

平成21年12月期 決算短信 (REIT)

平成22年 2月19日

不動産投信発行者名 インヴィンシブル投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8963 URL <http://www.tgr-inv.co.jp>  
 代表者 執行役員 芝辻 直基  
 資産運用会社名 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 芝辻 直基  
 問合せ先責任者 財務部長 久保 裕司 TEL (03) 3272-7311  
 有価証券報告書提出予定日 平成22年 3月26日  
 分配金支払開始予定日 平成22年 3月12日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年12月期の運用、資産の状況(平成21年 7月 1日～平成21年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
21年12月期	1,531 (△5.2)	565 (△6.6)	267 (△25.4)	265 (△25.6)
21年6月期	1,614 (△17.9)	605 (△40.0)	357 (△51.4)	356 (△51.5)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	参考 (年換算値)	総資産経常利益率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
21年12月期	4,928	1.4	(2.7)	0.6	(1.2)	17.4
21年6月期	6,620	1.8	(3.7)	0.8	(1.6)	22.2

(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	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
21年12月期	4,928	265	0	0	99.9	1.4
21年6月期	6,620	356	0	0	100.0	1.8

(注) 配当性向については小数点第2位を切捨てにより表示しております。

(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
21年12月期	45,145	19,400	43.0	359,934
21年6月期	45,771	19,487	42.6	361,559

(参考) 自己資本 平成21年12月期 19,400百万円 平成21年6月期 19,487百万円

(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
21年12月期	535	△65	△971	2,564
21年6月期	1,530	△118	△1,488	3,066

2. 平成22年12月期の運用状況の予想(平成22年 1月 1日～平成22年12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 (注4)	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	5,496 (81.0)	2,068 (84.3)	226 (△57.3)	4,679 (789.4)	300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 300円

- (注1) 平成22年2月1日を合併の効力発生日として、本投資法人はエルシーピー投資法人(以下、「LCP」といいます。)と合併いたしました。本合併の効力発生日を含む初回の営業期間については、平成22年1月1日から平成22年12月31日までとなります。
- LCPとの合併については、4ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し 今後の運用方針及び対処すべき課題 イ 本合併について」をご覧ください。
- (注2) 平成22年12月期の運用状況の予想において、「営業収益」、「営業利益」、「経常利益」及び「当期純利益」の「対前期増減比」については、「第15期(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)の数値」と「第14期(平成21年7月1日から平成21年12月31日まで)を年換算した数値」を比較しています。
- なお、第16期以降の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとなります。
- (注3) 本投資法人は平成21年12月17日付「東京グロースリート投資法人とエルシーピー投資法人の合併後における分配金の予想に関するお知らせ」にて平成22年12月期の予想分配金を公表いたしました。これは、投資家の皆様への積極的な情報開示の観点から、本合併(平成22年2月1日)後の物件売却の規模、条件、時期等の想定及び借入金の借り換え、返済、借入条件等の想定など、平成21年12月17日時点においては未確定かつ流動的であったさまざまな変動要因について、一定の想定を置いた上で算定したものです。そのため、物件売却の状況及び借入金の状況等の想定の変化に伴い、本日公表する分配金予想とは、その内容が大きく異なる結果となりました。また、本予想につきましても、さまざまな要因により変動する可能性がございますが、今後、分配金の額の予想に一定以上の変動があった場合は、速やかに公表いたします。本書の日付現在での第15期運用状況の予想の前提条件については、10ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し ト 運用状況の見通し 第15期(平成22年1月1日～平成21年12月31日)の運用状況予想の前提条件」をご覧ください。
- (注4) 「当期純利益」は合併に伴う負ののれんの償却益、不動産等売却損及び合併諸経費を加減算した金額であり分配金の支払原資とは異なります。

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
- ② ①以外の変更 有・無

(注) 詳細は、18ページ「重要な会計方針に係る事項に関する注記」をご覧ください。

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成21年12月期 53,899口 平成21年6月期 53,899口
- ② 期末自己投資口数 平成21年12月期 0口 平成21年6月期 0口

(注1) 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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(注2) LCPとの合併に伴い、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。かかる投資口分割及び合併により本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口数の総口数は636,695口となっています。

#### ※ 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

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、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ます。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動す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、11ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し ト 運用状況の見通し 第15期(平成22年1月1日～平成22年12月31日)の運用状況予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

後記49ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

平成22年2月19日付「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）変更に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、平成22年2月19日付で資産運用会社の運用ガイドラインを変更いたしました。詳しくは、後記54ページ「投資方針」をご参照ください。なお、「投資対象」、「分配方針」については、直近の有価証券報告書（平成22年9月16日提出）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

#### ①当期の概況

##### イ 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に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。

##### ロ 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「②次期の見通し 今後の運用方針及び対処すべき課題 イ 本合併について」をご参照ください。

##### ハ 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。

## ニ 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。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$$

## 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1,531百万円、営業利益565百万円、経常利益267百万円、当期純利益265百万円を計上しました。分配金につきましては、租税特別措置法第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、投資口1口当たりの分配金を4,928円としました。

## ②次期の見通し

### 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。

## イ 本合併について

前記「(2) 運用状況 ①当期の概況 ロ 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。

#### ロ 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、物件売買情報収集力維持のため、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。

#### ハ 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。

売却損益が分配金に与える影響は大きいものの、その金額及び時期は大きく変動する可能性があります。このため、売却契約締結が決定した場合、速やかに分配金の予想の見直しを行います。

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。また後記「へ 決算後に生じた重要な事実 d. 資産の譲渡について」に記載のとおり、本書の日付現在、13物件の売却を予定しています。

#### ニ 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。

#### ホ 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約509億円を合わせ、計752億円の既存借入金の返済を控えています。上記借入金のリファイナンスを最重要の経営課題ととらえ、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行います。また、資金調達手段の多様化に向け様々な措置を

講じてまいります。

へ 決算後に生じた重要な事実

a. 本合併及び投資口の分割について

前記「①当期の概況 ロ エルシーピー投資法人との合併」及び「イ 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	

b. 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	日神パレスステージ代田橋	信託受益権	1,180
A27	日神パレスステージ東長崎	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	アクシーズタワー川口並木	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アンドディーによる調査価格を記載しています。

## c. 借入金の返済について

平成22年2月3日付で上記b. 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。

d. 資産の譲渡について

以下の資産について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	譲渡予定日	譲渡予定価格 (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

また、合併によりLCPより受け入れた以下の資産について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	譲渡予定日	譲渡予定価格 (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
ホメスト池尻	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

(注) 当該資産の譲渡の詳細については、平成 22 年 2 月 12 日付「資産の譲渡に関するお知らせ (モンセラート四谷他住居 2 件及び駐車場 10 件)」をご覧ください。

ト 運用状況の見通し

平成22年12月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。平成22年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第15期（平成22年1月1日～平成22年12月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

第15期（平成22年1月1日～平成22年12月31日）

当期純利益（注2）	4,679百万円
1口当たり分配金	300円
1口当たり利益超過分配金	0円

- (注1) 本合併後の初回の営業期間については、平成22年1月1日から平成22年12月末日までとなります。なお、その後は毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの営業期間といたします。
- (注2) 平成22年12月期の運用状況の予想における当期純利益は負ののれんの償却益及び不動産等売却損（約100億円）などを加減後の金額であり、分配原資はこれらを差し引いた金額となります。
- (注3) 平成21年12月17日付で公表した平成22年12月期の分配金予想800円と今回公表した分配金予想300円との差異の主な内訳は以下のとおりです。  
支払利息及び融資関連費用の増加 △329百万円

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、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ます。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動す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。

第15期（平成22年1月1日～平成22年12月31日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成22年1月1日～平成22年12月31日
運用資産	平成22年2月19日時点で保有している104物件から前記「へ 決算後に生じた重要な事実 d. 資産の譲渡について」に記載した資産の譲渡を含め、一定の物件売却を行うことを前提としています。 なお、実際には上記想定物件売却の変更、新規物件の取得、又は上記以外の保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成22年2月19日現在の発行済投資口数636,695口を前提としており、平成22年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	平成22年2月19日現在、借入金（短期借入金）が752億円あり、第15期中に全ての借入金の返済期限が到来しますが、上記物件売却による売却代金及び手元資金により一定の返済を行い、残額は借換えを行うことを前提としています。 なお、借換えに伴う借入条件の変更等により変動する可能性があります。
営業収益	営業収益として5,496百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・賃貸事業収入 5,496百万円 賃貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	賃貸事業費用として2,831百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 399百万円 ・公租公課 368百万円 ・修繕費 203百万円 ・保険料 15百万円 ・その他の支出 651百万円 ・減価償却費 1,193百万円  減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資産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金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年内に新たに取得した資産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いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。 修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画に基づき予想金額を計上していますが、状況の変化等により大きく変動する可能性があります。 また、賃貸事業費用以外の営業費用（不動産等売却損を除く）として595百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として1,843百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・支払利息 1,375百万円 ・融資関連費用 399百万円 ・その他の支出 68百万円
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の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。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準等において、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。  今般の合併に伴い負ののれんの発生を想定しております。なお、上記物件売却による不動産等売却損（約100億円）及び合併に伴う諸経費（約7億円）の発生を見込んでおりますが、負ののれんの償却益と相殺することにより分配金に与える影響はありません。（不動産等売却損及び合併に伴う諸経費については、現時点の見込みであり、確定した数値ではありません。）

3. 財務諸表等

(1)貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (平成21年6月30日)	当期 (平成21年12月31日)
資産の部			
流動資産			
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
流動資産合計		3,152,281	2,737,997
固定資産			
有形固定資産			
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
有形固定資産合計		42,432,158	42,210,507
無形固定資産			
信託その他無形固定資産	※1	103	103
その他		4,346	3,686
無形固定資産合計		4,450	3,790
投資その他の資産			
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
投資その他の資産合計		182,635	192,927
固定資産合計		42,619,244	42,407,224
繰延資産			
投資口交付費		291	-
繰延資産合計		291	-
資産合計		45,771,818	45,145,222

(単位：千円)

	前期 (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 24,974,000	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 19,487,683	19,400,061
負債純資産合計	45,771,818	45,145,222

