

平成22年12月期 中間決算短信 (REIT)

平成22年 8月20日

不動産投資信託証券発行者名 インヴィンシブル投資法人 上 場 取 引 所 東証  
 コー ド 番 号 8 9 6 3 URL <http://www.invincible-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  
 半 期 報 告 書 提 出 予 定 日 平成22年 9月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年6月中間期の運用、資産の状況 (平成22年1月1日～平成22年6月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年6月中間期	2,978	(-)	△6,120	(-)	△7,051	(-)
21年12月期	1,531	(△5.2)	565	(△6.6)	267	(△25.4)

	中間(当期)純利益		1口当たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円
22年6月中間期	4,751	(-)	8,281
21年12月期	265	(△25.6)	4,928

(注1) 1口当たり中間(当期)純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(注2) 平成22年6月期の「中間(当期)純利益」は合併に伴う負ののれんの発生益を加算した金額であり、分配金の支払原資とは異なります。なお、当中間期における分配金の支払いはございません。

(2) 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
22年6月中間期	76,296	30,150	39.5	47,355
21年12月期	45,145	19,400	43.0	359,934

(参考) 自己資本 平成22年6月中間期 30,150百万円 平成21年12月期 19,400百万円

(注) 1口当たり純資産は(中間)期末発行済投資口数に基づいて算出しています。

(3) 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
22年6月中間期	32,843	△1,049	△32,496	5,915
21年12月期	535	△65	△971	2,564

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		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
22年12月期 (通期)	5,381	(-)	△5,194	(-)	△7,134	(-)	4,672	(-)	300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成22年12月期(通期)) 300円

(注1) 平成22年12月期の「当期純利益」は合併に伴う負ののれんの発生益を加算した金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

- (注2) 平成21年12月期決算短信で公表した平成22年12月期の運用状況の予想(前回予想)においては、「不動産等売却損」を「特別損失」として「営業利益」及び「経常利益」を算出していましたが、本予想では「営業費用」としてこれらを算出しています。  
「不動産等売却損」につきましては、臨時かつ多額であるという理由により「特別損失」に計上する方法と、不動産等の売買に伴い経常的に発生するものであるという理由により「営業費用」に計上する方法が考えられます。前回予想では前者を採用しましたが、本予想では専門家の意見、関連法規から総合的に判断して後者を採用しました。  
なお、何れの方法を採用しても平成22年12月期の当期純利益に与える影響はありません。
- (注3) 平成22年2月1日を合併の効力発生日とする、本投資法人とエルシーピー投資法人(以下、「LCP」といいます。)の合併に伴い、合併の効力発生日を含む初回(第15期)の営業期間は、平成22年1月1日から平成22年12月31日までとなっています。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。

### 3. その他

(1) 中間財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法の変更

- 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、15ページ「中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」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22年6月中間期 636,695口 平成21年12月期 53,899口  
② 期末自己投資口数 平成22年6月中間期 0口 平成21年12月期 0口

(注) 1口当たり中間(当期)純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(運用状況の予想の適切な利用に関する説明)

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、6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。

(その他特記事項)

平成22年2月1日を合併の効力発生日とする、LCPとの合併(以下「本合併」といいます。)に伴い、本合併の効力発生日を含む初回(第15期)の営業期間を、平成22年1月1日から平成22年12月31日までとしました。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。

また、本合併に伴い、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。

## 1. 投資法人の関係法人

後記42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

最近の有価証券報告書（平成22年3月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当中間期の概況

##### 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22年6月中間期（以下「当中間期」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。

また、本投資法人は平成21年11月17日付でLCPとの間で合併契約書を締結し、同合併契約に基づき、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。

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、住居を中心に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 投資環境と運用実績

当中間期におけるわが国の経済は、「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況」（内閣府月例経済報告（平成22年6月））にあり、緩やかな回復基調ではあるものの、海外景気の下振れ懸念、雇用悪化懸念等を依然拭い去れない状況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も、売買件数は増加しておりますが、価格面ではデフレや雇用情勢の不安感が払拭されない経済情勢を受け、依然として下落傾向が続いています。

居住用不動産賃貸市場、特に東京圏は、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みで推移しており、雇用情勢の厳しい地方圏ではその傾向はより顕著です。オフィスビル賃貸市場は、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ており、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、LCPとの合併による負ののれんを活用した財務体質の改善を目的に、本合併後当中間期末までの間（平成22年2月1日～平成22年6月30日）に

