称	PEIT池上	所在地	東京都大田区	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月15日	譲渡日	平成22年2月26日	譲渡価格 (百万円)	62	物件名称	PEIT上野三丁目第一	所在地	東京都台東区	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月15日	譲渡日	平成22年2月26日	譲渡価格 (百万円)	76	物件名称	PEIT駒形第一	所在地	東京都台東区	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月16日	譲渡予定日	平成22年3月8日	譲渡予定価格 (百万円)	62	物件名称	PEIT福島陣場町第一	所在地	福島県福島市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月19日	譲渡日	平成22年2月19日	譲渡価格 (百万円)	40	物件名称	ストップパーキング久里浜第一	所在地	神奈川県横須賀市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月23日	譲渡日	平成22年2月23日	譲渡価格 (百万円)	45	物件名称	ストップパーキング新所沢第一	所在地	埼玉県所沢市	特定資産	不動産	売買契約締結日	平成22年2月16日	譲渡日	平成22年2月24日	譲渡価格 (百万円)	48
物件名称	ストップパーキング千葉中央																																																																																																
所在地	千葉県千葉市																																																																																																
特定資産	不動産																																																																																																
売買契約締結日	平成22年2月22日																																																																																																
譲渡日	平成22年2月22日																																																																																																
譲渡価格 (百万円)	73																																																																																																
物件名称	PEIT内神田																																																																																																
所在地	東京都千代田区																																																																																																
特定資産	不動産																																																																																																
売買契約締結予定日	平成22年3月2日																																																																																																
譲渡予定日	平成22年3月2日																																																																																																
譲渡予定価格 (百万円)	114																																																																																																
物件名称	PEIT池上																																																																																																
所在地	東京都大田区																																																																																																
特定資産	不動産																																																																																																
売買契約締結日	平成22年2月15日																																																																																																
譲渡日	平成22年2月26日																																																																																																
譲渡価格 (百万円)	62																																																																																																
物件名称	PEIT上野三丁目第一																																																																																																
所在地	東京都台東区																																																																																																
特定資産	不動産																																																																																																
売買契約締結日	平成22年2月15日																																																																																																
譲渡日	平成22年2月26日																																																																																																
譲渡価格 (百万円)	76																																																																																																
物件名称	PEIT駒形第一																																																																																																
所在地	東京都台東区																																																																																																
特定資産	不動産																																																																																																
売買契約締結日	平成22年2月16日																																																																																																
譲渡予定日	平成22年3月8日																																																																																																
譲渡予定価格 (百万円)	62																																																																																																
物件名称	PEIT福島陣場町第一																																																																																																
所在地	福島県福島市																																																																																																
特定資産	不動産																																																																																																
売買契約締結日	平成22年2月19日																																																																																																
譲渡日	平成22年2月19日																																																																																																
譲渡価格 (百万円)	40																																																																																																
物件名称	ストップパーキング久里浜第一																																																																																																
所在地	神奈川県横須賀市																																																																																																
特定資産	不動産																																																																																																
売買契約締結日	平成22年2月23日																																																																																																
譲渡日	平成22年2月23日																																																																																																
譲渡価格 (百万円)	45																																																																																																
物件名称	ストップパーキング新所沢第一																																																																																																
所在地	埼玉県所沢市																																																																																																
特定資産	不動産																																																																																																
売買契約締結日	平成22年2月16日																																																																																																
譲渡日	平成22年2月24日																																																																																																
譲渡価格 (百万円)	48																																																																																																





## VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12月 31 日)
I 当期末処分利益	356,822,252円	265,644,694円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	356,811,380円 (6,620円)	265,614,272円 (4,928円)
III 次期繰越利益	10,872円	30,422円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は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」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる356,811,380円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は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」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる265,614,272円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成22年2月26日