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		(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)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	1,614,835	1,531,044
営業収益合計		1,614,835	1,531,044
営業費用			
貸貸事業費用	※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
営業費用合計		1,008,838	965,300
営業利益		605,996	565,743
営業外収益			
受取利息		2,423	617
雑収入		1,245	663
営業外収益合計		3,669	1,280
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
営業外費用合計		251,867	299,966
経常利益		357,798	267,057
税引前当期純利益		357,798	267,057
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
当期純利益		356,806	265,633
前期繰越利益		16	10
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		356,822	265,644

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (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)
投資主資本		
出資総額		
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
剰余金		
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
投資主資本合計		
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
評価・換算差額等		
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	-
純資産合計		
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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (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	356,822千円	265,644千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	356,811千円 (6,620円)	265,614千円 (4,928円)
III 次期繰越利益	10千円	30千円
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>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(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)	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
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	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,530,881		535,665	
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	△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	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△118,639		△65,573	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	-		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	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,488,479		△971,538	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△76,238		△501,446	
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	※1 3,066,223		※1 2,564,776	

(6) 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">8年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～18年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">8年～10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">26年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">7年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">8年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～18年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">8年～10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">26年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">7年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">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																																

	前期 (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)
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>
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	同左
7 その他財務諸表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</p> <p>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</p> <p>③ 信託その他無形固定資産</p> <p>④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>なお、資産の取引に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。</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>

(貸借対照表関係に関する注記)

前期 (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</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">568,612千円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">115,178千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">3,127千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">994千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,755,563千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,804,581千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">14,916,278千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">2,332,027千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">149,820千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">48,541千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">20,520,574千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">103千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">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</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物</td> <td style="text-align: right;">644,977千円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">144,503千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">5,169千円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">939千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,366,583千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,854,611千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">14,777,703千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">2,257,721千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">147,901千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">53,488千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">20,520,574千円</td> </tr> <tr> <td>信託その他無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">103千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,499,975千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">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 style="text-align: center;">同左</p>																																																										

(損益計算書に関する注記)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成21年 6月30日現在) (単位：千円)	(平成21年12月31日現在) (単位：千円)
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

(リース取引に関する注記)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	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

(有価証券に関する注記)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日)
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用に際してヘッジ会計を適用しております。</p> <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>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>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> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付取引に関する注記)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日)	当期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日)
<p>退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

(税効果会計に関する注記)

前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	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</p> <p>(繰延税金資産(流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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 style="width: 80%;">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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">3,652千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	繰延税金資産合計	3,652千円	(繰延税金資産の純額)	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</p> <p>(繰延税金資産(流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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; border-top: 1px solid black;">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																																
繰延税金資産合計	3,652千円																																
(繰延税金資産の純額)	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 style="width: 80%;">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;">△39.22%</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	△39.22%	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 style="width: 80%;">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	△39.22%																																
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%																																

(持分法損益等に関する注記)

前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	当期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

(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)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員兼グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	99,508 (注3)	未払費用	51,765 (注3)
同上	同上	同上	—	グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産譲渡報酬の支払 (注2)	4,553 (注3)	—	—

(注1)、(注2) 芝辻直基が第三者(グロースリート・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員兼グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	111,000 (注2)	未払費用	58,275 (注2)

(注1) 芝辻直基が第三者(グロースリート・アドバイザーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)		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	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期 (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)
当期純利益(千円)	356,806	265,633
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	356,806	265,633
期中平均投資口数(口)	53,899	53,899

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)		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</p> <p>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 11,599 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>日神パレスタージ代田橋</td> <td>信託受益権</td> <td>1,260</td> </tr> <tr> <td>A27</td> <td>日神パレスタージ東長崎</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> </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	日神パレスタージ代田橋	信託受益権	1,260	A27	日神パレスタージ東長崎	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	<p>1 本合併及び投資口の分割について</p> <p>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。）。</p> <p>① 合併の目的</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>A)</td> <td>事業内容</td> <td>不動産運用業</td> </tr> <tr> <td>B)</td> <td>当期純利益</td> <td>300百万円</td> </tr> <tr> <td>C)</td> <td>純資産額</td> <td>40,623百万円</td> </tr> <tr> <td>D)</td> <td>総資産額</td> <td>93,943百万円</td> </tr> </tbody> </table> <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</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
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	日神パレスタージ代田橋	信託受益権	1,260																																																																				
A27	日神パレスタージ東長崎	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																																																																				
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																																																																					

前期 (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)			
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	626	います。			
A40	シティハイツ砦	信託受益権	521	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。			
A41	アクシーズタワー川口並木	信託受益権	649	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。 ① 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。 ② 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。			
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				
2 借入金の返済について 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。							
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 12,000 百万円							
③ 借入実行日 平成 18 年 8 月 3 日							
④ 返済期日 平成 21 年 8 月 3 日							
⑤ 返済方法 期限一括返済							
				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)	
				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	
				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	
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。							

前期 (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 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。																																																																												
	<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>日神パレスタージ代田橋</td> <td>信託受益権</td> <td>1,180</td> </tr> <tr> <td>A27</td> <td>日神パレスタージ東長崎</td> <td>信託受益権</td> <td>1,110</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>881</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>960</td> </tr> <tr> <td>A30</td> <td>エメラルドハウス</td> <td>信託受益権</td> <td>1,390</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>1,270</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>960</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>1,050</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>919</td> </tr> <tr> <td>A35</td> <td>グランリール亀戸</td> <td>信託受益権</td> <td>857</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>737</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>719</td> </tr> <tr> <td>A38</td> <td>ルート立川</td> <td>信託受益権</td> <td>634</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>613</td> </tr> <tr> <td>A40</td> <td>シティハイツ砧</td> <td>信託受益権</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>A41</td> <td>アクシーズタワー川口並木</td> <td>信託受益権</td> <td>641</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>551</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>542</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	日神パレスタージ代田橋	信託受益権	1,180	A27	日神パレスタージ東長崎	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	アクシーズタワー川口並木	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
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	日神パレスタージ代田橋	信託受益権	1,180																																																																										
A27	日神パレスタージ東長崎	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	アクシーズタワー川口並木	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																																																																										

前期 (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)																																
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">A44</td> <td style="width: 40%;">ベレー目黒</td> <td style="width: 35%;">信託受益権</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">545</td> </tr> <tr> <td>A45</td> <td>ワコレ綱島 I</td> <td>信託受益権</td> <td style="text-align: right;">527</td> </tr> <tr> <td>A46</td> <td>フォロス中村橋</td> <td>信託受益権</td> <td style="text-align: right;">502</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 style="text-align: right;">448</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 style="text-align: right;">481</td> </tr> <tr> <td>B8</td> <td>近代科学社ビル</td> <td>信託受益権</td> <td style="text-align: right;">1,090</td> </tr> <tr> <td>B9</td> <td>新宿アイランド</td> <td>不動産</td> <td style="text-align: right;">727</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">合計 (25物件)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">19,834</td> </tr> </table>	A44	ベレー目黒	信託受益権	545	A45	ワコレ綱島 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
A44	ベレー目黒	信託受益権	545																														
A45	ワコレ綱島 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																														
	<p>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。</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 返済金額                11,499 百万円 (当初借入金額)        (11,599 百万円)</p> <p>③ 借入実行日              平成 21 年 8 月 3 日</p> <p>④ 返済期日                平成 22 年 2 月 3 日</p> <p>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。</p> <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を予定しています。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">物件名称</td> <td>ストップパーキング</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>売買契約締結日又は予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 22 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 22 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>73</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">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>売買契約締結日又は予定日</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> </table>	物件名称	ストップパーキング	所在地	千葉県千葉市	特定資産	不動産	売買契約締結日又は予定日	平成 22 年 2 月 22 日	譲渡予定日	平成 22 年 2 月 22 日	譲渡予定価格(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	売買契約締結日又は予定日	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	ストップパーキング																																
所在地	千葉県千葉市																																
特定資産	不動産																																
売買契約締結日又は予定日	平成 22 年 2 月 22 日																																
譲渡予定日	平成 22 年 2 月 22 日																																
譲渡予定価格(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																																
売買契約締結日又は予定日	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																																

前期 (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>物件名称 PEIT 池上 所在地 東京都大田区 特定資産 不動産 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 15 日 譲渡予定日 平成 22 年 2 月 26 日 譲渡予定価格(百万円) 62</p>
	<p>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 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 15 日 譲渡予定日 平成 22 年 2 月 26 日 譲渡予定価格(百万円) 76</p>
	<p>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 売買契約締結日又は予定日 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</p>
	<p>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 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 19 日 譲渡予定日 平成 22 年 2 月 19 日 譲渡予定価格(百万円) 40</p>
	<p>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 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 23 日 譲渡予定日 平成 22 年 2 月 23 日 譲渡予定価格(百万円) 45</p>
	<p>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 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 16 日 譲渡予定日 平成 22 年 2 月 24 日 譲渡予定価格(百万円) 48</p>



#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員

本投資法人監督役員染井法雄は平成21年9月25日付で辞任し、同日付で西村勝秀が監督役員に就任しました。なお、本合併に関連し、監督役員西村勝秀は平成22年1月31日付で辞任し、平成22年2月1日で藤元拓志が監督役員に就任しております。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	芝辻 直基	昭和57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 昭和63年4月 ドイツ銀証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社 平成6年7月 クレディ・リヨ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 平成13年8月 極東証券株式会社入社 平成13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 平成14年4月 同社取締役 平成15年10月 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー 平成18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 平成21年4月 本投資法人執行役員（現任） 平成22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）	0
監督役員	高橋 孝志	昭和58年4月 弁護士登録 昭和61年4月 高橋孝志法律事務所（現オーシャン総合法律事務所）開業（現任） 平成20年4月 本投資法人監督役員（現任）	0
監督役員	藤元 拓志	平成8年10月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所 平成11年4月 公認会計士登録 平成13年8月 藤元公認会計士事務所開業（現任） 平成16年12月 税理士登録 平成17年9月 エルシーピー投資法人監督役員 平成22年2月 本投資法人監督役員（現任）	0