住居25件、オフィスビル・商業施設5件、駐車場等19件の合計49件の売却を実施いたしました。この結果、当中間期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設8件、駐車場1件及びシニア物件7件の合計55件であり、取得価格合計は70,528百万円、総賃貸可能面積は142,052.71㎡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、当中間期末時点で93.7%となっています。

#### ハ 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。

当中間期において、本投資法人は、平成22年5月31日を返済期限とする既存借入金12,859百万円について、平成22年4月1日付で期限前弁済を行い全額返済いたしました。

上記を含め物件売却及び自己資金により総額31,950百万円を返済し、財務体質の改善に努めました。

この結果、当中間期末時点における本投資法人の有利子負債残高は43,334百万円、有利子負債比率は56.8%（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。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div \text{当中間期末総資産額} \times 100$$

#### ニ 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2,978百万円、営業利益△6,120百万円、経常利益△7,051百万円、当期純利益4,751百万円を計上しました。

### ②次期の見通し

#### イ 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、緩やかな回復基調ではあるものの、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、引き続き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。

#### 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、住居をコア・アセットと位置付け、取得の中心としてまいります。また、オフィスビル・商業施設及びホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等に関してはコア・アセットを補完する意味でサブ・アセットとし、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率等を勘案しながら、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、向上のため、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。

#### ハ 物件売却について

不動産市況は、緩やかな回復基調に向かうと見られるものの引き続き取引価格が下落傾向にあります。このような状況を踏まえ、本投資法人ではポートフォリオの構成、中長期的な収益力、財務体質の改善等を勘案して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く、また、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、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、売却損を伴う売却価格での物件売却を行う場合があります。

#### 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・フローの確保に向け、稼働率と賃料水準の下落抑制及び向上に努めます。また、居住用不動産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き、戦略的なテナント募集活動を実施します。不動産管理会社を集約化し連携をより強化する一方で、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。

平成22年2月1日の合併効力発生日時点において、本投資法人の有利子負債は、LCPからの受入分を含め75,285百万円であり、合併効力発生日以降物件売却等により同有利子負債のうち総額31,950百万円の返済を行った結果、当中間期末日における有利子負債の額は43,334百万円となりました。

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）中には、平成22年9月30日を返済期日とする43,273百万円（注）の既存借入金の返済を控えております。なお、同借入金は本投資法人の有利子負債の全額となります。

本投資法人は、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。

（注）平成22年7月30日付約定返済による借入金の元本の一部返済後の金額となっています。

#### ヘ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

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）	4,672百万円
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月末日までとなっています。

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なっています。

（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発生益（118億円）及び不動産等売却損（73億円）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。

（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8月20日時点で保有している55物件から平成22年12月期末までに異動（新規物件の取得、保有物件の譲渡等）がないことを前提としています。 なお、実際には運用資産の異動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8月20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8月20日現在、借入金（短期借入金）が432億円あり、第15期中に全ての借入金の返済期限が到来しますが、その全額につき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5,381百万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 5,381百万円 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。

項目	前提条件
営業費用	<p>賃貸事業費用として2,579百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費 710百万円</li> <li>・公租公課 390百万円</li> <li>・修繕費 198百万円</li> <li>・保険料 17百万円</li> <li>・その他の支出 298百万円</li> <li>・減価償却費 964百万円</li> </ul> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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633百万円を想定しています。</p>
営業外費用	<p>営業外費用として1,945百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息 1,241百万円</li> <li>・融資関連費用 665百万円</li> <li>・その他の支出 39百万円</li> </ul>
特別利益	<p>今般の合併に伴う負ののれん発生益として118億円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73億円につきましては負ののれん発生益の活用により分配金に与える影響はありません（負ののれん発生益及び不動産等売却損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。）。</p>
1口当たり分配金	<p>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。</p> <p>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。</p>
1口当たり利益超過分配金	<p>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。</p>
その他	<p>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。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>

