

第14期(2009年12月期)決算説明会
インヴィンシブル投資法人
(旧商号 東京グロースリート投資法人)

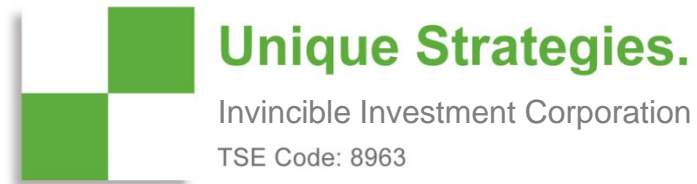


Table of Contents

Section 1:

2009年12月期 運用報告ハイライト(P.3)

- ・2009年12月期 決算ハイライト
- ・業績の推移
- ・財務指標

Section 2:

2009年12月期 財務諸表 (P.9)

- ・損益計算書
- ・貸借対照表
- ・キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

Section 3:

2009年12月期 運用状況 (P.14)

- ・本投資法人の概要
- ・ポートフォリオの特徴
- ・2009年12月期 稼働率グラフ
- ・当期の取り組み～内部成長重視
- ・ポートフォリオMAP
- ・借入金の状況
- ・投資主の状況

Section 4:

インヴィンシブル投資法人へ (P.25)

- ・合併前のTGR及びLCPの概要
- ・本合併のストラクチャー
- ・資産運用会社について
- ・本合併の意義
- ・負ののれんについて
- ・ポートフォリオ・サマリー
- ・借入金の状況
- ・投資口価格の推移

Section 5:

今後の展望について (P.35)

- ・今後の運用戦略

(Appendix)

- ・2009年12月期 物件別賃貸事業収支等
- ・鑑定評価額・当期帳簿価格
- ・ポートフォリオ一覧

Section 1 2009年12月期 運用報告ハイライト

外部成長

- 当期における物件の取得および売買はありませんでした。

内部成長

第14期稼働率

期 初
93.8%
(2009/7/31)

期 中 平 均
93.8%

期 末
94.3%
(2008/12/31:95.6%)

財務状況

(2009年12月末現在)

- 期末有利子負債比率 56.0%
:2009年8月、既存借入金12,000百万円を返済し、新規に11,599百万円の借入を行いました。自己資金により総額615百万円を返済し、有利子負債比率の低減に努めました。
(注)2010年2月、11,499百万円のリファイナンスを行いました。

分配金

期 初 予 想
(2009/8/14)

4,200円



予 想 修 正
(2009/12/14)

4,800円



確 定 分 配 金

4,928円

2009年12月期 決算ハイライト (2)

運用、資産の状況と予想の比較

	第13期 (実績) (1)	第14期 (当初予想) (2)	第14期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		第15期 (予想)
	(2009/01/01- 2009/06/30)	(2009/07/01- 2009/12/31)	(2009/07/01- 2009/12/31)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2010/01/01- 2010/12/31)
資産運用期間 (日数)	181	184	184	3	-	-	-	365
営業収益 (千円)	1,614,835	1,526,026	1,531,044	△83,791	△5.2	5,018	0.3	5,496,000
営業利益 (千円)	605,996	531,313	565,743	△40,253	△6.6	34,429	6.5	2,068,000
経常利益 (千円)	357,798	230,545	267,057	△90,741	△25.4	36,512	15.8	226,000
当期純利益 (千円)	356,806	229,301	265,633	△91,172	△25.6	36,332	15.8	4,679,000
1口当たり 分配金(円)	6,620	4,200	4,928	△1,692	△25.6	728	17.3	(投資口分割後) 300

(*1) 金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています なお、第15期予想については、百万円単位切捨表示としています

(*2) 2010年2月1日を合併効力発生日として、本投資法人はエルシーピー投資法人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 (第15期) については、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日となります

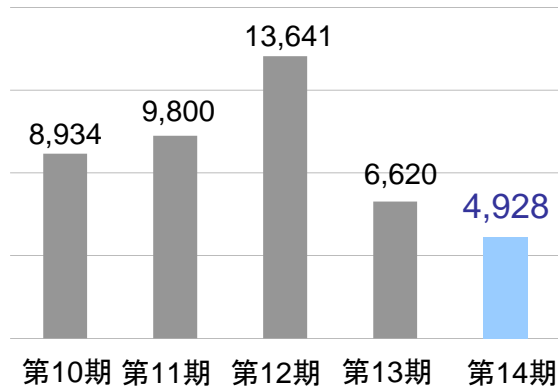
(*3) 第15期「当期純利益」は合併に伴う負ののれんの償却益、不動産等売却損(約100億円)及び合併諸経費(約7億円)を加減算した金額であり分配金の支払原資とは異なります(不動産等売却損及び合併諸経費は、現時点の見込みであり確定した数値ではありません)

(*4) 合併に伴い、2010年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき、5口の割合をもって分割いたしました。投資口分割については、P.27をご参照ください

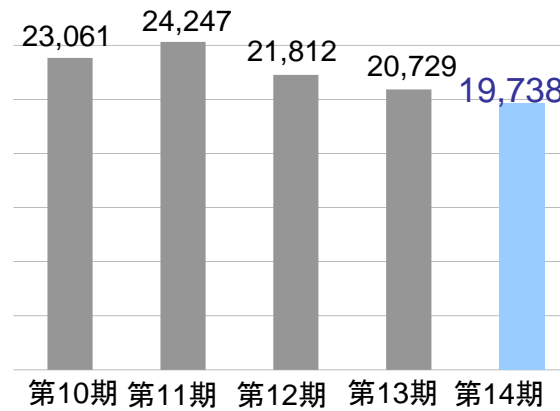
業績の推移

(金額:単位未満切捨て、%:小数点第2位四捨五入)

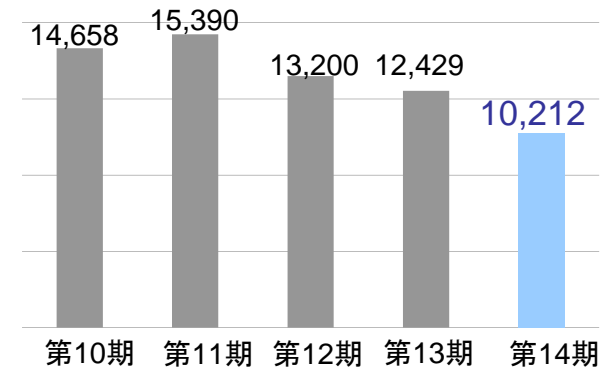
1口当たり分配金 4,928円
 前期比1,692円減
 (25.6%減)



1口当たりNOI 19,738円
 前期比 990円減
 (4.8%減)

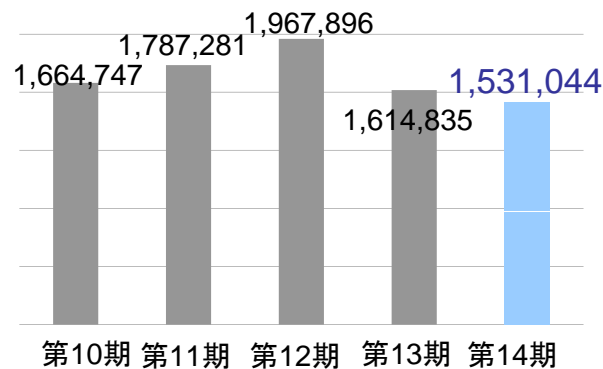


1口当たりFFO 10,212円
 前期比 2,217円減
 (17.8%減)

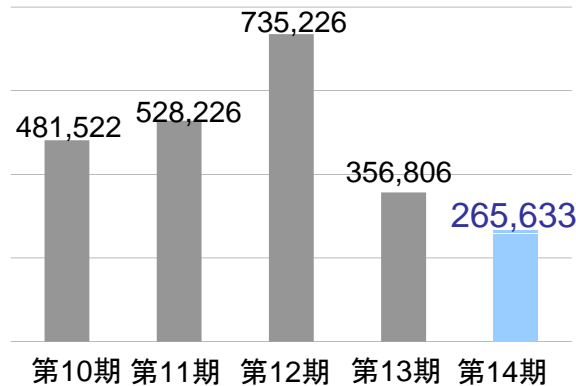


(*)1口当たりNOIおよび1口当たりFFOについては、表示未満を四捨五入しています

営業収益 1,531,044千円
 前期比 83,791千円減
 (5.2%減)



当期純利益 265,633千円
 前期比 91,172千円減
 (25.6%減)



財務指標

(単位:千円)

項目	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	2007/07/01～ 2007/12/31	2008/01/01～ 2008/06/30	2008/07/01～ 2008/12/31	2009/01/01～ 2009/6/30	2009/07/01～ 2009/12/31
総資産経常利益率(ROA)	1.0%	1.1%	1.6%	0.8%	0.6%
年換算	2.0%	2.2%	3.1%	1.6%	1.2%
純資産当期純利益率(ROE)	2.4%	2.7%	3.7%	1.8%	1.4%
年換算	4.9%	5.4%	7.4%	3.7%	2.7%
有利子負債比率(LTV 1)	58.8%	58.5%	57.3%	56.6%	56.0%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	56.3%	55.9%	54.7%	54.6%	54.0%
自己資本比率(期末)	40.4%	40.8%	42.2%	42.6%	43.0%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	4.1倍	4.0倍	3.6倍	3.7倍	2.9倍
ネットオペレーティングインカム(NOI)	1,242,957	1,306,908	1,175,628	1,117,247	1,063,865
年換算NOI利回り	5.7%	5.9%	5.3%	5.2%	4.9%
当期減価償却費	308,501	318,362	300,212	289,665	284,802
ファンズフロムオペレーション(FFO)	790,024	829,502	711,460	669,913	550,436
インプライドキャップレート	5.9%	7.6%	8.2%	7.6%	7.1%

- ROA = 経常利益 / 日数加重平均総資産額 × 100
- ROE = 当期純利益 / 日数加重平均純資産額 × 100
- LTV(1) = 期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額) × 100
- LTV(2) = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
- DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- 年換算NOI利回り = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) / 運用日数 × 365) / 日数加重平均物件投資額
- FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益
- インプライドキャップレート = 年換算NOI / (有利子負債 - 現金及び預金(信託含) + テナント預り金 + 時価総額)