##### (2) 資産運用会社の役員

当期中における該当事項はありません。

なお、本合併に関連し、平成22年2月1日より資産運用会社はグロースリート・アドバイザーズ株式会社からコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社に変更となりました。本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
代表取締役 社長	芝辻 直基	昭和57年4月 株式会社第一勧業銀行(現株式会社みずほ銀行) 入社 昭和63年4月 ドイツ銀証券会社東京支店(現ドイツ証券株式会社) 入社 平成6年7月 クレディ・リヨ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 平成13年8月 極東証券株式会社 入社 平成13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 平成14年4月 同社 取締役 平成15年10月 同社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 平成18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 平成21年4月 本投資法人 執行役員(現任) 平成22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)	0
専務取締役	宮崎 俊司	昭和61年4月 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社) 入社 平成10年9月 中央三井アセットマネジメント株式会社 出向 平成16年3月 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社(現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社) 出向・転籍 常務執行役員企画部長 平成17年9月 同社 代表取締役社長 平成17年11月 エルシーピー投資法人 執行役員 平成22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 専務取締役(現任)	0
取締役 (非常勤)	イー・ロバート・ラスキン	昭和47年2月 リーマン・ブラザーズ証券(米国) 昭和48年1月 ルパーク・キャピタル・コーポレーション(米国) 取締役(現ザ・エルシーピーグループ・エルピーマネージング・パートナー)(現任) 平成5年10月 レキシントン・コーポレート・プロパティーズ・トラスト(米国) 受託者委員会会長 平成16年7月 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役(現任) 平成19年1月 レキシントン・リアルティ・トラスト(米国) 受託者委員会会長(現任)	0
監査役	高橋 正義	昭和46年4月 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社) 入社 昭和63年7月 欧州三井信託銀行出向 副社長 平成3年7月 三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社) 国際企画部次長 平成6年5月 欧州三井信託銀行出向 社長 平成10年8月 三信投資顧問株式会社(現中央三井アセットマネジメント株式会社) 出向 取締役 平成12年7月 同社 取締役 平成16年4月 株式会社プロスペクト 入社 コンプライアンス・オフィサー 平成16年6月 同社 取締役経営管理部長 平成16年9月 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役コンプライアンス・オフィサー 平成17年4月 同社 代表取締役 平成18年9月 株式会社プレフスアドバイザー 代表取締役社長 平成19年6月 エルシーピー投資法人執行役員 平成22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 監査役(現任)	0

## 5. 参考情報

## (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)	前期 (平成21年6月30日)		当期 (平成21年12月31日)	
			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せん。

	前期 (平成21年6月30日)		当期 (平成21年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	26,284	57.4	25,745	57.0
純資産総額	19,487	42.6	19,400	43.0
資産総額	45,771	100.0	45,145	100.0

## (2) 投資不動産物件

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。

## ① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)
A4	パークビラ八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号	信託不動産	1,740	1,790	4.0	1,660
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	信託不動産	629	633	1.5	621
A14	アビタシオンクレール	東京都大田区西糞谷一丁目8番3号	信託不動産	1,317	1,245	3.1	1,320
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	信託不動産	423	392	1.0	372
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	信託不動産	1,086	1,047	2.5	960
A18	グロースメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町523	信託不動産	971	936	2.3	850
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	信託不動産	734	713	1.7	584
A20	クレールメゾン	東京都練馬区関町南一丁目7番12号	信託不動産	678	668	1.6	648
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	信託不動産	621	596	1.4	556
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	信託不動産	502	485	1.2	468
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託不動産	1,251	1,180	2.9	1,180
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託不動産	1,229	1,159	2.9	1,110
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	信託不動産	888	885	2.1	881
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	信託不動産	1,070	1,064	2.5	960
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託不動産	1,505	1,492	3.5	1,390
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	信託不動産	1,428	1,431	3.3	1,270
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	信託不動産	1,088	1,076	2.5	960
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	信託不動産	1,059	1,045	2.5	1,050
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	信託不動産	1,023	1,031	2.4	919
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託不動産	906	904	2.1	857
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	信託不動産	825	822	1.9	737
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	信託不動産	795	796	1.8	719
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託不動産	676	674	1.6	634
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	信託不動産	651	657	1.5	613
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託不動産	646	651	1.5	500
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託不動産	620	616	1.4	641
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託不動産	604	629	1.4	551

物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格(百万円)(注3)	貸借対照表計上額(百万円)	投資比率(注4)	期末算定価額(百万円)(注5)
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	信託不動産	589	588	1.4	542
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託不動産	589	591	1.4	545
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	信託不動産	572	575	1.3	527
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託不動産	566	563	1.3	502
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	信託不動産	557	546	1.3	448
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	信託不動産	510	509	1.2	481
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	300	309	0.7	213
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	信託不動産	1,500	1,512	3.5	1,380
小計(計35物件)				30,161	29,827	70.1	27,649
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号	信託不動産	2,950	2,485	6.9	3,340
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	信託不動産	349	323	0.8	337
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	信託不動産	1,301	1,262	3.0	1,090
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	715	728	1.7	727
B10	バ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	信託不動産	960	956	2.2	857
B11	薬王堂弘前安原店	青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5	不動産	410	406	1.0	348
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	信託不動産	3,250	3,211	7.6	3,120
小計(計7物件)				9,935	9,373	23.1	9,819
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.2	90
C2	ストップパーキング千葉中央	千葉県千葉市中央区中央四丁目13番6、13番	不動産	92	95	0.2	91
C3	ストップパーキング徳山駅前	山口県周南市みなみ銀座二丁目29番	不動産	293	305	0.7	234
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	1,100	1,115	2.6	1,070
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	152	155	0.4	143
C6	ストップサイクル新小岩第二	東京都葛飾区新小岩1丁目1番9、1番10、	不動産	150	154	0.4	142
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	神奈川県平塚市紅谷町4番7、4番8	不動産	112	115	0.3	98
C8	ストップパーキング北浦和	埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目8番	不動産	81	83	0.2	66
C9	ストップパーキング新松田	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	59	62	0.1	55
C10	ストップパーキング四街道	千葉県四街道市四街道一丁目7番7	不動産	29	30	0.1	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	176	179	0.4	169

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)
C12	PEIT池上	東京都大田区池上六丁目71番18	不動産	133	136	0.3	131
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	98	101	0.2	94
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	87	91	0.2	84
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	83	85	0.2	82
C16	ストップパーキング久里浜第一	神奈川県横須賀市久里浜四丁目1451番2	不動産	57	60	0.1	56
C17	ストップパーキング新所沢第一	埼玉県所沢市松葉町1954番99	不動産	50	53	0.1	48
C18	ストップパーキング新所沢第二	埼玉県所沢市松葉町1886番338	不動産	48	50	0.1	47
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	28	30	0.1	27
小計 (計19物件)				2,939	3,008	6.8	2,763
合計 (計61物件)				43,037	42,210	100.0	40,231

- (注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビル等をB、駐車場等をCとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
- (注2) 「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3) 「取得価格」とは、不動産売買契約書及び受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。
- (注4) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注5) 「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、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。なお、調査依頼先は以下の通りです。

不動産等の名称	不動産鑑定機関の概要	
	名称	住所
新宿アイランド ベイサイトコート横浜	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋一丁目7番9号
小倉興産東駐車場 小倉興産7・17・20号館	株式会社谷澤総合鑑定所	本社:大阪市北区中之島二丁目2番7号 中之島セントラルタワー 九州支社:福岡市博多区博多駅前三丁目2番8号
パークピラ八雲等、その他56物件	株式会社 アセッツアールアンドディー	東京都新宿区四谷四丁目28番4号YKBエンサインビル4F

## ②保有不動産の資本的支出

## イ 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	—	—

## ロ 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 0A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

## ハ 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。

③収益状況等(平成21年7月1日～平成21年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収 入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理 費	公租公課	保険料	その他支 出	減価償却 費③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+ ③)
A4	パークピラハ雲	64,171	52,455	11,716	29,580	14,189	4,060	193	4,985	6,152	34,590	40,743
A6	ジェイ・ステージ若林	24,474	22,095	2,379	8,312	2,676	1,392	141	646	3,456	16,162	19,618
A14	アビタシオンクレール	51,817	47,240	4,577	26,022	10,064	3,490	234	2,954	9,279	25,795	35,074
A15	コートコア百合丘	14,300	13,634	666	13,491	5,430	698	84	2,301	4,977	808	5,785
A17	コンフォート中目黒	33,271	26,138	7,132	19,808	9,201	2,014	140	2,238	6,212	13,462	19,675
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	27,025	25,719	1,305	14,856	4,369	948	136	2,747	6,656	12,168	18,824
A19	グロースメゾン銀座	16,135	15,922	213	9,318	2,910	731	109	1,213	4,353	6,817	11,170
A20	クレールメゾン	25,851	23,797	2,053	14,028	8,088	1,576	136	1,557	2,669	11,823	14,492
A21	稲毛大永マンション	22,017	19,024	2,993	22,040	12,116	1,879	217	2,612	5,215	△ 22	5,192
A23	ファインコート立石	19,819	17,678	2,140	11,715	4,474	1,281	123	1,817	4,018	8,103	12,121
A26	日神バレストーエジ代田橋	42,818	38,833	3,984	30,846	13,857	1,568	153	4,566	10,700	11,971	22,672
A27	日神バレストーエジ東長崎	47,429	41,610	5,819	32,196	15,799	2,809	300	2,364	10,922	15,233	26,156
A28	グロースメゾン五反田	27,379	26,772	607	9,379	2,670	1,429	159	768	4,350	17,999	22,350
A29	グロースメゾン亀戸	35,662	31,518	4,144	14,975	3,902	1,828	181	3,227	5,836	20,686	26,523
A30	エメラルドハウス	42,755	39,610	3,145	20,208	7,107	2,770	244	1,159	8,926	22,546	31,473
A31	アルモニー御茶ノ水	39,366	36,708	2,657	18,173	6,178	1,961	195	3,047	6,790	21,192	27,983
A32	サンクレスト石神井公園	38,134	34,771	3,363	15,454	4,355	3,239	226	1,391	6,240	22,680	28,921
A33	グロースメゾン新横浜	35,719	32,965	2,754	14,575	4,805	2,596	190	1,061	5,921	21,144	27,066
A34	ベルファース上野御徒町	31,676	31,293	382	12,628	4,890	1,056	139	1,187	5,355	19,047	24,402
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,048	240	1,130	186	1,013	5,479	18,570	24,050
A36	グロースメゾン池袋	24,878	24,351	526	10,071	2,974	714	124	1,110	5,148	14,806	19,954
A37	グロースメゾン用賀	24,216	23,275	941	8,491	2,672	878	127	1,034	3,779	15,725	19,505
A38	ルート立川	20,397	17,360	3,037	13,647	5,674	1,126	113	3,101	3,631	6,750	10,381
A39	渋谷本町マンション	20,420	19,882	537	7,271	3,400	930	112	989	1,838	13,148	14,987
A40	シティハイツ砧	18,941	17,492	1,448	7,141	3,024	935	124	1,441	1,615	11,799	13,415
A41	アクシズタワー川口並木	24,982	23,753	1,228	11,556	3,002	1,846	120	1,549	5,038	13,425	18,463
A42	キャピタルハイツ神楽坂	15,930	15,309	620	7,955	3,713	1,110	141	1,374	1,615	7,974	9,589
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	7,634	1,366	1,561	142	2,019	2,545	10,633	13,178
A44	ベレー目黒	18,001	16,366	1,634	7,314	2,667	860	88	1,495	2,203	10,686	12,889
A45	ワコーレ綱島I	18,401	17,080	1,321	12,285	4,898	969	100	2,285	4,031	6,116	10,147
A46	フォロス中村橋	17,417	15,622	1,794	10,955	3,332	1,067	127	2,215	4,212	6,461	10,673
A47	グロースメゾン海神	22,519	19,445	3,074	14,356	5,124	2,218	231	1,826	4,956	8,163	13,119
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,278	-	612	107	1,012	3,545	9,427	12,973
A49	センチュリー鳥屋部	13,570	12,776	793	10,425	3,768	2,364	91	227	3,974	3,144	7,118
A50	ユニフォート目黒中町	42,138	40,534	1,603	15,417	4,605	1,302	210	3,502	5,798	26,720	32,519
B3	日本橋第2ビル	134,190	124,107	10,083	88,655	19,705	12,556	684	5,573	50,134	45,535	95,669
B6	インベリアル東久留米D棟	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	8,104
B8	近代科学社ビル	44,426	39,453	4,973	22,787	8,387	4,538	218	1,324	8,318	21,639	29,958
B9	新宿アイランド	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	24,757
B10	ベイサイトコート横浜	48,057	38,168	9,889	22,790	12,800	1,517	82	932	7,456	25,266	32,722
B11	薬王堂弘前安原店	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	12,283
B12	小倉興産7・17・20号館	161,822	143,174	18,648	80,230	30,695	16,341	740	1,903	30,548	81,591	112,140
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	283	-	268	-	1	13	2,160	2,174