### 3. 中間財務諸表

#### (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

		当中間期 (平成22年6月30日現在)	前期 (平成21年12月31日現在)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	3,247,460	710,165
信託現金及び信託預金	※1	2,667,695	1,854,611
営業未収入金		63,031	42,634
立替金		42,901	20,458
預け金		-	14,336
前払費用		202,188	86,452
未収消費税等		-	4,261
繰延税金資産		-	5,641
貸倒引当金		△100	△564
流動資産合計		6,223,177	2,737,997
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	2,680,174	680,234
減価償却累計額		△25,651	△35,256
建物(純額)		2,654,522	644,977
建物附属設備	※1	50,691	165,258
減価償却累計額		△9,272	△20,755
建物附属設備(純額)		41,419	144,503
構築物	※1	3,803	11,262
減価償却累計額		△530	△2,091
構築物(純額)		3,273	9,170
工具、器具及び備品	※1	-	1,045
減価償却累計額		-	△106
工具、器具及び備品(純額)		-	939
土地	※1	2,713,620	3,653,526
信託建物	※1	24,311,368	16,136,970
減価償却累計額		△746,145	△1,359,266
信託建物(純額)		23,565,223	14,777,703
信託建物附属設備	※1	4,226,221	3,156,911
減価償却累計額		△468,822	△899,189
信託建物附属設備(純額)		3,757,398	2,257,721
信託構築物	※1	227,833	197,585
減価償却累計額		△18,735	△49,684
信託構築物(純額)		209,097	147,901
信託工具、器具及び備品	※1	69,125	74,113
減価償却累計額		△16,656	△20,625
信託工具、器具及び備品(純額)		52,468	53,488
信託土地	※1	37,028,008	20,520,574
信託建設仮勘定		691	-
有形固定資産合計		70,025,724	42,210,507
無形固定資産			
信託その他無形固定資産	※1	-	103
その他		3,026	3,686
無形固定資産合計		3,026	3,790
投資その他の資産			
差入保証金		20,060	140,226
長期前払費用		-	955
その他		24,562	51,745
投資その他の資産合計		44,622	192,927
固定資産合計		70,073,373	42,407,224
資産合計		76,296,551	45,145,222

(単位：千円)

	当中間期 (平成22年6月30日現在)	前期 (平成21年12月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	145,217	121,823
短期借入金	※1 26,534,545	11,499,975
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,800,000	12,859,000
未払金	15,276	14,873
未払費用	141,205	131,448
未払法人税等	2,278	5,601
未払消費税等	638,646	-
前受金	292,419	157,230
預り金	30,712	10,750
流動負債合計	44,600,300	24,800,703
固定負債		
信託預り敷金及び保証金	1,390,767	821,718
預り敷金及び保証金	154,916	122,739
固定負債合計	1,545,684	944,457
負債合計	46,145,984	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		
出資剰余金	6,264,432	-
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	4,751,717	265,644
剰余金合計	11,016,149	265,644
投資主資本合計	30,150,566	19,400,061
純資産合計	※2 30,150,566	19,400,061
負債純資産合計	76,296,551	45,145,222

## (2) 中間損益計算書

(単位：千円)

		当中間期	前期
		(自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22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	2,978,118	1,531,044
営業収益合計		2,978,118	1,531,044
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,375,534	751,981
不動産等売却損	※2	7,362,355	-
役員報酬		2,700	2,900
資産運用報酬		175,690	111,000
資産保管手数料		8,330	12,122
一般事務委託手数料		42,218	25,398
貸倒引当金繰入額		100	-
貸倒損失		152	1,039
その他営業費用		131,711	60,859
営業費用合計		9,098,794	965,300
営業利益又は営業損失(△)		△6,120,675	565,743
営業外収益			
受取利息		1,644	617
雑収入		2,951	663
営業外収益合計		4,595	1,280
営業外費用			
支払利息		621,559	294,855
融資関連費用		312,486	3,117
投資口公開関連費用		1,090	1,090
雑損失		7	611
投資口交付費償却		-	291
営業外費用合計		935,143	299,966
経常利益又は経常損失(△)		△7,051,223	267,057
特別利益			
負ののれん発生益		11,811,116	-
特別利益合計		11,811,116	-
税引前中間純利益		4,759,892	267,057
法人税、住民税及び事業税		2,563	5,718
法人税等調整額		5,641	△4,294
法人税等合計		8,205	1,423
中間純利益		4,751,687	265,633
前期繰越利益		30	10
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)		4,751,717	265,644