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

Memo

Invincible Investment
Corporation

Section 2 2009年12月期 財務諸表

損益計算書

項目	第13期 2009/01/01～ 2009/06/30		第14期 2009/07/01～ 2009/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	1,614,835	100.0	1,531,044	100.0	△ 83,791	△ 5.2
賃貸事業収入(1)	1,614,835		1,531,044		△ 83,791	
営業費用	1,008,838	62.5	965,300	63.0	△ 43,537	△ 4.3
賃貸事業費用(2)	787,253		751,981		△ 35,272	
減価償却費(3)	289,665		284,802		△ 4,862	
NOI(1)-(2)+(3)	1,117,247		1,063,865		△ 53,381	
不動産等売却損	23,441		-		△ 23,441	
役員報酬	3,300		2,900		△ 400	
資産運用報酬	99,508		111,000		11,491	
資産保管手数料	12,194		12,122		△ 72	
一般事務委託手数料	19,026		25,398		6,371	
貸倒引当金繰入額	564		-		△ 564	
貸倒損失	839		1,039		199	
その他営業費用	62,709		60,859		△ 1,849	
営業利益	605,996	37.5	565,743	37.0	△ 40,253	△ 6.6
営業外収益	3,669	0.2	1,280	0.1	△ 2,389	△ 65.1
受取利息	2,423		617		△ 1,806	
雑収入	1,245		663		△ 582	
営業外費用	251,867	15.6	299,966	19.6	48,098	19.1
支払利息	242,771		294,855		52,083	
融資関連費用	6,115		3,117		△ 2,997	
投資口公開関連費用	1,090		1,090		-	
雑損失	140		611		471	
投資口交付費償却	1,750		291		△ 1,459	
経常利益	357,798	22.2	267,057	17.4	△ 90,741	△ 25.4
税引前当期純利益	357,798	22.2	267,057	17.4	△ 90,741	△ 25.4
法人税、住民税及び事業税	663		5,718		5,054	
法人税等調整額	328		△ 4,294		△ 4,623	
当期純利益	356,806	22.1	265,633	17.3	△ 91,172	△ 25.6
前期繰越利益	16		10		△ 5	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	356,822	22.1	265,644	17.4	△ 91,177	△ 25.6

■ 営業収益:1,531,044千円
◇ 前期比 83,791千円減
(5.2%減)

■ 賃貸事業費用:751,981千円
◇ 前期比 35,272千円減
:詳細は、(Appendix)「第14期 物件別賃貸事業収支等」参照

■ NOI:1,063,865千円
◇ 前期比 53,381千円減
(4.8%減)

■ 資産運用報酬:111,000千円
◇ 前期比 11,491千円増

■ 支払利息:294,855千円
◇ 前期比 52,083千円増

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

貸借対照表- 資産の部

項目	第13期 2009/06/30		第14期 2009/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	1,261,642		710,165		△ 551,476	
信託現金及び信託預金	1,804,581		1,854,611		50,029	
営業未収入金	24,282		42,634		18,352	
立替金	7,275		20,458		13,182	
預け金	14,868		14,336		△ 532	
前払費用	36,902		86,452		49,550	
未収消費税等	562		4,261		3,699	
繰延税金資産	3,336		5,641		2,305	
貸倒引当金	△ 1,170		△ 564		606	
流動資産合計	3,152,281	6.9	2,737,997	6.1	△ 414,283	△ 13.1
固定資産						
有形固定資産						
建物	652,079		644,977		△ 7,101	
建物附属設備	148,630		144,503		△ 4,127	
構築物	9,686		9,170		△ 515	
工具、器具及び備品	994		939		△ 54	
土地	3,653,526		3,653,526		-	
信託建物	14,916,278		14,777,703		△ 138,574	
信託建物附属設備	2,332,027		2,257,721		△ 74,305	
信託構築物	149,820		147,901		△ 1,919	
信託工具、器具及び備品	48,541		53,488		4,946	
信託土地	20,520,574		20,520,574		-	
有形固定資産合計	42,432,158	92.7	42,210,507	93.5	△ 221,651	△ 0.5
無形固定資産						
信託その他無形固定資産	103		103		-	
その他	4,346		3,686		△ 660	
無形固定資産合計	4,450	0.0	3,790	0.0	△ 660	△ 14.8
投資その他の資産						
差入保証金	130,661		140,226		9,565	
長期前払費用	1,552		955		△ 597	
繰延税金資産	315		-		△ 315	
その他	50,105		51,745		1,639	
投資その他の資産合計	182,635	0.4	192,927	0.4	10,291	5.6
固定資産合計	42,619,244	93.1	42,407,224	93.9	△ 212,020	△ 0.5
繰延資産						
投資口交付費	291		-		△ 291	
繰延資産合計	291	0.0	-	-	△ 291	△ 100.0
資産合計	45,771,818	100.0	45,145,222	100.0	△ 626,595	△ 1.4

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

貸借対照表 - 負債・資本の部

項目	第13期 2009/06/30		第14期 2009/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	79,701		121,823		42,122	
短期借入金	-		11,499,975		11,499,975	
1年内返済予定の長期借入金	24,974,000		12,859,000		△ 12,115,000	
未払金	15,184		14,873		△ 311	
未払費用	92,457		131,448		38,991	
未払法人税等	513		5,601		5,087	
前受金	156,796		157,230		434	
預り金	7,799		10,750		2,951	
デリバティブ債務	5,861		-		△ 5,861	
流動負債合計	25,332,314	55.3	24,800,703	54.9	△ 531,610	△ 2.1
固定負債						
信託預り敷金及び保証金	827,102		821,718		△ 5,384	
預り敷金及び保証金	124,718		122,739		△ 1,979	
固定負債合計	951,820	2.1	944,457	2.1	△ 7,363	△ 0.8
負債合計	26,284,135	57.4	25,745,160	57.0	△ 538,974	△ 2.1
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		△ 91,177	
投資主資本合計	19,491,239	42.6	19,400,061	43.0	△ 91,177	△ 0.5
評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△ 3,556		-		3,556	
評価・換算差額等合計	△ 3,556	△ 0.0	-	-	3,556	△ 100.0
純資産合計	19,487,683	42.6	19,400,061	43.0	△ 87,621	△ 0.4
負債純資産合計	45,771,818	100.0	45,145,222	100.0	△ 626,595	△ 1.4

■ 自己資金により615百万円を返済

■ 期末有利子負債残高

- ◇ 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

有利子負債比率

= 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 = 56.0%

1口当たり純資産額: 359,934円
(発行済投資口数: 53,899口)

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

キャッシュ・フロー計算書 / 金銭の分配に係る計算書

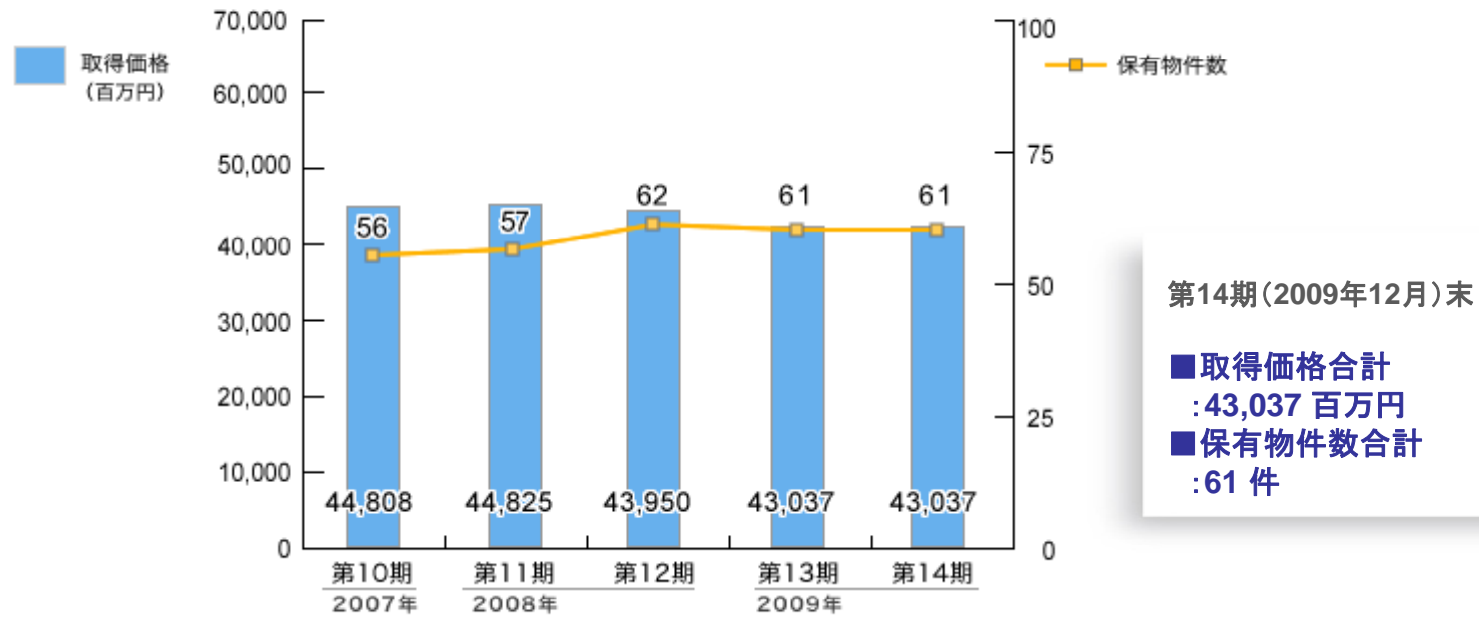
項目	第13期	第14期
	2009/01/01～ 2009/06/30	2009/07/01～ 2009/12/31
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	357,798	267,057
減価償却費	290,325	285,462
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	6,115	3,117
投資口交付費償却	1,750	291
受取利息	△ 2,423	△ 617
支払利息	242,771	294,855
貸倒引当金の増減額(△は減少)	316	△ 606
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 475	△ 5,102
営業未収入金の増減額(△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)	△ 78,238	△ 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	3,064,223	2,564,776

項目		第13期	第14期
		2009/01/01～ 2009/06/30	2009/07/01～ 2009/12/31
当期末処分利益	(千円)	356,822	265,644
分配金の額	(千円)	356,811	265,614
投資口1口当たりの分配金	(円)	6,620	4,928
次期繰越利益	(千円)	11	10