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収 入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理 費	公租公課	保険料	その他支 出	減価償却 費③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+ ③)
C2	ストップパーキング 千歳中央	2,571	2,571	-	254	-	232	-	0	22	2,316	2,339
C3	ストップパーキング 徳山駅前	8,429	8,429	-	1,203	-	1,168	-	0	34	7,226	7,260
C4	小倉興産東駐車場	43,488	43,488	-	8,468	13	4,764	390	1	3,298	35,019	38,318
C5	ストップサイクル新 小岩第一	3,734	3,734	-	272	-	234	-	0	38	3,461	3,499
C6	ストップサイクル新 小岩第二	3,691	3,691	-	252	-	219	-	2	29	3,439	3,469
C7	ストップパーキング 平塚紅谷町	2,790	2,790	-	469	-	435	-	0	33	2,321	2,355
C8	ストップパーキング 北浦和	1,751	1,751	-	142	-	124	-	0	17	1,609	1,626
C9	ストップパーキング 新松田	1,638	1,638	-	167	-	146	-	0	20	1,471	1,491
C10	ストップパーキング 四街道	823	823	-	53	-	40	-	0	13	769	782
C11	PEIT内神田	4,344	4,344	-	398	-	388	-	2	8	3,945	3,953
C12	PEIT池上	3,390	3,390	-	199	-	188	-	0	10	3,190	3,201
C13	PEIT上野三丁目第一	2,982	2,982	-	356	-	333	-	0	22	2,625	2,647
C14	PEIT駒形第一	2,654	2,654	-	225	-	206	-	1	17	2,429	2,446
C15	PEIT福島陣場町第一	3,624	3,624	-	271	-	192	-	0	79	3,353	3,432
C16	ストップパーキング 久里浜第一	2,103	2,103	-	196	-	168	-	0	28	1,906	1,934
C17	ストップパーキング 新所沢第一	1,792	1,792	-	211	-	190	-	-	20	1,581	1,602
C18	ストップパーキング 新所沢第二	1,701	1,701	-	137	-	121	-	0	15	1,563	1,579
C19	PEIT中呉服町第一	975	975	-	90	-	80	-	0	10	884	895
	合計(注2)	1,531,044	1,406,850	124,194	751,981	267,844	106,983	7,795	84,554	284,802	779,063	1,063,865

(注) 本不動産のテナントより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。

(3)テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成21年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数(戸)	賃貸戸数(戸)	テナントの総数 (注3)	テナント	総賃料収入(千円) (注4)	対総賃料収入比率 (%)	サブリースの種類 (注5)
A4	パークピラハ雲	3,029.50	2,842.86	13	12	1	株式会社アバマン ショッピング	64,171	4.2	パス・スルー型
A6	ジェイ・ステージ 若林	1,280.55	1,280.55	20	20	1	株式会社アバマン ショッピング	24,474	1.6	パス・スルー型
A14	アピタシオンク レール	3,407.19	3,218.67	60	58	1	株式会社アバマン ショッピング	51,817	3.4	パス・スルー型
A15	コートコア百合丘	901.67	901.67	22	22	1	株式会社アバマン ショッピング	14,300	0.9	パス・スルー型
A17	コンフォート中目 黒	1,575.68	1,181.69	22	17	1	株式会社ベストプロパ ティ	33,271	2.2	パス・スルー型
A18	グロースメゾン早 稲田鶴巻	1,256.07	1,197.96	28	27	1	株式会社アバマン ショッピング	27,025	1.8	パス・スルー型
A19	グロースメゾン銀 座	821.40	657.12	20	16	1	株式会社アバマン ショッピング	16,135	1.1	パス・スルー型
A20	クレールメゾン	1,803.80	1,679.40	29	27	1	株式会社アバマン ショッピング	25,851	1.7	パス・スルー型
A21	稲毛大永マンショ ン	2,151.41	2,151.41	34	34	1	株式会社ベストプロパ ティ	22,017	1.4	パス・スルー型
A23	ファインコート立 石	1,358.93	1,358.93	26	26	1	株式会社アバマン ショッピング	19,819	1.3	パス・スルー型
A26	日神バレステージ 代田橋	1,771.13	1,577.35	98	87	1	株式会社ベストプロパ ティ	42,818	2.8	パス・スルー型
A27	日神バレステージ 東長崎	2,681.94	2,581.02	60	57	1	株式会社ベストプロパ ティ	47,429	3.1	パス・スルー型
A28	グロースメゾン五 反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	スターツアメニティ 株式会社	27,379	1.8	パス・スルー型
A29	グロースメゾン亀 戸	1,367.96	1,284.52	66	62	1	スターツアメニティ 株式会社	35,662	2.3	パス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	1,997.75	96	89	1	株式会社東京学生ライ フ	42,755	2.8	パス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ 水	1,748.24	1,702.08	65	64	1	株式会社アバマン ショッピング	39,366	2.6	パス・スルー型
A32	サンクレスト石神 井公園	3,029.16	2,960.21	29	28	1	株式会社アバマン ショッピング	38,134	2.5	パス・スルー型
A33	グロースメゾン新 横浜	1,858.44	1,858.44	68	68	1	株式会社サンフィール	35,719	2.3	固定賃料型
A34	ベルファース上野 御徒町	1,351.11	1,307.95	64	62	1	株式会社毎日コメネッ ト	31,676	2.1	パス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エ ス・ビー	26,619	1.7	固定賃料型
A36	グロースメゾン池 袋	952.89	952.89	42	42	1	株式会社サンフィール	24,878	1.6	固定賃料型
A37	グロースメゾン用 賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社サンフィール	24,216	1.6	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,322.13	24	23	1	株式会社アバマン ショッピング	20,397	1.3	パス・スルー型
A39	渋谷本町マンショ ン	1,167.50	962.43	25	21	1	株式会社アバマン ショッピング	20,420	1.3	パス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	株式会社アバマン ショッピング	18,941	1.2	パス・スルー型
A41	アグシーズタワー 川口並木	1,210.74	1,125.22	57	53	1	株式会社アクセス・グ ループ	24,982	1.6	パス・スルー型
A42	キャピタルハイツ 神楽坂(注8)	1,126.65	875.24	26	20	1	株式会社アバマン ショッピング	15,930	1.0	パス・スルー型
A43	カレッジスクエア 町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コメネッ ト	18,268	1.2	固定賃料型
A44	バレー目黒	557.05	467.34	25	21	1	株式会社アバマン ショッピング	18,001	1.2	パス・スルー型
A45	ワコーレ綱島 I	908.99	819.24	50	45	1	株式会社アバマン ショッピング	18,401	1.2	パス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	713.34	37	33	1	株式会社アバマン ショッピング	17,417	1.1	パス・スルー型
A47	グロースメゾン海 神	2,040.27	1,670.49	34	28	1	スターツアメニティ 株式会社	22,519	1.5	パス・スルー型
A48	カレッジスクエア 町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コメネッ ト	14,706	1.0	固定賃料型
A49	センチュリー鳥屋 部	1,899.63	1,449.47	42	32	1	株式会社アバマン ショッピング	13,570	0.9	パス・スルー型
A50	ユニフォート目黒 中町	1,915.50	1,798.18	64	61	1	株式会社ユニホー	42,138	2.8	パス・スルー型
B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	三幸エステート株式会 社	134,190	8.8	パス・スルー型
B6	インペリアル東久 留米D棟	1,445.24	1,445.24	1	1	1	株式会社コジマ	(注6)	(注6)	(注7)
B8	近代科学社ビル	1,433.17	1,360.77	12	11	1	株式会社アバマン ショッピング	44,426	2.9	パス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注6)	(注6)	(注6)	(注7)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナントの総数 (注3)	テナント	総賃料収入 (千円) (注4)	対総賃料収入比率 (%)	サブリースの種類 (注5)
B10	ベイサイトコート横浜	953.72	953.72	5	5	1	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社	48,057	3.1	パス・スルー型
B11	薬王堂弘前安原店	1,724.55	1,724.55	1	1	1	株式会社薬王堂	(注6)	(注6)	(注7)
B12	小倉興産7・17・20号館	16,041.34	14,536.61	79	61	1	小倉興産株式会社	161,822	10.6	パス・スルー型
C1	ストップパーキング グ神戸須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,443	0.2	(注7)
C2	ストップパーキング グ千葉中央	312.40	312.40	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,571	0.2	(注7)
C3	ストップパーキング グ徳山駅前	1,678.49	1,678.49	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	8,429	0.6	(注7)
C4	小倉興産東駐車場	6,950.00	6,950.00	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	43,488	2.8	(注7)
C5	ストップサイクル 新小岩第一	131.90	131.90	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,734	0.2	(注7)
C6	ストップサイクル 新小岩第二	254.53	254.53	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,691	0.2	(注7)
C7	ストップパーキング グ平塚紅谷町	211.89	211.89	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,790	0.2	(注7)
C8	ストップパーキング グ北浦和	145.32	145.32	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,751	0.1	(注7)
C9	ストップパーキング グ新松田	340.52	340.52	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,638	0.1	(注7)
C10	ストップパーキング グ四街道	107.99	107.99	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	823	0.1	(注7)
C11	PEIT内神田	70.23	70.23	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	4,344	0.3	(注7)
C12	PEIT池上	91.20	91.20	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,390	0.2	(注7)
C13	PEIT上野三丁目第一	109.72	109.72	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,982	0.2	(注7)
C14	PEIT駒形第一	97.84	97.84	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,654	0.2	(注7)
C15	PEIT福島陣場町第一	481.62	481.62	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	3,624	0.2	(注7)
C16	ストップパーキング グ久里浜第一	206.27	206.27	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	2,103	0.1	(注7)
C17	ストップパーキング グ新所沢第一	163.63	163.63	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,792	0.1	(注7)
C18	ストップパーキング グ新所沢第二	104.62	104.62	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	1,701	0.1	(注7)
C19	PEIT中呉服町第一	78.11	78.11	1	1	1	株式会社アバマン ショッピング	975	0.1	(注7)