## (3) 中間投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当中間期		前期	
	(自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)		(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
当中間期変動額				
当中間期変動額合計		-		-
当中間期末残高		19,134,417		19,134,417
剰余金				
出資剰余金				
前期末残高		-		-
当中間期変動額				
合併による増加		6,264,432		-
当中間期変動額合計		6,264,432		-
当中間期末残高		6,264,432		-
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)				
前期末残高		265,644		356,822
当中間期変動額				
剰余金の配当		△ 265,614		△ 356,811
中間純利益		4,751,687		265,633
当中間期変動額合計		4,486,072		△ 91,177
当中間期末残高		4,751,717		265,644
剰余金合計				
前期末残高		265,644		356,822
当中間期変動額				
合併による増加		6,264,432		-
剰余金の配当		△ 265,614		△ 356,811
中間純利益		4,751,687		265,633
当中間期変動額合計		10,750,504		△ 91,177
当中間期末残高		11,016,149		265,644
投資主資本合計				
前期末残高		19,400,061		19,491,239
当中間期変動額				
合併による増加		6,264,432		-
剰余金の配当		△ 265,614		△ 356,811
中間純利益		4,751,687		265,633
当中間期変動額合計		10,750,504		△ 91,177
当中間期末残高		30,150,566		19,400,061
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		-		△ 3,556
当中間期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		-		3,556
当中間期変動額合計		-		3,556
当中間期末残高		-		-
評価・換算差額等合計				
前期末残高		-		△ 3,556
当中間期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		-		3,556
当中間期変動額合計		-		3,556
当中間期末残高		-		-
純資産合計				
前期末残高		19,400,061		19,487,683
当中間期変動額				
合併による増加		6,264,432		-
剰余金の配当		△ 265,614		△ 356,811
中間純利益		4,751,687		265,633
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		-		3,556
当中間期変動額合計		10,750,504		△ 87,621
当中間期末残高		30,150,566		19,400,061

## (4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期		前期	
	(自 至	平成22年 1月 1日 平成22年 6月30日)	(自 至	平成21年 7月 1日 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前中間純利益		4,759,892		267,057
減価償却費		546,055		285,462
負ののれん発生益		△11,811,116		-
投資口公開関連費用		1,090		1,090
融資関連費用		312,486		3,117
投資口交付費償却		-		291
受取利息		△1,644		△617
支払利息		621,559		294,855
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△463		△606
信託預り敷金及び保証金償却額		△2,066		△5,102
営業未収入金の増減額(△は増加)		140,338		△18,352
預け金の増減額(△は増加)		14,336		532
未収消費税等の増減額(△は増加)		4,261		△3,699
差入保証金の増減額(△は増加)		130,166		△9,565
未払消費税等の増減額(△は減少)		629,388		-
営業未払金の増減額(△は減少)		△49,571		42,122
未払金の増減額(△は減少)		△373,155		△4,400
未払費用の増減額(△は減少)		△277,457		4,648
前受金の増減額(△は減少)		△100,932		434
預り金の増減額(△は減少)		12,419		2,951
有形固定資産の売却による減少額		3,616,615		-
信託有形固定資産の売却による減少額		35,646,756		-
その他		△454,676		△61,017
小計		33,364,285		799,204
利息の受取額		1,644		617
利息の支払額		△516,182		△263,525
法人税等の支払額		△6,105		△631
営業活動によるキャッシュ・フロー		32,843,643		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		△900		-
信託有形固定資産の取得による支出		△48,506		△63,312
預り敷金及び保証金の返還による支出		△181,668		△2,085
預り敷金及び保証金の受入による収入		168		106
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△905,944		△59,868
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		87,414		59,586
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,049,436		△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		11,499,975		11,599,980
短期借入金の返済による支出		△17,591,717		△100,005
長期借入金の返済による支出		△25,859,000		△12,115,000
投資口公開関連費用		△1,090		△1,090
融資関連費用		△282,780		△3,117
分配金の支払額		△261,858		△352,306
財務活動によるキャッシュ・フロー		△32,496,471		△971,538
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△702,265		△501,446
現金及び現金同等物の期首残高		2,564,776		3,066,223
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		4,052,645		-
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1	5,915,156		2,564,776

(5) 継続企業の前提に関する注記

当中間期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	前期 (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