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

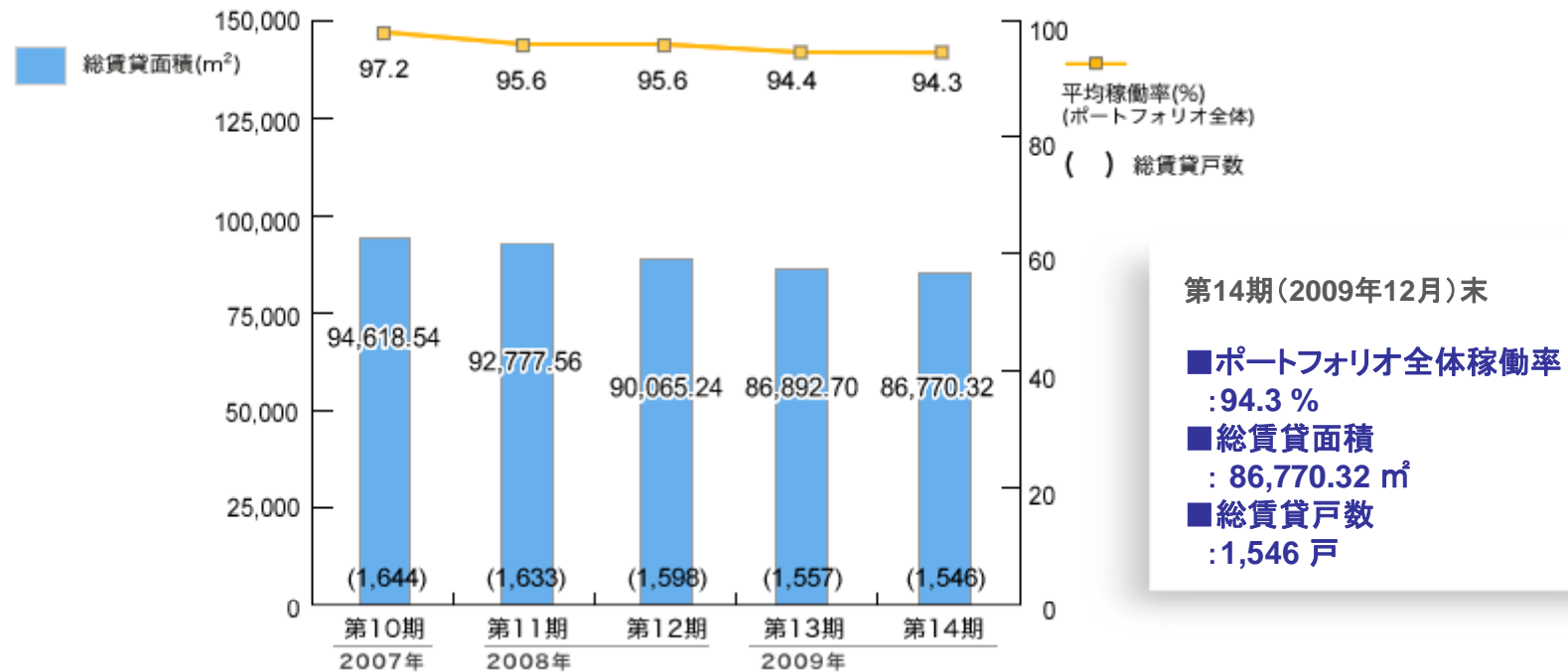
Section 3 2009年12月期 運用状況

ポートフォリオの軌跡



(*)金額については、単位未満を切捨てています

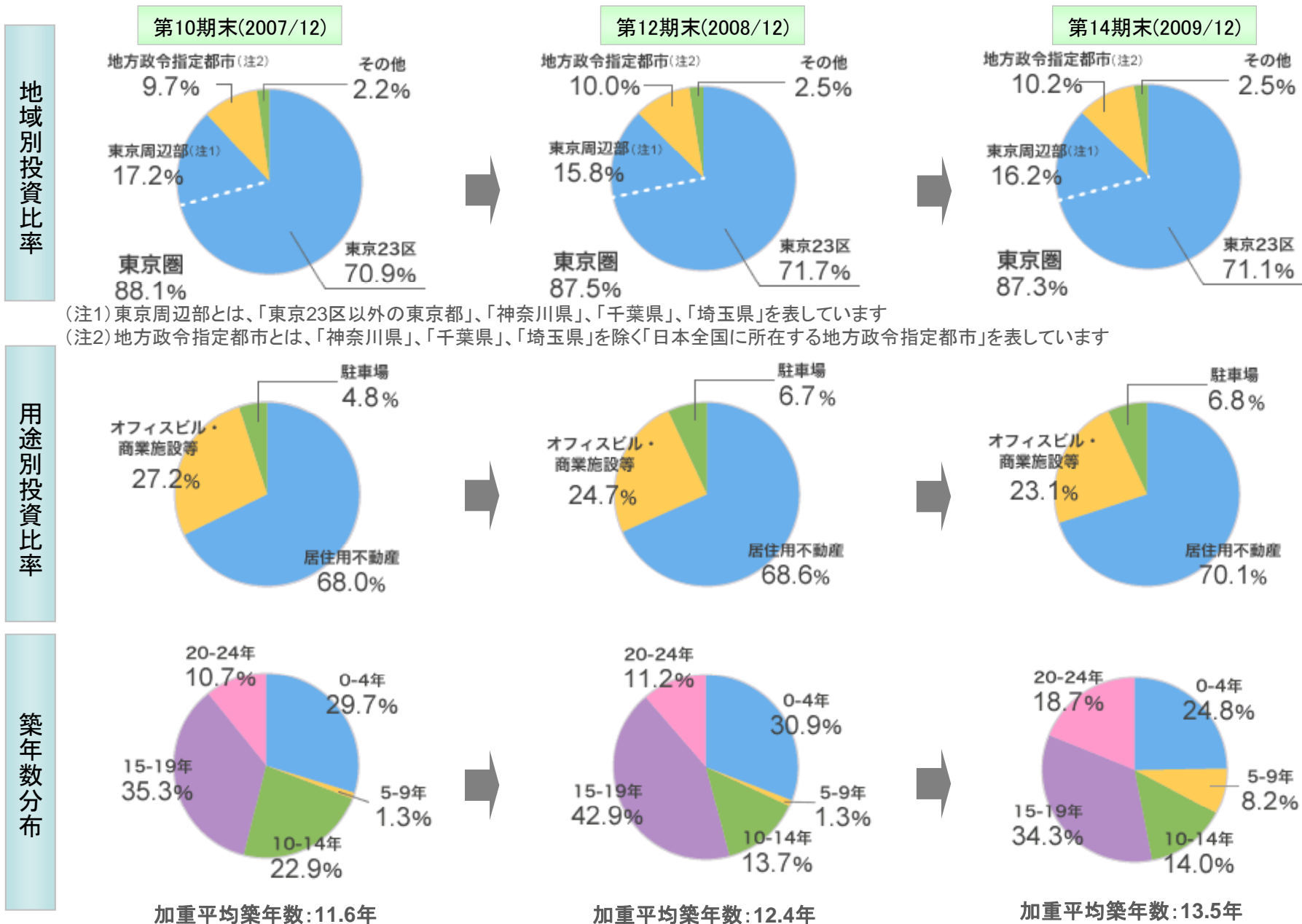
稼働率と賃貸総面積／戸数



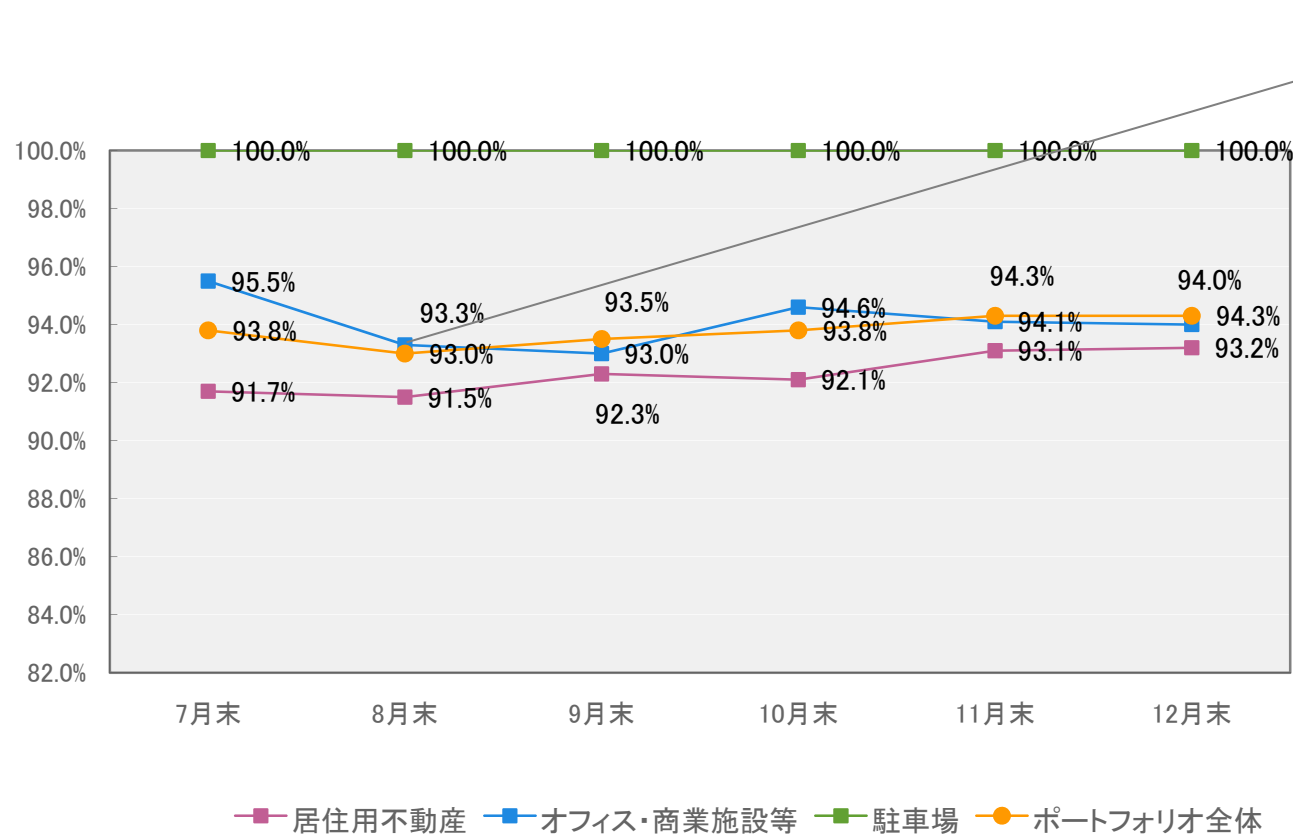
(*) 比率については、小数点第2位を四捨五入しています

ポートフォリオの特徴

(*) 下記比率は取得価格により計算しています



2009年12月期 稼働率グラフ



(* 1) 稼働率 = 総賃貸面積 / 総賃貸可能面積 × 100
 (* 2) 上記稼働率は、小数点第2位を四捨五入しています

安定性・成長性の追求

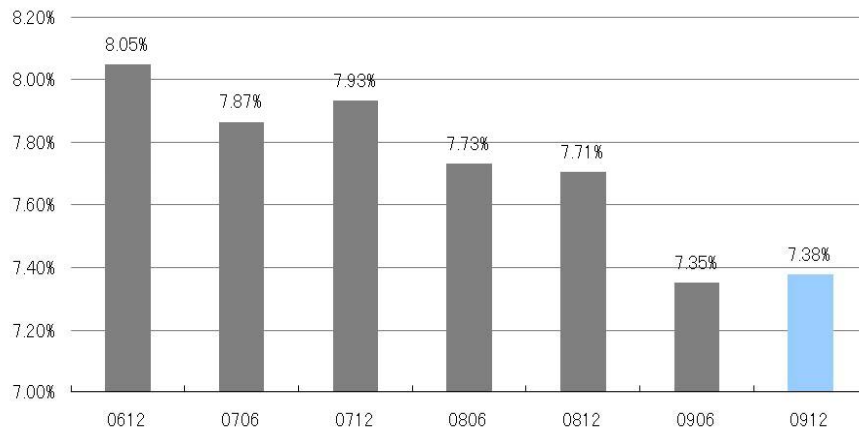
Point 1 賃料維持への取り組み

1. 他所に先駆けた迅速な賃料見直し
2. 空き駐車場の外部募集 など

Point 2 運用経費削減への取り組み

■「賃貸事業費用」前期比 4.5%減 (△35,272千円)
 ■「建物管理費率」の低水準維持
 建物管理費率
 = (PMフィー + 建物管理費 + 管理雑経費) ÷ 賃貸事業収入 × 100

建物管理費率の推移



Point 3 安定した稼働率・賃料維持への取り組み

- 効果的なリーシング活動
1. 内装リニューアルによるテナント誘致
 2. 用途変更((例) パークビラ八雲1F:店舗から保育園へ)

キャピタルハイツ神楽坂(2F)

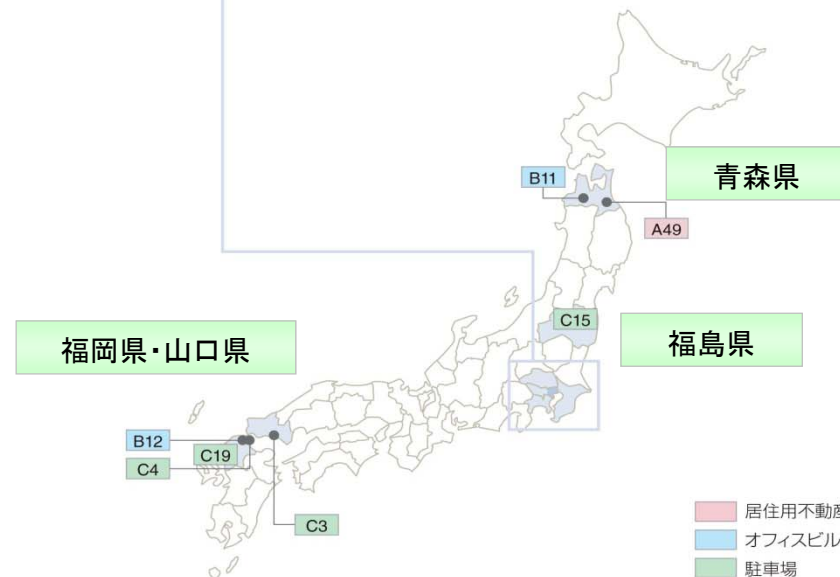
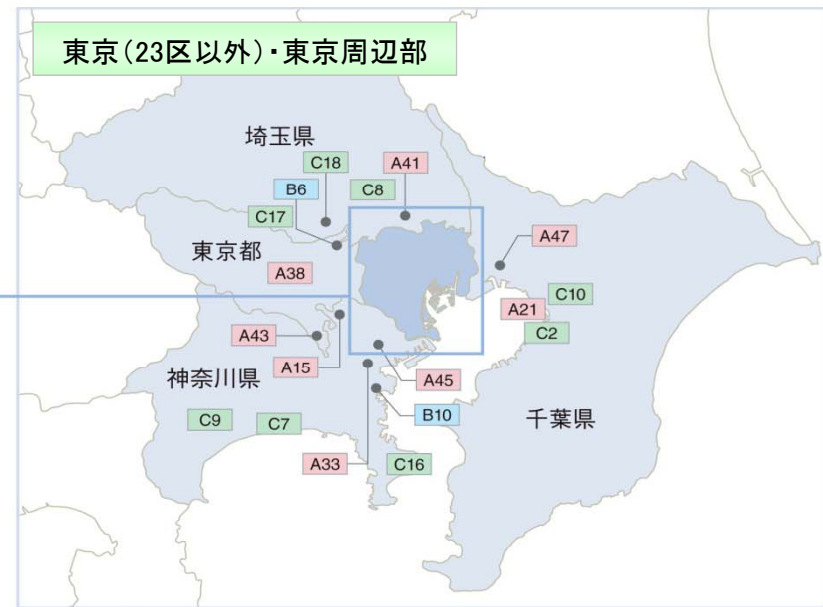
2F(1フロア)
元オーナー居住スペース
を大規模リニューアル

(居室)

(風呂場)

(天井)

ポートフォリオMAP



- 居住用不動産
- オフィスビル等
- 駐車場

借入金の状況 (1) - 当期末時点

短期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率(*3)	返済期限	借入方法
中央三井信託銀行株式会社	2009年8月3日	11,499百万円 (*2)	変動	2.049%	2010年2月3日	有担保・無保証
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						

1年内返済予定長期借入金

借入先	借入日	借入残高	変動／固定	平均利率(*3)	返済期限	借入方法
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	5,211百万円(*4)	変動	1.408%	2010年5月31日	有担保・無保証
	2007年8月20日	7,648百万円				

(*1) 金額は単位未満を切り捨てています

(*2) 当該借入金は、2010年2月3日付にて、全額返済いたしました

また、当該借入金の返済資金に充当するため、11,499百万円の新規借入れを行いました

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

(*4) 6月及び12月に属する各利払期日において、元本について115百万円を一部弁済しています

借入金の状況 (2) -当期末時点

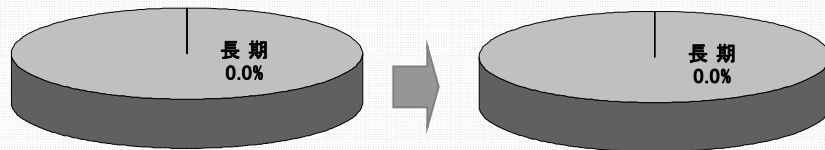
借入れ状況

- 当期末有利子負債残高: **24,358百万円**
(うち12,859百万円が1年内返済予定の長期借入金)
- 当期末有利子負債比率(LTV)^(*1): **56.0%** (2009年6月末LTV: 56.6%)
(鑑定評価額ベースLTV: 60.5%)^(*2)

(* 1) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
(* 2) 鑑定評価額ベース有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ 期末総鑑定評価額

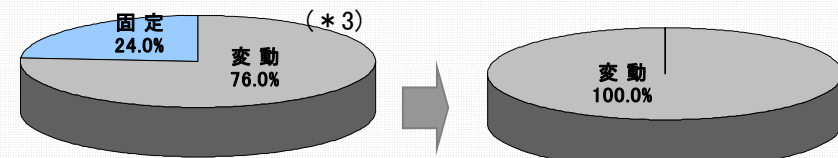