インヴィンシブル投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

橋本輝義 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

福村 貴 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人（旧 東京グロースリート投資法人）の平成21年7月1日から平成21年12月31日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は合併及び投資口の分割、資金の借入及び返済並びに資産の譲渡を行った。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） （自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月 30 日）	当 期 （自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	357,798	267,057
減価償却費	290,325	285,462
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	6,115	3,117
投資口交付費償却	1,750	291
受取利息	△2,423	△617
支払利息	242,771	294,855
貸倒引当金の増減額（△は減少）	316	△606
信託預り敷金及び保証金償却額	△475	△5,102
営業未収入金の増減額（△は増加）	△8,827	△18,352
預け金の増減額（△は増加）	333	532
未収消費税等の増減額（△は増加）	△562	△3,699
差入保証金の増減額（△は増加）	△10,495	△9,565
未払消費税等の増減額（△は減少）	△29,956	—
営業未払金の増減額（△は減少）	7,018	42,122
未払金の増減額（△は減少）	△5,770	△4,400
未払費用の増減額（△は減少）	2,543	4,648
前受金の増減額（△は減少）	△20,131	434
預り金の増減額（△は減少）	△6,814	2,951
信託有形固定資産の売却による減少額	935,942	—
その他	△4,153	△61,017
小計	1,756,394	799,204
利息の受取額	2,423	617
利息の支払額	△226,790	△263,525
法人税等の支払額	△1,145	△631
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,530,881</b>	<b>535,665</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△4,282	—
信託有形固定資産の取得による支出	△43,791	△63,312
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,945	△2,085
預り敷金及び保証金の受入による収入	116	106
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△95,259	△59,868
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	26,522	59,586
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△118,639</b>	<b>△65,573</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	—	11,599,980
短期借入金の返済による支出	—	△100,005
長期借入金の返済による支出	△753,000	△12,115,000
投資口公開関連費用	△1,090	△1,090
融資関連費用	△6,115	△3,117
分配金の支払額	△728,274	△352,306
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,488,479</b>	<b>△971,538</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</b>	<b>△76,238</b>	<b>△501,446</b>
現金及び現金同等物の期首残高	3,142,462	3,066,223
現金及び現金同等物の期末残高	3,066,223	2,564,776

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成21年 7 月 1 日) 至 平成21年 12 月 31 日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き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、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成21年 1 月 1 日) 至 平成21年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成21年 7 月 1 日) 至 平成21年 12 月 31 日)
項 目		
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	(単位：千円) (平成21年6月30日現在)	(単位：千円) (平成21年12月31日現在)
	現金及び預金 1,261,642	現金及び預金 710,165
	信託現金及び信託預金 1,804,581	信託現金及び信託預金 1,854,611
	現金及び現金同等物 3,066,223	現金及び現金同等物 2,564,776

## 投資主インフォメーション

### ■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。  
 なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、特別口座の口座管理機関であります株式会社だいこう証券ビジネスへご連絡ください。  
 株式会社だいこう証券ビジネス 特別口座に関するご照会先0120-351-465

### ■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局の貯金窓口にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

#### （銀行振込について）

今後の分配金に関して銀行振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

（注）分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。3年を超えたと本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなりますので、ご注意ください。