(6) 中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

	当中間期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	前期 (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>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;">3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;">7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;">3年～34年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2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	3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	7年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	3年～34年	信託工具、器具及び備品	2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>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	3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	7年～65年																																	
信託建物附属設備	3年～34年																																	
信託構築物	3年～34年																																	
信託工具、器具及び備品	2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。																																
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	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>																																

	当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	前期 (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	—	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 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。 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。
6 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	中間キャッシュ・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おります。	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おります。
7 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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 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、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記しております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品 ③ 信託建設仮勘定 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	(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 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。 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。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託土地、信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品 ③ 信託その他無形固定資産 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 同左

(7) 中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
<p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)が平成21年4月1日以後開始する計算期間において最初に実施される企業結合および事業分離等から適用することができることになったことに伴い、当中間計算期間よりこれらの会計基準等を適用しております。</p>	—

(8) 中間財務諸表に関する注記事項

(中間貸借対照表に関する注記)

当中間期 (平成22年 6月30日現在)	前期 (平成21年12月31日現在)																																																										
<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>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">475,280千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,654,522千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">41,419千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">3,155千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,612,806千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,667,695千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,565,223千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">3,757,398千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">209,097千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">52,468千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">37,028,008千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">70,657,077千円</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>短期借入金</td><td style="text-align: right;">26,534,545千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,800,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	475,280千円	建物	2,654,522千円	建物附属設備	41,419千円	構築物	3,155千円	土地	2,612,806千円	信託現金及び信託預金	2,667,695千円	信託建物	23,565,223千円	信託建物附属設備	3,757,398千円	信託構築物	209,097千円	信託工具、器具及び備品	52,468千円	信託土地	37,028,008千円	合計	70,657,077千円	短期借入金	26,534,545千円	1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円	<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>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>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>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
現金及び預金	475,280千円																																																										
建物	2,654,522千円																																																										
建物附属設備	41,419千円																																																										
構築物	3,155千円																																																										
土地	2,612,806千円																																																										
信託現金及び信託預金	2,667,695千円																																																										
信託建物	23,565,223千円																																																										
信託建物附属設備	3,757,398千円																																																										
信託構築物	209,097千円																																																										
信託工具、器具及び備品	52,468千円																																																										
信託土地	37,028,008千円																																																										
合計	70,657,077千円																																																										
短期借入金	26,534,545千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円																																																										
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: center;">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>																																																										

## (中間損益計算書に関する注記)

当中間期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 2,732,566 (その他収入) 245,552 不動産賃貸事業収益合計 2,978,118  B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 471,122 (公租公課) 192,242 (損害保険料) 9,651 (減価償却費) 545,395 (その他支出) 157,122 不動産賃貸事業費用合計 1,375,534  C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,602,584	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,406,850 (その他収入) 124,194 不動産賃貸事業収益合計 1,531,044  B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 267,844 (公租公課) 106,983 (損害保険料) 7,795 (減価償却費) 284,802 (その他支出) 84,554 不動産賃貸事業費用合計 751,981  C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 779,063
※2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 1. PEIT福島陣場町第一 不動産等売却収入 40,931 不動産等売却原価 85,717 その他売却費用 1,135 不動産等売却損 <u>△45,921</u>  2. 藤和シティコープ飛鳥山公園 不動産等売却収入 400,000 不動産等売却原価 399,578 その他売却費用 1,373 不動産等売却損 <u>△951</u>  3. ストップパーキング千葉中央 不動産等売却収入 73,984 不動産等売却原価 95,580 その他売却費用 2,269 不動産等売却損 <u>△23,865</u>  4. ストップパーキング久里浜第一 不動産等売却収入 45,481 不動産等売却原価 60,052 その他売却費用 1,331 不動産等売却損 <u>△15,902</u>	—

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
5. ストップパーキング新所沢第一	
不動産等売却収入	48,984
不動産等売却原価	53,374
その他売却費用	1,432
不動産等売却損	△5,823
6. ストップパーキング新所沢第二	
不動産等売却収入	32,988
不動産等売却原価	50,486
その他売却費用	958
不動産等売却損	△18,456
7. PEIT中呉服町第一	
不動産等売却収入	19,996
不動産等売却原価	30,286
その他売却費用	582
不動産等売却損	△10,872
8. PEIT池上	
不動産等売却収入	62,998
不動産等売却原価	136,409
その他売却費用	1,953
不動産等売却損	△75,365
9. PEIT上野三丁目第一	
不動産等売却収入	76,980
不動産等売却原価	101,501
その他売却費用	2,197
不動産等売却損	△26,718
10. PEIT内神田	
不動産等売却収入	114,995
不動産等売却原価	179,972
その他売却費用	3,497
不動産等売却損	△68,474
11. PEIT駒形第一	
不動産等売却収入	62,985
不動産等売却原価	91,473
その他売却費用	1,934
不動産等売却損	△30,423
12. モンセラート四谷	
不動産等売却収入	356,301
不動産等売却原価	355,887
その他売却費用	10,459
不動産等売却損	△10,046