長期有利子負債比率

第13期末(2009/6) 0.0% ⇒ 第14期末(2009/12) 0.0%



固定金利比率

第13期末(2009/6) 24.0% ⇒ 第14期末(2009/12) 0.0%



金利負担比率(*4)

第13期末(2009/6) 15.0% ⇒ 第14期末(2009/12) 19.3%

(*3) スワップ契約の締結による

(*4) 金利負担比率 = 支払利息 ÷ 営業収益

(*5) 金額については単位未満切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています

投資主の状況 (1)

主な投資主(トップ10)

第13期(2009/6/30)時点		
氏名または名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,347	8.07%
2 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,994	5.55%
3 ANGLO IRISH BANK CORPORATION (INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND	2,689	4.99%
4 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	2,167	4.02%
5 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND. INC.	1,544	2.86%
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155	1,533	2.84%
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,220	2.26%
8 株式会社南日本銀行	1,186	2.20%
9 知多信用金庫	625	1.16%
10 個人	560	1.04%
合計	18,865	35.00%
* 投資口総数		53,899口

第14期(2009/12/31)時点		
氏名または名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,112	7.63%
2 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	3,128	5.80%
3 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,010	5.58%
4 CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	2,688	4.99%
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,586	2.94%
6 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	1,537	2.85%
7 PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	1,292	2.40%
8 株式会社南日本銀行	1,186	2.20%
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	959	1.78%
10 知多信用金庫	545	1.01%
合計	20,043	37.19%
* 投資口総数		53,899口

(*)割合(%)は、小数点第3位を四捨五入しています

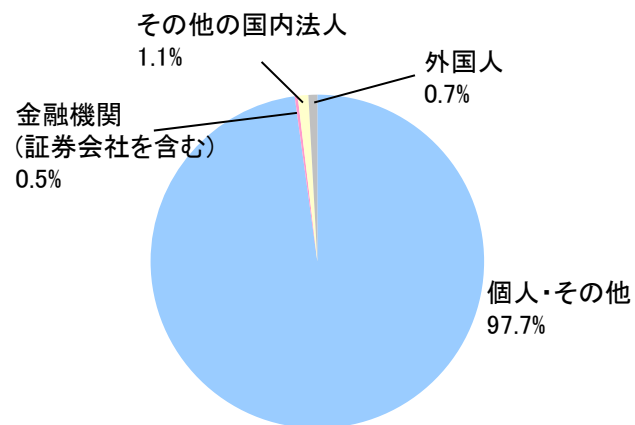
(参考)大量保有報告の状況

提出社名	提出日	保有投資口数	保有割合(%)
1 Prospect Asset Management, Inc.	2009/12/3	9,948	18.46%
2 日興アセットマネジメント株式会社 シティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド	2009/10/21	6,781	12.58%
3 タワー投資顧問株式会社	2007/5/7	2,382	4.42%
上位三社合計		19,111	35.46%