### ■お知らせ

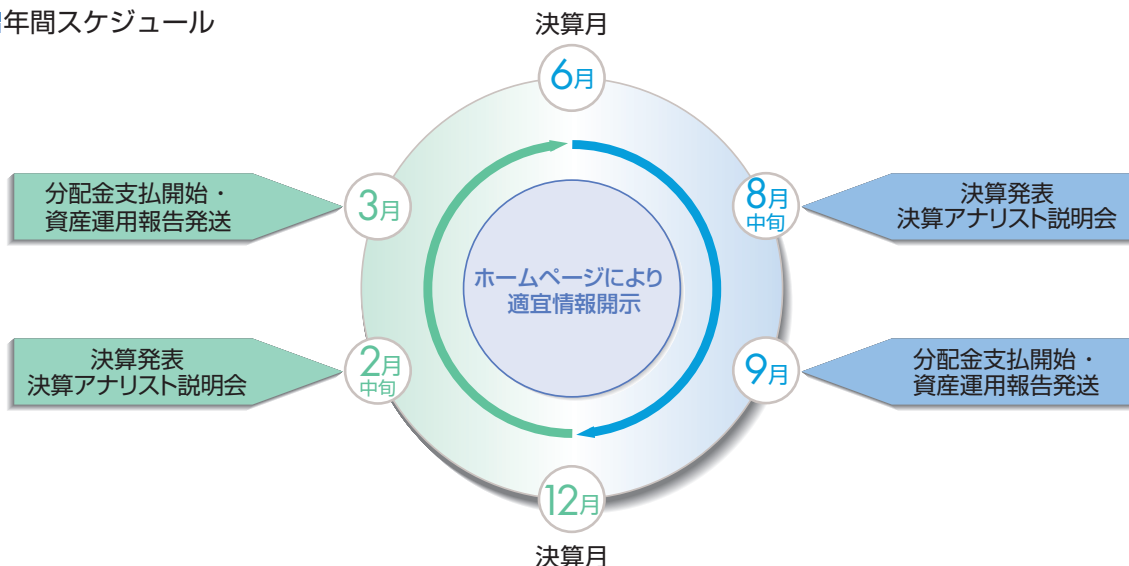
#### （分配金の支払いに関する通知書について）

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受け取りの投資主様には分配金をお支払いする都度「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払の際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は、確定申告を行う際、その添付資料としてご使用いただくことができます。

#### （投資主様の住所・氏名に使用する文字について）

投資証券の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたします。このため、投資主様への送付物のあて先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問い合わせください。

### ■年間スケジュール



（注）第15期については、平成22年1月1日から平成22年12月末日までの営業期間となります。

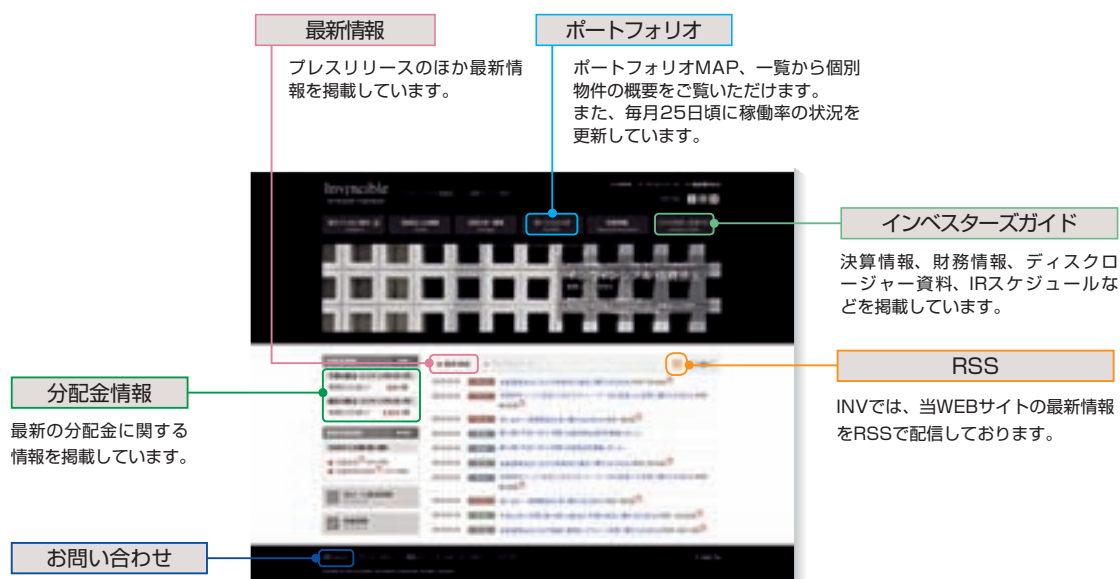
## ホームページについて

INVは、ホームページを通じて透明性のあるタイムリーな情報提供に努めております。INVのプロフィールやしくみなどのほかに、

- ・最新のプレスリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・投資物件のポートフォリオ内容、ポートフォリオ概要、稼働率
- ・IRスケジュールやアナリスト説明会の資料、投資口情報
- ・RSS機能やIR情報メール配信

などのコンテンツを提供させていただいております。

東京グロースリート投資法人は、2010年2月1日をもって、エルシーピー投資法人と合併し、「インヴィンシブル投資法人 (INV)」となりました。これに伴い、ホームページについてもリニューアルオープンすることになりました。引き続き、「使いやすさ」、「見やすさ」、「わかりやすさ」にこだわり、投資主の皆様にも有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、さらなる内容の充実をはかってまいります。



INVに関するお問い合わせは下記にお願いいたします。

資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
TEL：03-3272-7311

INV ホームページ  
<http://www.invincible-inv.co.jp/>

## 投資主メモ

投資主名簿等管理人	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社証券代行部 受付フリーダイヤル：0120-78-2031 受付時間：9:00～17:00（土日祝日および同社所定の休日を除きます）
同取次所	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社 本店および全国各支店

<http://www.invincible-inv.co.jp/>