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)	前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)
13. ホメスト池尻	
不動産等売却収入	552,000
不動産等売却原価	551,200
その他売却費用	12,831
不動産等売却損	△12,031
14. レキシントン・スクエア北堀江	
不動産等売却収入	436,767
不動産等売却原価	435,503
その他売却費用	11,165
不動産等売却損	△9,901
15. レキシントン・スクエア新町	
不動産等売却収入	300,654
不動産等売却原価	299,685
その他売却費用	8,029
不動産等売却損	△7,059
16. ルナコート塚本	
不動産等売却収入	399,142
不動産等売却原価	397,802
その他売却費用	9,197
不動産等売却損	△7,857
17. ザ・パームス代々木上原コスモテラス	
不動産等売却収入	1,250,000
不動産等売却原価	1,247,954
その他売却費用	11,406
不動産等売却損	△9,360
18. サンテラス代々木上原	
不動産等売却収入	1,180,000
不動産等売却原価	1,177,993
その他売却費用	10,269
不動産等売却損	△8,263
19. レキシントン・スクエア新宿御苑	
不動産等売却収入	1,010,000
不動産等売却原価	1,008,226
その他売却費用	8,560
不動産等売却損	△6,786
20. ストップパーキング徳山駅前	
不動産等売却収入	175,979
不動産等売却原価	305,034
その他売却費用	4,502
不動産等売却損	△133,557

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日)
21. レキシントン・スクエア下北沢	
不動産等売却収入	2,370,000
不動産等売却原価	2,365,886
その他売却費用	60,731
不動産等売却損	△56,618
22. レキシントン・スクエア白金高輪	
不動産等売却収入	5,370,000
不動産等売却原価	5,359,393
その他売却費用	105,129
不動産等売却損	△94,523
23. パークビラ八雲他23物件	
不動産等売却収入	12,970,000
不動産等売却原価	19,325,999
その他売却費用	228,521
不動産等売却損	△6,584,521
<p>上記は一括売却のため、まとめて表記しており、その内訳は以下の通りです。</p> <p>パークビラ八雲、ジェイ・ステージ若林、アビタシオンクレール、コートコア百合丘、コンフォート中目黒、グロースメゾン早稲田鶴巻、グロースメゾン銀座、クレールメゾン、稲毛大永マンション、ファインコート立石、センチュリー鳥屋部、ユニフォート目黒中町、日本橋第二ビル、インペリアル東久留米D棟、ベイサイトコート横浜、薬王堂弘前安原店、小倉興産7・17・20号館、小倉興産東駐車場、ストップサイクル新小岩第一、ストップサイクル新小岩第二、ストップパーキング平塚紅谷町、ストップパーキング北浦和、ストップパーキング新松田、ストップパーキング四街道</p>	
24. レキシントン・プラザ広島大手町	
不動産等売却収入	1,400,000
不動産等売却原価	1,386,144
その他売却費用	19,742
不動産等売却損	△5,886
25. レキシントン・スクエア伏見	
不動産等売却収入	2,128,000
不動産等売却原価	2,112,536
その他売却費用	72,040
不動産等売却損	△56,577
26. ビッグタワー南3条	
不動産等売却収入	1,665,435
不動産等売却原価	1,649,688
その他売却費用	52,335
不動産等売却損	△36,589

## (中間投資主資本等変動計算書に関する注記)

当中間期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	前期 (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 10,000,000 口	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 636,695 口	発行済投資口数 53,899 口