- (* 1) 53,899口に対する保有割合を表しています
- (* 2) 2009/12/3までの提出分を記載しています
- (* 3) 保有割合は、小数点第3位を四捨五入しています
- (* 4) 日興アセットマネジメント株式会社とシティグループ・グローバル・マーケット・リミテッドは共同保有社です

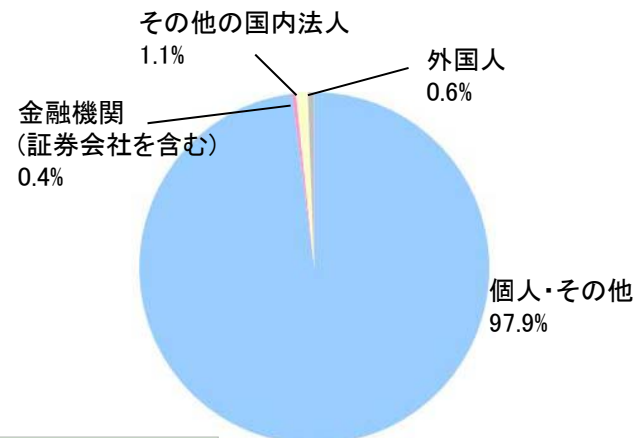
投資主の状況 (2)

所有者別投資主数



第13期末(2009/6)

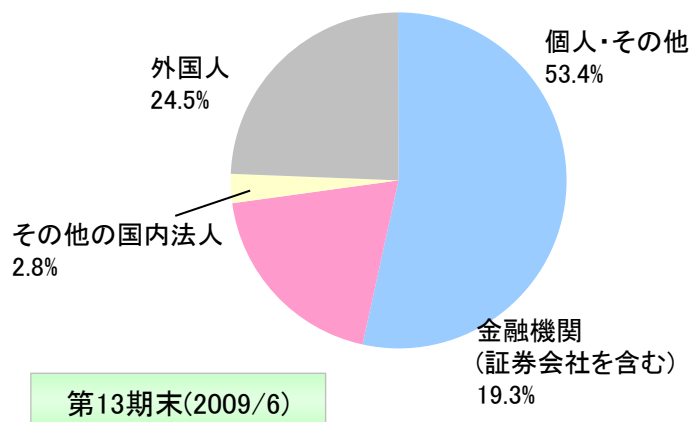
* 投資主総数: 7,568



第14期末(2009/12)

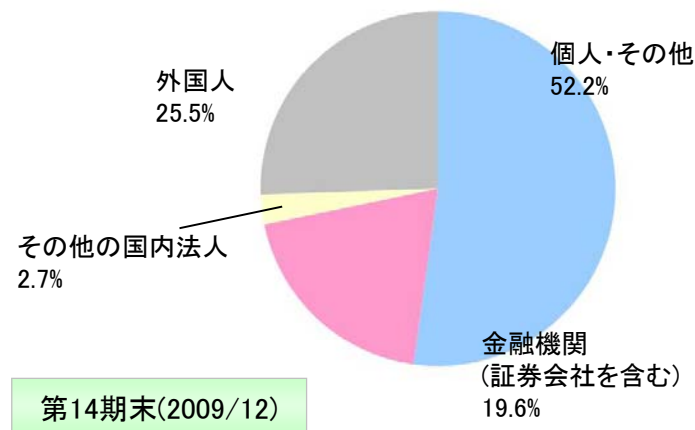
* 投資主総数: 7,558

所有者別投資口数



第13期末(2009/6)

* 投資口総数: 53,899



第14期末(2009/12)

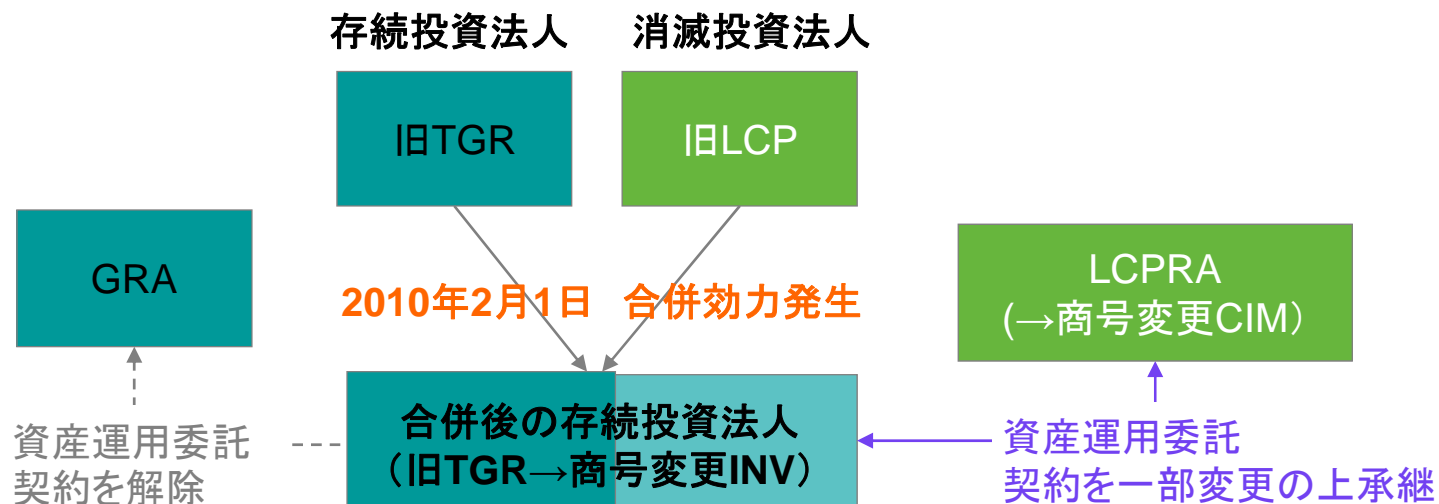
* 投資口総数: 53,899

Section 4 インヴェンシブル投資法人へ

合併前のTGR及びLCPの概要

	TGR	LCP
投資法人名	<ul style="list-style-type: none"> 東京グロースリート投資法人 	<ul style="list-style-type: none"> エルシーピー投資法人
代表者の役職・氏名	<ul style="list-style-type: none"> 執行役員 芝辻 直基 	<ul style="list-style-type: none"> 執行役員 高橋 正義
監督役員の氏名	<ul style="list-style-type: none"> 高橋 孝志 / 西村 勝秀 	<ul style="list-style-type: none"> 平岩 正史 / 藤元 拓志
会計監査人	<ul style="list-style-type: none"> 新日本有限責任監査法人 	<ul style="list-style-type: none"> 太陽ASG有限責任監査法人(一時会計監査人)
資産運用会社名	<ul style="list-style-type: none"> グロースリート・アドバイザーズ株式会社(GRA) 	<ul style="list-style-type: none"> エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社(LCPRA)
総資産額	<ul style="list-style-type: none"> 45,145百万円(2009年12月31日) 	<ul style="list-style-type: none"> 93,943百万円(2009年8月31日)
保有物件数	<ul style="list-style-type: none"> 61物件 	<ul style="list-style-type: none"> 43物件
取得価格合計	<ul style="list-style-type: none"> 43,037百万円 	<ul style="list-style-type: none"> 87,580百万円
主要投資主	<ul style="list-style-type: none"> 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) 7.63% PROSPECT JAPAN FUND LIMITED 5.80% GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL 5.58% 	<ul style="list-style-type: none"> ニュー・ミッション・ファンディング株式会社 35.23% 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) 7.64% GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL 5.06%

本合併のストラクチャー



合併期日	<ul style="list-style-type: none"> 2010年2月1日(月)
存続投資法人名	<ul style="list-style-type: none"> インヴィンシブル投資法人(東京グロースリート投資法人より商号変更)
代表者の役職・氏名	<ul style="list-style-type: none"> 執行役員 芝辻 直基
合併比率と投資口分割	<ul style="list-style-type: none"> TGR:LCP=1 : 0.8(分割前) TGRの投資口を5分割することにより端数投資口の発生を回避 <ul style="list-style-type: none"> TGR: $53,899 \text{口} \times 5 = 269,495 \text{口}$ LCP: $91,800 \text{口} \times 0.8 \times 5 = 367,200 \text{口}$ <p style="text-align: right;">⇒ 計636,685口</p>
決算日	<ul style="list-style-type: none"> 合併後初回の決算日 2010年12月31日 (2011年以降6月末及び12月末の年2回)

資産運用会社について

資産運用会社の名称	● コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社より商号変更)
所在地	● 東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビル
資本金	● 430百万円
役員	● 代表取締役社長 芝辻 直基 ● 専務取締役 宮崎 俊司 ● 取締役(非常勤) イー・ロバート・ラスキン ● 監査役 高橋 正義
株主	● ザ・エルシーピー・グループ・エルピー 50.9% ● 極東証券株式会社 12.8% ● その他8社 36.2%

- 本合併後の存続投資法人の資産運用会社は旧LCPの資産運用会社が継続
 - － 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、本合併後の投資法人の資産運用会社は旧LCPの資産運用会社が継続することが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

本合併の意義

マーケット環境

- 一部のREITによりエクイティファイナンスが再開されるも、依然不透明な資金調達環境
- 法制度の整備の進展によるM&A機運の高まり

事業環境

- ファイナンスコストの増加
- リファイナンスに対する懸念

- 合併により単独での運用よりも両投資法人の投資主の利益を守ることが出来ると判断
- 両投資法人の抱える財務上の構造的問題を解消するためのベストソリューションとして、合併に伴う負のれん発生益を活用した物件売却による財務リストラを決意

2009年11月17日 エルシーピー投資法人との合併契約の締結を発表
2010年2月1日 合併効力発生

- 運用面：新たなスポンサーの招聘、更なる事業再編も含めた成長戦略の実施、両投資法人のパイプラインの協働及び有効活用
- 財務面：物件売却による調達資金を原資とした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を基礎とした成長戦略の実現