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産の本投資法人の所有部分における貸付けが可能な住宅、事務所及び店舗の合計面積を意味します。
- (注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積（契約書に記載されている数値）の合計を意味します。
- (注3) 「テナントの総数」は、信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている物件については、テナント数を1として記載しております。その場合、当該マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと想定してテナント数を計算しております。
- (注4) 「総賃料収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てています。
- (注5) 「サブリースの種類」は、信託受託者とマスターリース会社（サブリース会社）との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。
- (注6) 本不動産のテナントより開示については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。
- (注7) 本投資法人または信託受託者とマスターリース会社の間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されておらず、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されています。
- (注8) 区画変更に伴い当期より賃貸可能面積及び賃貸可能戸数が増加となりました。変更前の値は各1,141.99㎡、24戸です。

## ②稼働率の推移

(単位：%)

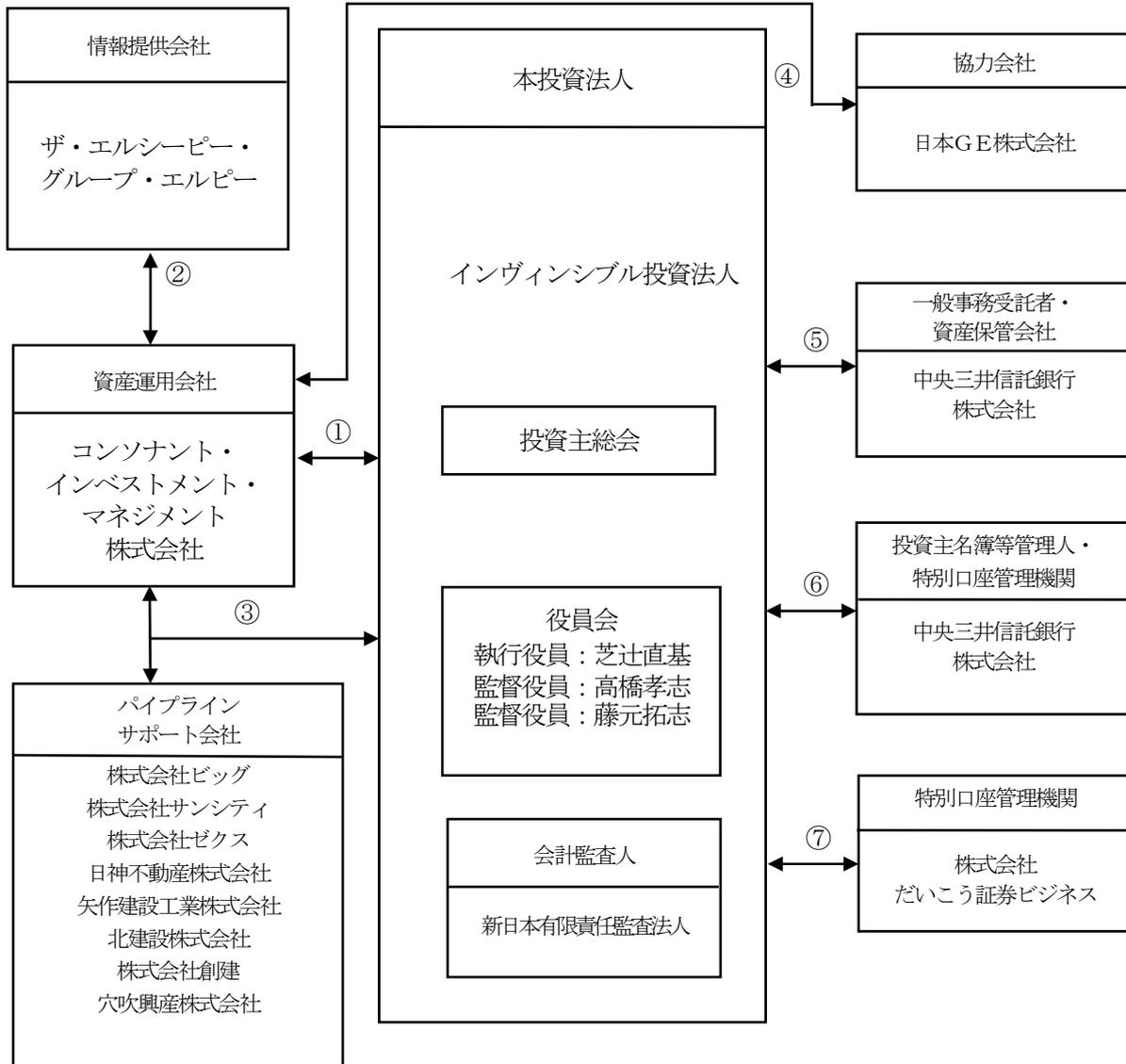
物件 番号	不動産等の名称	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期					
		平成19年 6月末日	平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 12月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日	平成21年 10月末日	平成21年 11月末日	平成21年 12月末日
A4	パークピラ八雲	100.0	100.0	100.0	78.4	78.4	78.4	78.4	94.5	88.3	93.8	93.8
A6	ジェイ・ステージ若林	100.0	100.0	94.8	94.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A14	アビタシオンクレール	97.1	98.5	98.5	95.5	92.5	92.7	92.7	92.7	96.0	96.0	94.5
A15	コートコア百合丘	90.9	97.1	96.8	96.9	78.8	78.8	78.8	84.7	90.8	93.8	100.0
A17	コンフォート中目黒	92.8	100.0	98.3	100.0	88.9	87.4	89.4	81.7	63.5	65.0	75.0
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	86.0	87.5	89.7	90.1	82.8	82.8	82.8	90.5	89.6	96.0	95.4
A19	グロースメゾン銀座	74.8	95.1	94.9	89.8	85.1	85.1	80.0	80.0	74.9	80.0	80.0
A20	クレールメゾン	93.1	96.6	93.1	86.2	96.6	93.1	96.6	93.1	93.1	93.1	93.1
A21	稲毛大永マンション	88.2	91.0	85.5	94.1	82.8	76.8	76.8	79.6	76.8	91.2	100.0
A23	ファイブコート立石	100.0	100.0	96.1	84.9	92.2	92.2	92.2	96.2	100.0	100.0	100.0
A26	日神パレスステージ代田橋	92.0	95.1	95.9	88.9	89.0	88.0	87.0	85.8	94.9	91.0	89.1
A27	日神パレスステージ東長崎	96.2	98.4	98.4	97.2	94.3	92.9	92.9	92.9	97.7	99.1	96.2
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	100.0	80.1	100.0	100.0	100.0	98.5	97.0	94.0	93.9	92.4	93.9
A30	エメラルドハウス	99.0	99.0	100.0	99.0	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	92.8
A31	アルモニー御茶ノ水	97.4	97.4	97.4	94.8	91.1	88.5	91.0	92.4	93.7	98.7	97.4
A32	サンクレスト石神井公園	94.0	100.0	100.0	91.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	97.7
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	98.5	98.4	100.0	98.4	100.0	100.0	96.8	100.0	98.5	98.5	96.8
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A38	ルート立川	93.2	100.0	100.0	100.0	84.4	87.7	87.7	87.7	87.7	87.7	96.6
A39	渋谷本町マンション	100.0	84.1	100.0	100.0	98.1	98.1	93.0	93.0	88.8	88.8	82.4
A40	シティハイツ砧	89.2	100.0	100.0	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.6	94.6
A41	アクシズタワー川口並木	96.5	96.5	98.3	98.3	98.3	98.3	94.7	98.2	98.3	94.7	92.9
A42	キャピタルハイツ神楽坂	95.2	100.0	97.2	100.0	77.4	77.4	71.9	67.8	67.8	67.8	77.7
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレー目黒	96.0	100.0	100.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.0	91.9	83.9
A45	ワコーレ綱島I	91.9	91.9	97.9	91.9	88.2	80.1	82.2	82.2	86.2	88.2	90.1
A46	フォロス中村橋	96.2	95.1	100.0	96.2	90.0	85.0	85.0	85.0	91.2	93.7	87.4
A47	グロースメゾン海神	96.7	93.8	97.1	96.7	91.9	90.9	90.9	90.9	88.4	90.9	81.9
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A49	センチュリー鳥屋部	—	76.2	78.6	97.7	85.8	83.5	83.4	81.0	81.0	76.3	76.3
A50	ユニフォート目黒中町	—	96.0	100.0	92.9	94.8	93.7	93.9	91.4	93.0	95.1	93.9
B3	日本橋第二ビル	100.0	100.0	67.9	100.0	100.0	100.0	89.3	89.3	100.0	100.0	100.0
B6	インベリアル東久留米D棟	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9
B9	新宿アイランド	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B10	ベイサイトコート横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B11	葉王堂弘前安原店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B12	小倉興産7・17・20号館	—	95.8	94.2	94.3	93.5	93.2	92.1	91.7	91.7	90.9	90.6
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C2	ストップパーキング千葉中央	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期					
		平成19年 6月末日	平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 12月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日	平成21年 10月末日	平成21年 11月末日	平成21年 12月末日
C3	ストップパーキング徳山駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C4	小倉興産東駐車場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C5	ストップサイクル新小岩第一	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C6	ストップサイクル新小岩第二	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C8	ストップパーキング北浦和	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C9	ストップパーキング新松田	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C10	ストップパーキング四街道	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C11	PEIT内神田	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C12	PEIT池上	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C13	PEIT上野三丁目第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C14	PEIT駒形第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C15	PEIT福島陣場町第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C16	ストップパーキング久里浜第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C17	ストップパーキング新所沢第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C18	ストップパーキング新所沢第二	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C19	PEIT中呉服町第一	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	97.0	97.2	95.6	95.6	94.4	93.8	93.0	93.5	93.8	94.3	94.3