負ののれんについて

負ののれん

= 合併時における受入資産－合併対価－引受負債
－その他合併に係る諸費用

- 会計上、発生会計年度において一括償却され、他の利益とともに繰越利益を構成
- 税務上、導管性の判定においては、一括償却以外の償却方法が認められているため、たとえ負ののれん発生益が多額となっても、導管性の維持は可能

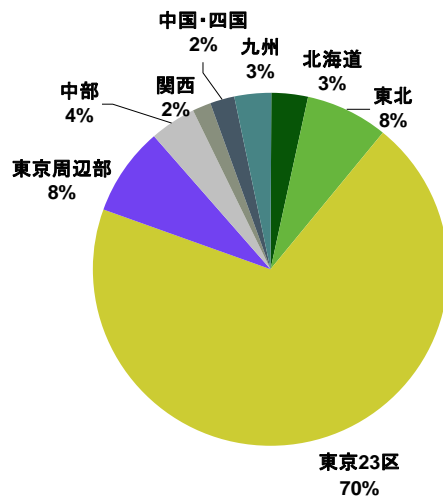
受入資産	引受負債
	負ののれん
	その他諸費用
	合併対価

- 物件の売却損が発生した場合においても、直接的な分配金への影響を抑制
- 物件売却による調達資金に基づく借入金返済、有利子負債の削減⇒財務体質の向上

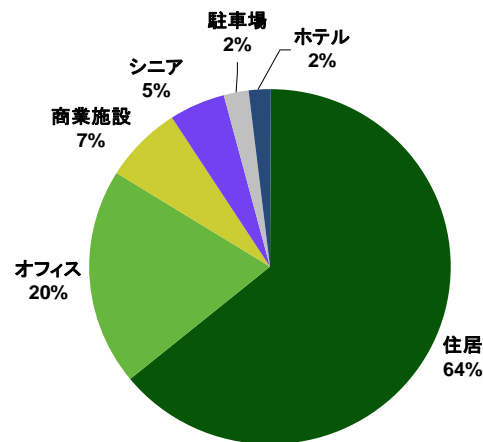
- 地域：首都圏を中心とした投資エリア
- 用途：住居を中心とした幅広いアセット

地域・用途のバランスに、より配慮した総合型REITを目指す

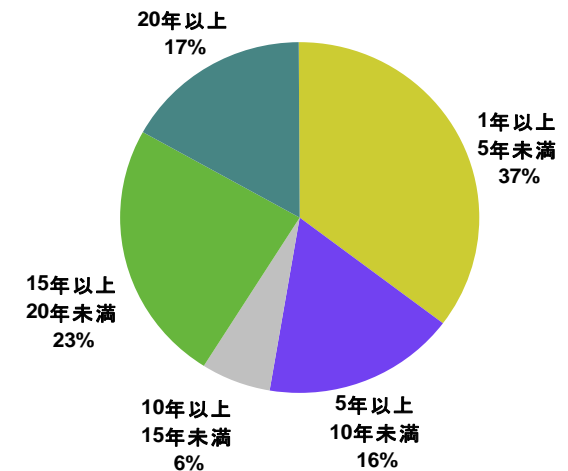
地域別分布



用途別分布



築年数別分布



注：両投資法人の単純合算ベース（東京グロースリート投資法人：2009年6月期、エルシーピー投資法人：2009年8月期）

借入金の状況(1) -2010年2月19日時点

短期借入金

借入先	借入日	借入残高	現行金利	返済期限	借入方法
株式会社あおぞら銀行	2009年11月24日	15,146百万円	2.76091%	2010年2月26日	有担保・無保証
東京海上日動火災保険株式会社					
株式会社りそな銀行					
株式会社西日本シティ銀行					
株式会社武蔵野銀行					
株式会社新生銀行					
中央三井信託銀行株式会社	2009年11月24日	4,641百万円	2.76091%	2010年2月26日	有担保・無保証
株式会社あおぞら銀行					
株式会社新生銀行					
中央三井信託銀行株式会社	2010年2月3日	11,499百万円	2.03455%	2010年3月3日	有担保・無保証
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					

借入金の状況(2) -2010年2月19日時点

1年内返済予定長期借入金

借入先	借入日	借入残高	現行金利	返済期限	借入方法
日本GE株式会社	2007年10月26日	4,200百万円	2.65563%	2010年2月26日	有担保・無保証
新生信託銀行株式会社	2007年3月30日	25,600百万円	1.30313%	2010年3月30日	有担保・無保証
農中信託銀行株式会社	2007年5月24日	5,211百万円	1.27750%	2010年5月31日	有担保・無保証
	2007年8月20日	7,648百万円			

有利子負債残高 75,285百万円

投資口価格の推移



- (注1) 2006年8月1日以降の売買高については、東京証券取引所および大阪証券取引所の合計値を表しています
- (注2) 投資口価格については、2006年7月31日までは大阪証券取引所の終値、2006年8月1日以降は東京証券取引所の終値を表しています
- (注3) 取引の集約化および重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました
2010年2月1日時点では、東京証券取引所にのみ上場しています
- (注4) 2010年2月1日をもって、エルシーピー投資法人と合併し、投資口の分割を行いました。(詳細は、P27をご覧ください)

Section 5 今後の展望について

今後の運用戦略①

財務戦略

物件売却により調達した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

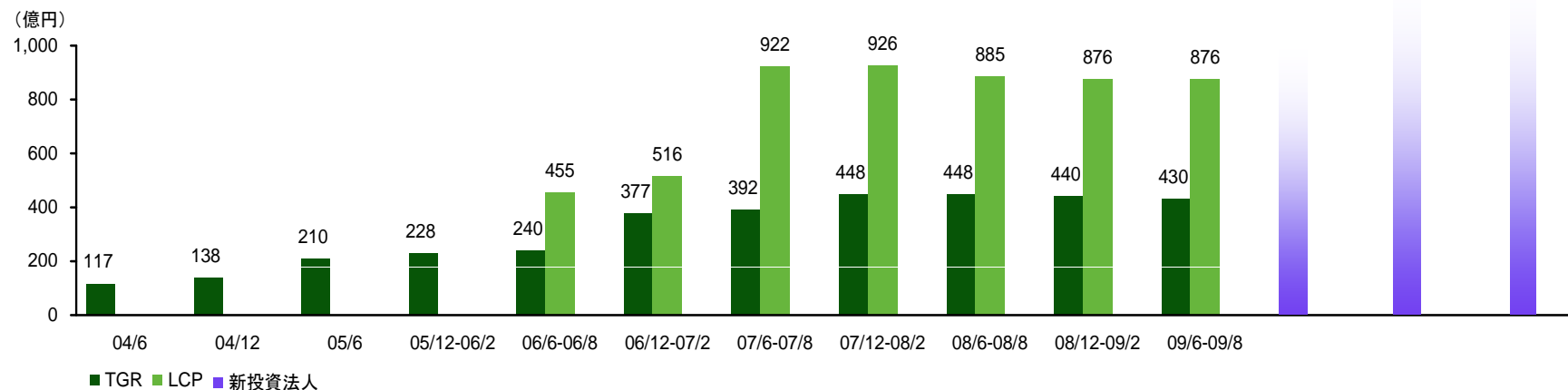
✓財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘

✓更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定

外部成長戦略

物件売却による財務リストラを経て、資産入れ替えも含め、保守的なLTV水準を維持したポートフォリオの基盤を再構築

資産規模の推移(上場以降)



内部成長戦略

両投資法人のサポートラインの協働やマネジメントノウハウの融合に基づき、収益性の向上とコスト構造の削減

✓安定した稼働率及び賃料維持を可能とするリーシング業務の強化

✓合併を契機とした取引先の見直しによる費用削減

1. 投資信託の原点への回帰

- 小口資金を集成
 - － 個人投資家の拡大
 - － 既存投資主に配慮したエクイティ発行による資金調達

- リスクの分散
 - － 資産規模の拡大による投資物件の分散
 - － 地域分散
 - － 用途分散

2. 資産流動化手法としての上場REITであることを堅持

- 不動産賃貸キャッシュフローを評価するアセットファイナンスを常に意識した運用

3. 更なる合併について

- 投資主価値の向上に資するものであれば、さらに検討

リファイナンスに関わる財務上の懸念を解消し、
投資主価値の向上に資するポートフォリオを再構築した上で、
成長戦略への復帰を目指す

■ 本資料に関する注意事項

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定および判断に基づくものであり、現時点では知り得なかったリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 財務部

TEL.03-3272-7314 FAX.03-3272-7411

Appendix

(Appendix)2009年12月期 物件別賃貸事業収支等

(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)	NOI利回り(取得価格ベース(%)(注2))	NOI利回り(鑑定評価額ベース(%)(注3))
A4	パークビラ八雲	64,171	52,455	11,716	29,580	14,189	4,060	193	4,985	6,152	34,590	40,743	4.6	4.9
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	6.2	6.3
A14	アピタシオンクレール	51,817	47,240	4,577	26,022	10,064	3,490	234	2,954	9,279	25,795	35,074	5.3	5.3
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	2.7	3.1
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	3.6	4.1
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	3.8	4.4
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	3.0	3.8
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	4.2	4.4
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	1.7	1.9
A23	ファイコート立石	19,819	17,678	2,140	11,715	4,474	1,281	123	1,817	4,018	8,103	12,121	4.8	5.1
A26	日神バステージ代田橋	42,818	38,833	3,984	30,846	13,857	1,568	153	4,566	10,700	11,971	22,672	3.6	3.8
A27	日神バステージ東長崎	47,429	41,610	5,819	32,196	15,799	2,809	300	2,364	10,922	15,233	26,156	4.2	4.7
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	5.0	5.0
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	4.9	5.5
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	4.1	4.5
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	3.9	4.4
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	5.3	6.0
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	5.1	5.1
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	4.7	5.3
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	5.3	5.6
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	4.8	5.4
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	4.9	5.4
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	3.0	3.2
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	4.6	4.8
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	4.1	5.3
A41	アクシーズタワー川口並木	24,982	23,753	1,228	11,556	3,002	1,846	120	1,549	5,038	13,425	18,463	5.9	5.7
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	3.1	3.5
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	4.4	4.8
A44	ベレール目黒	18,001	16,366	1,634	7,314	2,667	860	88	1,495	2,203	10,686	12,889	4.3	4.7
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	3.5	3.8
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	3.7	4.2
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	4.7	5.8
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	5.0	5.4
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	4.7	6.6
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	4.3	4.7
	居住用不動産小計	981,235	900,635	80,599	495,468	187,551	56,956	5,460	68,047	177,452	485,767	663,219	4.4	4.8

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)	NOI利回り(取得価格ベース(%))(注2)	NOI利回り(鑑定評価額ベース(%))(注3)
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	6.4	5.7
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	4.6	4.8
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	4.6	5.5
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	6.9	6.8
B10	ペ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	6.8	7.6
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	5.9	7.0
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	6.8	7.1
	オフィス等小計	454,878	411,283	43,594	242,858	80,279	40,528	1,944	16,489	103,616	212,019	315,636	6.3	6.4
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	4.4	4.8
C2	ストップパーキング千葉中央	2,571	2,571	-	254	-	232	-	0	22	2,316	2,339	5.0	5.1
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	4.9	6.2
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	6.9	7.1
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	4.5	4.9
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	4.6	4.8
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	4.1	4.8
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	4.0	4.9
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	4.9	5.4
C10	ストップパーキング四街道	823	823	-	53	-	40	-	0	13	769	782	5.3	5.1
C11	PEIT内神田	4,344	4,344	-	398	-	388	-	2	8	3,945	3,953	4.4	4.6
C12	PEIT池上	3,390	3,390	-	199	-	188	-	0	10	3,190	3,201	4.7	4.8
C13	PEIT上野三丁目第一	2,982	2,982	-	356	-	333	-	0	22	2,625	2,647	5.3	5.6
C14	PEIT駒形第一	2,654	2,654	-	225	-	206	-	1	17	2,429	2,446	5.5	5.8
C15	PEIT福島陣場町第一	3,624	3,624	-	271	-	192	-	0	79	3,353	3,432	8.1	8.3
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	6.6	6.9
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	6.2	6.6
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	6.4	6.6
C19	PEIT中呉服町第一	975	975	-	90	-	80	-	0	10	884	895	6.1	6.4
	駐車場小計	94,930	94,930	-	13,654	13	9,499	390	17	3,733	81,276	85,010	5.7	6.1
	期末保有物件合計	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	4.9	5.2

(注1) 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

(注2) NOI利回り(取得価格ベース(%)) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 日数加重平均物件投資額

(注3) NOI利回り(鑑定評価額ベース(%)) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 日数加重平均鑑定評価額

(Appendix)鑑定評価額・当期帳簿価格

	物件名	2009年12月 月末帳簿価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)					Cap rate (%) (直接還元法)		
			取得時	2008年 12月末	2009年 06月末	2009年 12月末	対前期比 増減(注)	2009年 06月末 評価	2009年 12月末 評価	増減
A4	パークビラ八雲	1,790,143	1,770,000	2,000,000	1,840,000	1,660,000	-9.8%	5.3%	5.4%	0.1%
A6	ジェイ・ステージ若林	633,109	640,000	663,000	632,000	621,000	-1.7%	5.2%	5.3%	0.1%
A14	アビタシオンクレール	1,245,210	1,420,000	1,410,000	1,380,000	1,320,000	-4.3%	5.3%	5.4%	0.1%
A15	コートコア百合丘	392,912	458,000	444,000	401,000	372,000	-7.2%	5.7%	5.8%	0.1%
A17	コンフォート中目黒	1,047,368	1,100,000	1,140,000	1,060,000	960,000	-9.4%	5.0%	5.1%	0.1%
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	936,760	985,000	1,000,000	910,000	850,000	-6.6%	5.0%	5.1%	0.1%
A19	グロースメゾン銀座	713,646	756,000	672,000	628,000	584,000	-7.0%	4.9%	5.0%	0.2%
A20	クレールメゾン	668,527	696,000	718,000	662,000	648,000	-2.1%	5.4%	5.5%	0.1%
A21	稲毛大永マンション	596,914	640,000	612,000	580,000	556,000	-4.1%	5.7%	5.8%	0.1%
A23	ファインコート立石	485,014	508,000	515,000	481,000	468,000	-2.7%	5.3%	5.4%	0.1%
A26	日神パレスステージ代田橋	1,180,276	1,300,000	1,320,000	1,260,000	1,180,000	-6.3%	5.3%	5.4%	0.1%
A27	日神パレスステージ東長崎	1,159,622	1,300,000	1,200,000	1,150,000	1,110,000	-3.5%	5.3%	5.4%	0.1%
A28	グロースメゾン五反田	885,800	991,000	993,000	899,000	881,000	-2.0%	5.0%	5.1%	0.1%
A29	グロースメゾン亀戸	1,064,286	1,110,000	1,080,000	986,000	960,000	-2.6%	5.1%	5.2%	0.1%
A30	エメラルドハウス	1,492,209	1,570,000	1,550,000	1,430,000	1,390,000	-2.8%	5.1%	5.2%	0.1%
A31	アルモニー御茶ノ水	1,431,989	1,710,000	1,420,000	1,300,000	1,270,000	-2.3%	5.0%	5.1%	0.1%
A32	サンクレスト石神井公園	1,076,948	1,220,000	1,080,000	990,000	960,000	-3.0%	5.1%	5.2%	0.1%
A33	グロースメゾン新横浜	1,045,347	1,110,000	1,120,000	1,070,000	1,050,000	-1.9%	5.1%	5.2%	0.1%
A34	ベルファース上野御徒町	1,031,323	1,100,000	988,000	937,000	919,000	-1.9%	5.0%	5.1%	0.1%
A35	グランリール亀戸	904,339	930,000	958,000	875,000	857,000	-2.1%	5.1%	5.2%	0.1%
A36	グロースメゾン池袋	822,440	856,000	846,000	778,000	737,000	-5.3%	5.1%	5.2%	0.1%
A37	グロースメゾン用賀	796,966	831,000	800,000	736,000	719,000	-2.3%	5.0%	5.1%	0.1%
A38	ルート立川	674,772	749,000	737,000	655,000	634,000	-3.2%	5.1%	5.3%	0.2%
A39	渋谷本町マンション	657,502	678,000	658,000	626,000	613,000	-2.1%	5.1%	5.2%	0.1%
A40	シティハイツ砧	651,276	707,000	584,000	521,000	500,000	-4.0%	5.1%	5.3%	0.2%
A41	アクシズタワー川口並木	616,938	698,000	694,000	649,000	641,000	-1.2%	5.8%	5.9%	0.1%
A42	キャピタルハイツ神楽坂	629,315	647,000	607,000	560,000	551,000	-1.6%	5.1%	5.2%	0.1%
A43	カレッジスクエア町田	588,648	597,000	590,000	546,000	542,000	-0.7%	5.5%	5.6%	0.1%
A44	ベレール目黒	591,094	608,000	580,000	556,000	545,000	-2.0%	4.9%	5.0%	0.1%
A45	ワコーレ綱島I	575,073	665,000	596,000	551,000	527,000	-4.4%	5.3%	5.4%	0.1%
A46	フォロス中村橋	563,803	634,000	583,000	521,000	502,000	-3.6%	5.1%	5.2%	0.1%
A47	グロースメゾン海神	546,380	603,000	529,000	486,000	448,000	-7.8%	5.6%	5.7%	0.1%
A48	カレッジスクエア町屋	509,360	521,000	543,000	491,000	481,000	-2.0%	5.2%	5.3%	0.1%
A49	センチュリー鳥屋部	309,778	315,000	244,000	217,000	213,000	-1.8%	7.0%	7.1%	0.1%
A50	ユニフォート目黒中町	1,512,769	1,570,000	1,500,000	1,410,000	1,380,000	-2.1%	4.9%	5.0%	0.1%
	居住用不動産小計	29,827,873	31,993,000	30,974,000	28,774,000	27,649,000	-3.9%	-	-	-

(Appendix)鑑定評価額・当期帳簿価格

	物件名	2009年12月 月末帳簿価格(千円)	鑑定評価額(千円)					Cap rate (%) (直接還元法)		
			取得時	2008年 12月末	2009年 06月末	2009年 12月末	対前期比 増減(注)	2009年 06月末 評価	2009年 12月末 評価	増減
B3	日本橋第2ビル	2,485,910	3,033,000	3,610,000	3,490,000	3,340,000	-4.3%	5.2%	5.3%	0.1%
B6	インペリアル東久留米D棟	323,399	360,000	377,000	351,000	337,000	-4.0%	7.5%	7.6%	0.1%
B8	近代科学社ビル	1,262,005	1,340,000	1,240,000	1,140,000	1,090,000	-4.4%	5.1%	5.2%	0.1%
B9	新宿アイランド	728,411	871,000	866,000	785,000	727,000	-7.4%	5.3%	5.4%	0.1%
B10	ベイサイトコート横浜	956,591	1,020,000	973,000	905,000	857,000	-5.3%	6.5%	6.6%	0.1%
B11	薬王堂弘前安原店	406,114	416,000	390,000	354,000	348,000	-1.7%	5.9%	6.0%	0.1%
B12	小倉興産7・17・20号館	3,211,387	3,250,000	3,160,000	3,140,000	3,120,000	-0.6%	6.8%	6.8%	0.0%
	オフィス小計	9,373,820	10,290,000	10,616,000	10,165,000	9,819,000	-3.4%	-	-	-
C1	ストップパーキング神田須田町	100,945	100,000	95,700	92,500	90,600	-2.1%	4.6%	4.7%	0.1%
C2	ストップパーキング千葉中央	95,588	100,000	98,300	93,600	91,700	-2.0%	4.9%	5.0%	0.1%
C3	ストップパーキング徳山駅前	305,051	294,000	243,000	238,000	234,000	-1.7%	6.0%	6.1%	0.1%
C4	小倉興産東駐車場	1,115,756	1,110,000	1,100,000	1,070,000	1,070,000	0.0%	6.9%	6.9%	0.0%
C5	ストップサイクル新小岩第一	155,814	155,000	151,000	146,000	143,000	-2.1%	4.7%	4.8%	0.1%
C6	ストップサイクル新小岩第二	154,404	155,100	148,000	145,000	142,000	-2.1%	4.7%	4.8%	0.1%
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	115,766	115,000	104,000	100,000	98,000	-2.0%	4.9%	5.0%	0.1%
C8	ストップパーキング北浦和	83,195	83,100	74,100	69,300	66,400	-4.2%	4.6%	4.8%	0.2%
C9	ストップパーキング新松田	62,223	60,300	58,500	56,300	55,200	-2.0%	5.2%	5.3%	0.1%
C10	ストップパーキング四街道	30,708	34,400	32,600	31,300	30,700	-1.9%	4.9%	5.0%	0.1%
C11	PEIT内神田	179,977	183,000	175,000	173,000	169,000	-2.3%	4.5%	4.6%	0.1%
C12	PEIT池上	136,413	141,000	136,000	133,000	131,000	-1.5%	4.7%	4.8%	0.1%
C13	PEIT上野三丁目第一	101,509	99,100	99,100	96,200	94,500	-1.8%	5.4%	5.5%	0.1%
C14	PEIT駒形第一	91,483	88,000	88,000	85,800	84,400	-1.6%	5.6%	5.7%	0.1%
C15	PEIT福島陣場町第一	85,747	84,500	84,500	83,500	82,500	-1.2%	8.1%	8.2%	0.1%
C16	ストップパーキング久里浜第一	60,063	58,500	58,500	56,800	56,000	-1.4%	6.7%	6.8%	0.1%
C17	ストップパーキング新所沢第一	53,382	51,100	51,100	49,200	48,500	-1.4%	6.4%	6.5%	0.1%
C18	ストップパーキング新所沢第二	50,492	49,800	49,800	48,500	47,800	-1.4%	6.4%	6.5%	0.1%
C19	PEIT中呉服町第一	30,290	29,500	29,500	28,300	27,900	-1.4%	6.2%	6.3%	0.1%
	駐車場小計	3,008,813	2,530,900	2,876,700	2,796,300	2,763,200	-1.2%	-	-	-
	総計	42,210,507	44,813,900	44,466,700	41,735,300	40,231,200	-3.6%	-	-	-