(注) 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位を四捨五入しています。

【投資法人の関係法人】 (平成 22 年 2 月 19 日現在)

(1) 本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	情報提供契約
③	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
④	事業協力契約
⑤	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑥	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
⑦	特別口座の管理に関する契約

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	インヴィンシブル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、本投資法人に属する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います。
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	資産運用会社は、平成17年9月21日付でLCPとの間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、LCPの定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／ 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年9月20日付でLCPとの間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p> <p>また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①ないし③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、平成22年1月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、③投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、④投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、⑥金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑧投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、⑩募集投資口の発行に関する事務、⑪投資口の併合又は分割に関する事務、⑫投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記①ないし⑪の事項に関連するものに限り、）、⑬法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務並びに⑮上記①ないし⑭に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。</p> <p>また、平成20年11月18日付で特別口座の管理に関する契約書をLCPとの間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前のLCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行ってきました。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。</p>
特別口座管理機関	株式会社だいこう証券ビジネス	<p>特別口座管理機関は、平成20年12月26日付で特別口座の管理に関する契約書を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。</p>

## (3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・ エルピー	情報提供会社は、平成17年11月1日付でコンソナントとの間で情報提供契約（Information Advisory Agreement）を締結しています。同契約は、情報提供会社が、コンソナントに対して、米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を行うこととされています。
パイプライン サポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 株式会社ゼクス 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 北建設株式会社 株式会社創建 穴吹興産株式会社	各パイプラインサポート会社は、平成17年11月8日付でLCP及びコンソナントとの間で、それぞれ「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。同協定は、各パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、コンソナントに対して優先的に情報提供を行い、コンソナントが当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及びコンソナントに対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）とされています。

運営上の役割	名称	業務の概要
協力会社	日本G E株式会社	<p>協力会社は、平成19年3月13日付でコンソナントとの間で事業協力契約を締結しています。同契約は、協力会社が、概ね①コンソナントの独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をしてLCP（平成22年2月1日付合併に伴い本投資法人に変更）に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継・発展させるためにコンソナントに対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力すること、②協力会社の保有する住居用不動産のうち、一定の要件を満たすものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報をコンソナントに提供し、コンソナントがLCP（平成22年2月1日付合併に伴い本投資法人に変更）による購入の申込みをした場合、一定の期間、優先交渉権を付与することなどとしています。</p>

【投資方針】 (平成 22 年 2 月 19 日現在)

① 基本方針

本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」と総称します。）を主たる投資対象として、中長期的な観点から、本投資法人に属する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います。本資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。なお、運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

② ポートフォリオ構築方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指します。

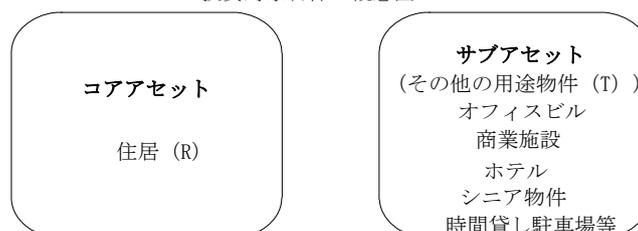
(イ) 投資対象の選定方針

本投資法人は、主として住居の用に供される不動産（以下「住居」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「コアアセット」といいます。）に対して投資します。また、住居以外の用に供される不動産（以下「サブアセット」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットである住居を補完するものとして、オフィスビル、商業施設、ホテル、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設（以下併せて「シニア物件」といいます。）、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいいます。本投資法人は、上記のとおりコアアセットを中心としつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ（総合型ポートフォリオ）を構築することを目指します。

本投資法人は、住居については、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものと考えます。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。

＜ 投資対象物件の概念図 ＞



また、本投資法人は、協力会社及び全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指します。

本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとします。

(ロ) 用途別分散投資

A. コアアセット (住居)

(i) 住居の特徴

住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が2年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えます。

また、住居はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られます。

(ii) 住居タイプ分類

本投資法人は、住居に対する投資において、種々のタイプの住居に分散して投資することによって、幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図るものとします。かかる観点から、住居については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うことを通じ、住居タイプの分類を把握するものとします。

<住居タイプ分類>

住居タイプ	特徴
コンパクト	<想定される入居者> 単身居住者 <重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性 <居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件 <一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満 <物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にあります。

スペース	<p>&lt;想定される入居者&gt;                  家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p>&lt;重視される立地環境&gt;                  オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p>&lt;居室の標準的な間取り&gt;                  2DK以上の部屋数を有する物件</p> <p>&lt;一戸当たりの賃貸可能面積&gt;                  35㎡以上</p> <p>&lt;物件特性&gt;                  持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移するものと考えられます。</p>
------	---

(iii) 住居賃料帯別分類

住居は、その潜在的なテナント数が多いことから賃貸需要及び賃料相場が比較的安定していますが、所得に対する家賃負担率を主要因として賃料帯によって需要層に違いが見られます。

一般に、高額賃料帯は医師・弁護士・個人事業主・会社経営者等を中心需要者としており需要者層は限定的であります。これに対して、給与所得者を中心とする賃料帯は需要者層に厚みがあり、安定的な需要が見込まれます。

この違いはテナントの求めるニーズ、サービス等に具体的に現れるとともに、景気動向による需要変動にも具体的な違いが認められます。そこで、住居については各物件の平均月額賃料に基づき以下の分類を行うことを通じ、賃料帯別の動向を把握するとともに、後記「(ハ) 住居賃料帯別の投資姿勢」に記載の方針で投資するものとします。

<住居賃料帯別分類>

分類	具体的な賃料帯
ハイクラス	月額平均賃料20万円以上
スタンダード	月額平均賃料20万円未満

(注) 月額平均賃料とは、総賃料（共益費を含み付帯設備使用料を除く。住居以外の用途に供される部分が含まれる場合はこれを除く。）を総戸数（但し、住居以外の用途に供される部分を除く。）で除した、1戸あたりの賃料単価をいう。

B. サブアセット（その他の用途物件）

コアアセットである住居を補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。）。

(i) オフィスビル

主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたもののうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とします。

(ii) 商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとします。

(iii) ホテル

ホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。

(iv) シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、シニア物件を投資対象として投資するものとします。

なお、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含む。以下「老人福祉法」という。）上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法（平成9年法律第123号、その後の改正を含みます。）上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法（昭和26年法律第193号、その後の改正を含みます。）上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「高齢者居住法」といいます。）上の高齢者向け優良賃貸住宅等がありますが、本投資法人はこれらについては、特に優良な投資対象であると認められる場合を除き、原則として投資対象とはいたしません。

シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努める。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています（但し、オペレーターの実績・財務体質・信用力によってはバックアップオペレーターを設置しない場合もあります。）。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとします。

なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びシニア住宅の定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	<p>有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。</p> <p>有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。</p>

シニア住宅	<p>シニア住宅とは、高齢者居住法上の高齢者居住支援センターとして国土交通大臣の指定を受けている財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設を指します。本施設の認定を受けるには、同財団が設ける以下の基準を満たす必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用</li> <li>・高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供</li> <li>・高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用</li> </ul>
-------	---

(v) 時間貸し駐車場

駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとします。

なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下の通りです。すなわち、交通規制の強化、違法駐車取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できます。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能です。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できます。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易です。

C. 用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとします。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
住居 (R)	50%以上
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等) (T)	50%未満

(ハ) 住居賃料帯別の投資姿勢

住居は、一般に賃貸需要及び賃料相場は比較的安定していますが、高額賃料帯（ハイクラス）の物件に関しては需要者層に限られ、賃料の上昇幅も大きい一方、不況時の下落幅も大きく、経済情勢の変動の影響を受け易いという特徴を有しています。

このため、景気の変動を受けにくく需要の底堅い月額平均賃料20万円未満（スタンダード）の物件に重点的に投資し、住居の持つ特徴である安定性を追及するとともに、立地・グレードに優れた高額物件も組み入れることによって、収益性も意識した投資を行うことといたします。

(二) 地域的分散投資

本投資法人は、投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を含むものとします。

本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。各地域及び各地域におけるパイプラインサポート会社については、後記「③ 成長戦略 (イ) 外部成長 A. パイプラインサポート会社との協働」をご参照下さい。