(注)「対前期比増減」には、新規取得物件を含んでいません

用途	No.	サイズ	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)
居住用 不動産	A4	L	パークビル八雲	23区	東京都目黒区	1,740	1,660	2004/05	1989/03	20	13	3,029.50	93.8
	A6	L	ジェイ・ステージ若林	23区	東京都世田谷区	629	621	2004/05	1991/05	18	20	1,280.55	100.0
	A14	L	アピタシオンクレール	23区	東京都大田区	1,317	1,320	2004/09	1992/01	17	60	3,407.19	94.5
	A15	L	コートコア百合丘	周辺部	神奈川県川崎市	423	372	2004/09	1993/01	16	22	901.67	100.0
	A17	L	コンフォート中目黒	23区	東京都目黒区	1,086	960	2005/02	1991/05	18	22	1,575.68	75.0
	A18	C	グロースメゾン早稲田鶴巻	23区	東京都新宿区	971	850	2005/02	2004/08	5	28	1,256.07	95.4
	A19	C	グロースメゾン銀座	23区	東京都中央区	734	584	2005/02	2004/09	5	20	821.40	80.0
	A20	L	クレールメゾン	23区	東京都練馬区	678	648	2005/02	1990/02	19	29	1,803.80	93.1
	A21	L	稲毛大永マンション	周辺部	千葉県千葉市	621	556	2005/02	1989/03	20	34	2,151.41	100.0
	A23	L	ファインコート立石	23区	東京都葛飾区	502	468	2005/02	1997/03	12	26	1,358.93	100.0
	A26	C	日神パレステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,180	2005/07	1992/12	17	98	1,771.13	89.1
	A27	L	日神パレステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,110	2005/07	1989/03	20	60	2,681.94	96.2
	A28	C	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	881	2006/01	2005/07	4	48	1,051.50	100.0
	A29	C	グロースメゾン亀戸	23区	東京都江東区	1,070	960	2006/03	2005/10	4	66	1,367.96	93.9
	A30	C	エメラルドハウス	23区	東京都板橋区	1,505	1,390	2006/08	1995/02	14	96	2,152.31	92.8
	A31	C	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,270	2006/08	1997/03	12	65	1,748.24	97.4
	A32	L	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	960	2006/08	1990/03	19	29	3,029.16	97.7
	A33	C	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,050	2006/08	2006/03	3	68	1,858.44	100.0
	A34	C	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	919	2006/08	2006/02	3	64	1,351.11	96.8
	A35	C	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	857	2006/08	2006/03	3	72	1,562.26	100.0
	A36	C	グロースメゾン池袋	23区	東京都豊島区	825	737	2006/08	2006/01	3	42	952.89	100.0
A37	C	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	719	2006/08	2006/03	3	39	1,015.34	100.0	
A38	L	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	634	2006/08	1997/03	12	24	1,368.57	96.6	
A39	L	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	613	2006/08	1986/12	23	25	1,167.50	82.4	
A40	L	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	500	2006/08	1983/03	26	19	1,235.93	94.6	
A41	C	アクシーズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	641	2006/08	2006/02	3	57	1,210.74	92.9	
A42	L	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	551	2006/08	1987/05	22	26	1,126.65	77.7	
A43	C	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	542	2006/08	1984/03	25	62	1,047.75	100.0	
A44	C	ベレール目黒	23区	東京都目黒区	589	545	2006/08	2005/10	4	25	557.05	83.9	
A45	C	ワコーレ綱島I	周辺部	神奈川県横浜市	572	527	2006/08	1991/02	18	50	908.99	90.1	
A46	C	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	502	2006/08	2001/09	8	37	815.76	87.4	
A47	L	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	448	2006/08	1993/10	16	34	2,040.27	81.9	
A48	C	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	481	2006/08	2006/03	3	43	871.35	100.0	
A49	L	センチュリー鳥屋部	その他	青森県八戸市	300	213	2007/08	1991/10	18	42	1,899.63	76.3	
A50	C	ユニフォート目黒中町	23区	東京都目黒区	1,500	1,380	2007/08	2006/11	3	64	1,915.50	93.9	
小計			-	-	-	30,161	27,649	-	-	12.2	1,529	54,294.17	93.2
オフィス ビル・ 商業施設等	B3		日本橋第二ビル	23区	東京都中央区	2,950	3,340	2004/05	1993/11	16	10	3,992.60	100.0
	B6		インベリアル東久留米D棟	周辺部	東京都東久留米市	349	337	2005/02	1989/01	20	1	1,445.24	100.0
	B8		近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	1,090	2006/08	1991/06	18	12	1,433.17	94.9
	B9		新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	727	2007/03	1995/01	14	1	526.43	100.0
	B10		ベイサイトコート横浜	周辺部	神奈川県横浜市	960	857	2007/06	1997/02	12	5	953.72	100.0
	B11		薬王堂弘前安原店	その他	青森県弘前市	410	348	2007/06	2006/11	3	1	1,724.55	100.0
	B12		小倉興産7号館 小倉興産17号館 小倉興産20号館	政令指定	福岡県北九州市	3,250	3,120	2007/08	1983/03 1990/03 1992/07	26 19 17	48 1 30	5,473.80 8,064.65 2,502.89	78.1 100.0 87.8
小計			-	-	-	9,935	9,819	-	-	17.1	109	26,117.05	94.0
駐車場	C1		ストップパーキング神田須田町	23区	東京都千代田区	97	90	2007/01	-	-	1	81.04	100.0
	C2		ストップパーキング千葉中央	周辺部	千葉県千葉市	92	91	2007/01	-	-	1	312.40	100.0
	C3		ストップパーキング徳山駅前	その他	山口県周南市	293	234	2007/02	-	-	1	1,678.49	100.0
	C4		小倉興産東駐車場	政令指定	福岡県北九州市	1,100	1,070	2007/06	2004/04	5	1	6,950.00	100.0
	C5		ストップサイクル新小岩第一	23区	東京都葛飾区	152	143	2007/08	-	-	1	131.90	100.0
	C6		ストップサイクル新小岩第二	23区	東京都葛飾区	150	142	2007/08	-	-	1	254.53	100.0
	C7		ストップパーキング平塚紅谷町	周辺部	神奈川県平塚市	112	98	2007/08	-	-	1	211.89	100.0
	C8		ストップパーキング北浦和	周辺部	埼玉県さいたま市	81	66	2007/08	-	-	1	145.32	100.0
	C9		ストップパーキング新松田	周辺部	神奈川県足柄上郡	59	55	2007/08	-	-	1	340.52	100.0
	C10		ストップパーキング四街道	周辺部	千葉県四街道市	29	30	2007/08	-	-	1	107.99	100.0
	C11		PEIT内神田	23区	東京都千代田区	176	169	2008/05	-	-	1	70.23	100.0
	C12		PEIT池上	23区	東京都大田区	133	131	2008/05	-	-	1	91.20	100.0
	C13		PEIT上野三丁目第一	23区	東京都台東区	98	94	2008/09	-	-	1	109.72	100.0
	C14		PEIT駒形第一	23区	東京都台東区	87	84	2008/09	-	-	1	97.84	100.0
	C15		PEIT福島陣場町第一	その他	福島県福島市	83	82	2008/09	-	-	1	481.62	100.0
	C16		ストップパーキング久里浜第一	周辺部	神奈川県横須賀市	57	56	2008/09	-	-	1	206.27	100.0
	C17		ストップパーキング新所沢第一	周辺部	埼玉県所沢市	50	48	2008/09	-	-	1	163.63	100.0
	C18		ストップパーキング新所沢第二	周辺部	埼玉県所沢市	48	47	2008/09	-	-	1	104.62	100.0
	C19		PEIT中呉服町第一	政令指定	福岡県福岡市	28	27	2008/09	-	-	1	78.11	100.0
小計			-	-	-	2,939	2,763	-	-	5.0	19	11,617.32	100.0
合計			-	-	-	43,037	40,231	-	-	13.5	1,657	92,028.54	94.3

(*)1 金額については、百万円未満を切り捨てています

(*)2 所在地欄の「23区」とは「東京23区」を、「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、「政令指定」とは「周辺部を除く地方政令指定都市」を、「その他」とは上記以外のその他の地域を表しています

(*)3 築年数小計および合計については、加重平均築年数を表しており、小数点第2位を四捨五入しています

(*)4 平面駐車場および平面駐輪場については、建物が存在しないため築年時期および築年数はありません

(*)5 居住用不動産については、広さが30㎡以下の住居をC (Compact)、これ以外をL (Large)としてサイズ分類しています 混在型については、賃貸可能戸数が多い方を基準にしています