また、本資産運用会社は、首都圏を中心として全国各地に良質な不動産等を保有し、また、不動産運用にかかる幅広いネットワークを有する協力会社との事業協力契約に基づく協働を通じて、本投資法人の首都圏における不動産等の取得機会の拡大を図るとともに、上記パイプラインサポート会社との協働を通じた地域的な分散投資を補完することを目指します。協力会社たる日本GE株式会社については、後記「③ 成長戦略 (イ) 外部成長 B. 協力会社との協働」をご参照下さい。

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととします。

なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<地域別投資比率>

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	30%未満 1地域（注）当たりの投資額： 15%以下

(注) 後記「③ 成長戦略 (イ) 外部成長 A. パイプラインサポート会社との協働 <地域毎のパイプラインサポート会社> (注)」をご参照下さい。

③ 成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとしており、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大（外部成長）と、運用資産からの収益の拡大（内部成長）を目指します。

(イ) 外部成長

A. パイプラインサポート会社との協働

本投資法人は、物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の各地域において、各パイプラインサポート会社との間で「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。

<地域毎のパイプラインサポート会社>

地域（注1）	パイプラインサポート会社												
北海道地域	<p>株式会社ビッグ（注2）</p> <p>本社所在地 : 札幌市中央区</p> <p>代表者氏名 : 代表取締役 村上 幸三</p> <p>設立 : 昭和62年1月</p> <p>上場の有無 : 非上場</p> <p>概要 : 札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業</p>												
東北地域	<p>株式会社サンシティ</p> <p>本社所在地 : 仙台市青葉区</p> <p>代表者氏名 : 代表取締役社長 小出 泰啓</p> <p>設立 : 平成4年2月</p> <p>上場の有無 : 東京証券取引所第一部上場</p> <p>概要 : 東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築している。分譲マンション、賃貸マンション、商業施設等の企画・開発・販売及び不動産流動化事業が主力。</p> <p>（平成20年12月31日現在又は同日に終了した決算期）（注3）</p> <table data-bbox="416 1070 1396 1193"> <tr> <td>資本金</td> <td>: 7,510百万円</td> <td>売上</td> <td>: 33,803百万円</td> </tr> <tr> <td>総資産</td> <td>: 59,121百万円</td> <td>経常利益</td> <td>: △2,275百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産</td> <td>: 6,953百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	資本金	: 7,510百万円	売上	: 33,803百万円	総資産	: 59,121百万円	経常利益	: △2,275百万円	純資産	: 6,953百万円		
資本金	: 7,510百万円	売上	: 33,803百万円										
総資産	: 59,121百万円	経常利益	: △2,275百万円										
純資産	: 6,953百万円												

地域（注1）	パイプラインサポート会社
<p>首都圏及びその他 関東地域</p>	<p>株式会社ゼクス                      本社所在地 : 東京都港区                      代表者氏名 : 代表取締役 平山 啓行                      設立 : 平成8年6月                      上場の有無 : 東京証券取引所第一部上場                      概要 : 不動産コンサルティングを事業の柱とし、高齢者向け住宅の運営にも注力                      （平成21年5月31日現在又は同日に終了した決算期）（注3）                      資本金 : 7,184百万円      売上 : 12,575百万円                      総資産 : 52,450百万円      経常利益 : △6,051百万円                      純資産 : 1,280百万円</p> <p>日神不動産株式会社                      本社所在地 : 東京都新宿区                      代表者氏名 : 代表取締役会長兼社長 神山 和郎                      設立 : 昭和50年3月                      上場の有無 : 東京証券取引所第一部上場                      概要 : 東京・神奈川を中心としたマンション分譲事業とともに、管理・建設等も展開                      （平成21年3月31日現在又は同日に終了した決算期）（注3）                      資本金 : 10,111百万円      売上 : 29,316百万円                      総資産 : 56,018百万円      経常利益 : △11,533百万円                      純資産 : 24,779百万円</p>
<p>中部地域</p>	<p>矢作建設工業株式会社                      本社所在地 : 名古屋市東区                      代表者氏名 : 取締役社長 山田 文男                      設立 : 昭和24年5月                      上場の有無 : 東京証券取引所第一部上場                      概要 : 愛知県内大手の総合建設会社。民間建築工事に強みを持ち、全額出資子会社の矢作地所株式会社、矢作葵ビル株式会社等と連携して不動産開発にも注力。                      （平成21年3月31日現在又は同日に終了した決算期）（注3）                      資本金 : 6,808百万円      売上 : 84,409百万円                      総資産 : 109,368百万円      経常利益 : 5,569百万円                      純資産 : 25,259百万円</p>

地域（注1）	パイプラインサポート会社
関西地域	北建設株式会社（注2） 本社所在地：大阪府吹田市 代表者氏名：代表取締役 北 靖久 設立：昭和39年11月 上場の有無：非上場 概要：大阪市内北部にエリアを限定し賃貸マンション事業を展開
	株式会社創建（注2） 本社所在地：大阪市中央区 代表者氏名：代表取締役 吉村 孝文 設立：昭和61年9月 上場の有無：非上場 概要：関西地区を中心として、戸建分譲を主体に、マンション開発・分譲事業・賃貸事業も展開
中国・四国地域	穴吹興産株式会社 本社所在地：香川県高松市 代表者氏名：代表取締役社長 穴吹 忠嗣 設立：昭和39年5月 上場の有無：大阪証券取引所第一部上場 概要：中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核に、ホテルやゴルフ場などの再生ビジネスにも注力 （平成21年6月30日現在又は同日に終了した決算期）（注3） 資本金：755百万円 売上：66,929百万円 総資産：56,881百万円 経常利益：1,313百万円 純資産：7,090百万円

（注1）本書において「北海道地域」とは北海道を、「東北地域」とは東北地方6県を、「首都圏地域」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他関東地域」とは茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県を、「中部地域」とは中部地方9県を、「関西地域」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国地域」とは中国地方5県及び四国地方4県を、それぞれ指すものとし、また、これらの各地域を「地域」又は「投資対象地域」ということがあります。以下同じです。

（注2）株式会社ビッグ、北建設株式会社及び株式会社創建については、非上場であるため、決算数値の開示を行っていません。

（注3）株式会社サンシティ、株式会社ゼクス、日神不動産株式会社、矢作建設工業株式会社及び穴吹興産株式会社の資本金、売上、総資産、経常利益及び純資産の記載数値は連結決算数値を記載しています。

各パイプラインサポート会社は、「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」に基づき、大要以下に掲げる役務を本投資法人に提供するものとされています。

このように、本投資法人は全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介において実績を有し、安定した取引基盤を有する各パイプラインサポート会社を通じて、本投資法人の投資基準に合致した不動産に関する情報を幅広く取得する機会の確保を図っています。

（情報提供サービス）

各パイプラインサポート会社は、本資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者によ

る売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされています。本資産運用会社はその情報を受領した後7営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、①かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議することとされており、また、②かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉することとされています。

(マーケットリサーチサービス)

本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告することとされています。

#### B. 協力会社との協働

協力会社は、事業協力契約に基づき、大要以下に掲げる役務を本資産運用会社に提供するものとされています。協力会社である日本GE株式会社におけるリアル・エステート部門は、全世界に約7兆円超の総資産を有するGE Capital Real Estate (米国GE社の不動産ビジネス部門)の日本におけるプラットフォームと位置づけられており、国内における不動産ポートフォリオの運用を行っています。本資産運用会社は、協力会社との住居にかかる優先交渉権の付与を含む協力関係を積極的に活用し、本投資法人のポートフォリオの拡大及びその質の向上を目指します。

(人材確保に関する協力)

協力会社は、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継、かつ、発展させるために、本資産運用会社に対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力することとされています。

(パイプラインサポート)

協力会社は、その保有する住居のうち、本投資法人の投資基準に適合すると判断する、売却予定価格25億円以上のものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供し、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、当該情報提供日(当該日を含みません。)から起算して30日目までの間、本資産運用会社と、優先交渉権に基づき、当該不動産等の売買に関する交渉を行うこととされています。

なお、事業協力契約の契約期間は1年間(自動更新あり)で、協力会社、本投資法人又は本資産運用会社が解散した場合等には、当該事業協力契約は自動的に終了し、その他、一定の場合には解除されるものとされています。

<協力会社の概要>

日本GE株式会社

本社所在地 : 東京都港区赤坂五丁目2番20号

代表者氏名 : 代表取締役 吉田 奉行

設立 : 平成11年9月1日

上場の有無 : 非上場

事業の概要 : 同社のリアル・エステート部門は、米国GE社の不動産ビジネス部門であるGE Capital Real Estate (本社、米国コネチカット州) の日本におけるプラットフォームとして、世界各地に拠点を持つGE Capital Real Estateと協力し、グローバルなアセットマネジメントの支援体制や最先端の技術と、国や地域ごとの深い専門性や知識とを組み合わせ、それぞれの不動産に見合ったソリューションと戦略を考案し、不動産所有者や投資家を対象に不動産の投資、購入、売却、ポートフォリオ・マネジメント等の包括的なサービスを提供するとともに、テナント、入居者に対するサービスの向上を目指しています。平成20年末時点で、日本において100棟以上のオフィスビル及び約10,000戸あまりの住居を保有し、延べ投融资実績は8,700億円を超えています。

(ロ) 内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指します。

A. 収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指します。

- (i) 投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図ります。
- (ii) テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。
- (iii) 取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

B. 運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

- (i) 妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。
- (ii) プロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図っています。

C. プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社

の選定を実施します。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定します。

また、本資産運用会社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関して、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定であり、正確かつ適切な情報を収集することができるものと考えています。

#### (ハ) LCPグループからの情報提供等

本資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー (The LCP Group L.P.) (以下「米国LCP」といいます。)との間で締結された平成17年11月1日付「情報提供契約 (Information Advisory Agreement)」(以下「情報提供契約」といいます。)に基づき、本資産運用会社は、米国LCPから米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を受けるものとします。また、米国LCPのマネージング・パートナーであり、Lexington Realty Trust (以下「LXP」といいます。)の受託者委員会会長を務めており、また本資産運用会社の非常勤取締役であるロバート・ラスキン氏から米国における不動産マーケットや不動産投資運用等に関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けるものとします。本資産運用会社は、これらの米国LCPとの契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国LCP及びLXPが米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用するものとします。

#### ④ 投資態度

本投資法人は、特定不動産 (本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行うものとします。

#### ⑤ 運用方針

本資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を通して投資主価値の極大化を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

##### (イ) 取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

##### A. 規模

(住居及びシニア物件)

原則として、1物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とします。但し、区分所有物件については基準を設けません。

(オフィスビル・その他 (住居及びシニア物件以外) )

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

##### B. 投資金額

##### (i) 投資金額の下限

原則として1物件当たりの投資金額は3億円以上とします。

## (ii) 投資金額の上限

ポートフォリオの分散を確保するため、1物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

## C. 設備施設

(住居及びシニア物件)

戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

(オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外))

貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

## D. 耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準(昭和56年改正後の建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。))に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。)又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率(地震PML値)(注)が20%以下の物件を原則とします。なお、地震PML値が20%を超える場合又は個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

## E. 環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

- (i) アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況
- (ii) 地質状況、土地利用履歴及び土壤汚染状況等

## F. 築年数

建物への投資につき、原則として新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年6月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

## G. 未稼働物件への投資

本投資法人は、原則として、引渡し時点において稼働物件(注)である不動産等を取得します。引渡し時点において未稼働物件である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、取得することができるものとします。但し、かかる場合においても当該未稼働物件の引渡し直後において、引渡し済みの未稼働物件の契約上の取得価格の合計が、直近の決算期における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えないことを条件とします。

(注) 建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいいます。但し、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働物件となった不動産等については、その後の稼働状況(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。)にかかわらず引続き稼働物件とみなします。なお、かかる稼働物件に該当しない物件を、以下「未稼働物件」といいます。

## H. 開発案件への投資

パイプラインサポート会社及び協力会社によるサポートを得ることが可能な物件を中心に、第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、

工事完成と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができるものとします。また、既に取得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

#### I. 権利関係

##### (i) 共有の場合

- a. 共有持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができるものとします。
- b. 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- c. 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性、信用力を十分確認の上可能な限り仕組み上の手当（共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を行います。

##### (ii) 区分所有の場合

- a. 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- b. 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますがこれらに限りません。）を講じます。

また、区分所有権の住宅（一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。）については、住居への投資額（注）のうち原則33%を超えないこととします。

（注）投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいいます。

##### (iii) 借地の場合

- a. 借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法上の借地権を対象とします。
- b. 借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象とします。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがあります。
- c. 底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

##### (iv) 担保権・用益権の場合

- a. 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。
- b. 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

##### (ロ) 投資不動産のデュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書（価格調査書を含む。）、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断します。

A. 運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	<法人の場合> テナントの業種、業歴、規模、上場／非上場の別、財務状況、株価動向、格付等 <個人の場合> ① テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 ② テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 ③ 賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④ テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率、商圈分析、競合物件・テナント需給動向等
	収益関係	① テナント誘致・処分性等の競争力調査 ② 賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 ③ 適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ④ 修繕計画との比較における実際の資金積立状況

	評価項目	調査事項
物理的 調査	立地要因	① 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ② 利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性 ③ 周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④ 日照、眺望、景観、騒音等の状況 ⑤ 地域の知名度、評判、規模等の状況 ⑥ 都市計画及び地域計画 ⑦ 前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ
	建築・設備・仕様概要	<各用途共通> ① 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ② 内外装の部材のグレード <住居及びシニア物件> 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等 <オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外）> 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等
	耐震性能診断 (注)	① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理診断 (注)	① 関係法規（消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規）の遵守状況等 ② 建物状況調査報告書における将来（12年程度）の修繕費見込み ③ 管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・土壌等	① アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ② 地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等

	評価項目	調査事項
法的 調査	権利関係への 対応	<p>前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <p>① 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無</p> <p>② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</p> <p>③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</p> <p>④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係</p> <p>⑤ 区分所有の区分性</p> <p>⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無</p> <p>⑦ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容</p> <p>⑧ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性</p> <p>⑨ 信託受益権については信託契約の内容</p>
	テナント属性	<p>① テナントの使用目的及び契約形態</p> <p>② テナントとの紛争の有無</p>
	境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況

(注) 本投資法人は、物件を取得するに当たり、独立した第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能についての確認を行っています。

B. 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

C. 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（地震PML値を含みます。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託します。

(ハ) 保有期間

原則として中長期保有を目的として資産の運用を行い、資産価値の安定的な成長を図ります。但し、戦略的な理由、ポートフォリオ構成上の理由等により個別資産を譲渡する場合があります。

## (二) 物件の管理運営方針

## A. 基本方針

本資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上、費用の低減及び計画的な修繕・改善工事を行うことにより、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とします。具体的には、以下の方針によることとします。

## B. テナント営業

- ・リーシングの実施に当たって、営業期間毎に本投資法人の運用資産毎のリーシング計画を策定します。
- ・リーシング計画には、周辺地域又は商圈における新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

## C. リーシング活動の展開

(周辺地域又は商圈の動向)

- ・マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺地域又は商圈におけるテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺地域又は商圈において構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業、新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

(重点営業先の選定)

- ・周辺地域又は商圈におけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、営業活動の重点先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

(最適な賃貸条件の検討)

- ・個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃貸収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借契約であるか否か等）を総合的に判断します。

(既存テナント動向の把握)

- ・既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、ニーズや不満、増床希望等をいち早く把握することに努めます。

## D. リーシング方針

本資産運用会社は取得した投資不動産について賃貸を行うときは、以下の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

- ・優良テナントを選別すること。
- ・新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報を調査して十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

## (i) テナントの審査基準

本資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努めます。

< 審査項目 >

	法人テナント	個人テナント
属性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業種</li> <li>・業歴</li> <li>・企業規模</li> <li>・上場／非上場の別</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職業                             <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 勤続年数</li> <li>－ 勤務先の規模・業種</li> <li>－ 勤務先の上場／非上場の別</li> </ul> </li> <li>・年齢</li> <li>・入居家族構成</li> </ul>
業績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財務状況</li> <li>・株価動向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所得水準</li> </ul>
信用力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業信用調査会社の評価内容</li> <li>・格付</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産状況</li> </ul>
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用目的</li> <li>・賃料、敷金、保証金</li> <li>・賃貸借期間</li> <li>・連帯保証人の有無及び状況</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使用目的</li> <li>・賃料、敷金、保証金</li> <li>・賃貸借期間</li> <li>・連帯保証人の状況</li> </ul>

E. テナント管理方針

(i) テナント管理

- ・プロパティ・マネジメント会社の協力の下、テナントの要望・クレーム等については迅速かつ誠実に対応します。
- ・テナントへのコミュニケーションを図り、感想や不満を迅速・的確に把握し、かつ対応することにより、物件を常に良好な管理状態に保ち、テナントの満足度の向上に努めます。
- ・安全対策には万全の対応をとることとし、物件によっては、オートロック・防犯カメラの設置等を行います。

(ii) 賃料回収保全策

- ・本資産運用会社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い延滞解消に努めます。
- ・原則として保証人のない個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付すこととします。

F. 建物管理方針

(i) 日常の建物管理

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に、資産の共用部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認し、不具合の発見されたものについては、迅速に修繕を行います。

(ii) 修繕計画

中長期的な視野から物件の競争力維持向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。

(iii) 建物管理費用の低減

各項目別に建物管理費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、テナントへの影響等に留意しつつ費用の低減を図ります。

G. プロパティ・マネジメント会社（PM会社）を通じた管理運営

(i) プロパティ・マネジメント会社の利用

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメン

ト業務を効率的かつ経済的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

(ii) プロパティ・マネジメント会社の選定基準

本資産運用会社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

- ・不動産運営管理の経験・能力
- ・取得を予定する資産における実績
- ・関係業者とのネットワーク
- ・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
- ・新規テナントの募集能力
- ・組織体制
- ・財務体質
- ・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- ・当該不動産関連資産に関するレポーティング能力
- ・報酬及び手数料の水準

また、本資産運用会社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関しては、正確かつ適切な情報を収集するため、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定です。

(iii) 物件の管理運営状況の把握

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から原則として毎月、以下の報告を受けることにより、物件の管理運営状況を把握し、運用対象不動産の運営計画と実績の差異の分析を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に必要な指図を行い、安定した収益の確保を目指します。

- ・テナントからの入金状況
- ・経費等の支出状況
- ・テナントの入退居の状況
- ・建物管理の状況
- ・テナントからの要望、クレームとそれに対する対応状況
- ・当該運用対象不動産所在地近隣の賃貸市場動向

(iv) プロパティ・マネジメント会社の評価

本資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社の業務遂行状況についてチェックを行います。その結果、本資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

(ホ) 付保の方針

A. 損害保険の付保に関しては、当該建物の火災や事故等を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、適正とされる火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

B. 地震保険の付保に関しては、災害による影響と損害保険料とを比較検討して、付保の判断を行います。なお、地震PML値が20%を超える物件及び個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

(ヘ) 売却方針

本投資法人は、本資産運用会社による定期的なポートフォリオの見直し等により、以下のA. ないしF. の各事項を考慮の上、以下のa. ないしc. の場合に個別不動産の売却について検討します。

- A. 中長期的な不動産市況
- B. 将来における収益予測
- C. 資産価値の上昇・下落の見通し
- D. 所在立地地域の将来性・安定性
- E. 劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み
- F. ポートフォリオの構成における重要性
  - a. 戦略的重要性が失われた場合  
例) 老朽化等により物件の収益性が低く、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合
  - b. 魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合  
例) 立地地域において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合
  - c. 戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合  
例) 空室率の改善・賃料のアップ・コストの改善等によりバリュウアップが図れた場合

## ⑥ 財務方針

### (イ) 基本方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行をすることができるものとします。但し、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとします。

(ロ) 借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。また、借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努めます。

(ハ) 総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）は、原則として60%を上限の目処として運用します。但し資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60%を超えることがあります。

(ニ) 本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。

(ホ) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預かり金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の事前の融資極度枠設定又

は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

(へ) 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。

(ト) 投資口の追加発行を行う場合、本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長、金融環境及び投資法人の財務状態を考慮した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、これを行います。

⑦ 開示方針

(イ) 資産運用については、投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。

(ロ) 情報開示に関しては、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。）、金融商品取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、財務情報及び運用状況に関する情報のほか、本投資法人への投資判断に際し有用と考えられる情報について、自主的に開示を行う方針です。

(ハ) 利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関して、プレスリリース等により自主的に開示を行います。