## (中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当中間期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	前期 (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中間期末残高と中間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22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 3,247,460	現金及び預金 710,165
信託現金及び信託預金 2,667,695	信託現金及び信託預金 1,854,611
現金及び現金同等物 5,915,156	現金及び現金同等物 2,564,776
※2. 重要な非資金取引の内容	
当中間計算期間に合併したエルシーピー投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。	
なお合併による出資剰余金の増加は6,264,432千円です。	
(単位：千円)	
流動資産 4,332,091	
固定資産 67,583,991	
資産合計 71,916,083	
流動負債 51,860,108	
固定負債 1,603,323	
負債合計 53,463,431	

## (リース取引に関する注記)

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)		前期 (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 (借主側) (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 126,850	1年内 142,217	
未経過リース料	1年超 1,881,617	未経過リース料	1年超 1,125,206
	合計 2,008,468	合計	1,267,423
(貸主側) (単位：千円)			
	1年内 643,901		
未経過リース料	1年超 6,379,538		
	合計 7,023,439		

## (有価証券に関する注記)

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	前期 (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

## (企業結合に関する注記)

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日)
取得による企業結合	
1. 企業結合の概要	
(1) 被取得企業の名称 エルシーピー投資法人 (以下「LCP」とする。)	
(2) 事業内容 不動産運用業	
(3) 企業結合を行った主な理由 本投資法人とLCPの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 すると判断したため。	
(4) 企業結合日 平成22年 2月 1日	—
(5) 企業結合の法定形式 本投資法人を吸収合併存続法人、LCPを吸収合併 消滅法人とする吸収合併です。	
(6) 結合後の投資法人の名称 インヴィンシブル投資法人	
(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総体と しての投資主が占める総体的な議決権比率の大	

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)								
<p>きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成、投資口の交換条件その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となったもの。</p> <p>2. 当中間期に係る中間損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間 平成22年 2月 1日から平成22年 6月 30日まで</p> <p>3. 被取得企業の取得原価及びその内訳 (単位:千円)</p> <p>取得の対価</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価</td> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">6,264,432</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得に直接要した費用</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">アドバイザー費用等</td> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">377,102</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">取得原価</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; padding-top: 5px;">6,641,534</td> </tr> </table> <p>4. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) LCPの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.8口を割当交付しました。</p> <p>(2) 算定方法</p> <p>① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき合併比率の分析を行っております。</p> <p>② 本投資法人及びLCPは、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正性を期すため、それぞれ合併比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果を参考に、それぞれ両投資法人の財務の状況、資産の状況等の要因を総合的に勘案し、両投資法人で合併比率について慎重に協議を重ねた結果、最終的に上記合併比率が妥当であるとの判断に至り合意したものです。</p> <p>(3) 交付した投資口数 367,200口</p>	企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	6,264,432	取得に直接要した費用		アドバイザー費用等	377,102	取得原価	6,641,534	
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	6,264,432								
取得に直接要した費用									
アドバイザー費用等	377,102								
取得原価	6,641,534								

当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)	前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日)																		
<p>5. 取得原価の配分に関する事項</p> <p>(1) 企業結合日に受入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,332,091</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">67,583,991</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資 産 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,916,083</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">51,860,108</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,603,323</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負 債 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,463,431</td> </tr> </table> <p>当中間計算期間末において取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っています。</p> <p>(2) 負ののれんの金額及び発生原因</p> <p>負ののれん 11,811,116千円</p> <p>発生原因 企業結合時におけるLCPの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんと認識しました。</p> <p>会計処理 当中間期において特別利益に一括計上しています。</p> <p>6. 企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当中間期に係る中間損益計算書に及ぼす影響の概算額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">営業収益</td> <td style="text-align: right;">432,276千円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td style="text-align: right;">11,475千円</td> </tr> <tr> <td>中間純利益</td> <td style="text-align: right;">11,327千円</td> </tr> </table> <p>(概算額の算定方法及び重要な前提条件)</p> <p>企業結合が当中間計算期間開始の日に完了したと仮定された営業収益及び損益情報と取得企業の中間損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を影響の概算額としております。なお、影響の概算額については監査証明を受けておりません。</p>	流動資産	4,332,091	固定資産	67,583,991	資 産 合 計	71,916,083	流動負債	51,860,108	固定負債	1,603,323	負 債 合 計	53,463,431	営業収益	432,276千円	経常利益	11,475千円	中間純利益	11,327千円	
流動資産	4,332,091																		
固定資産	67,583,991																		
資 産 合 計	71,916,083																		
流動負債	51,860,108																		
固定負債	1,603,323																		
負 債 合 計	53,463,431																		
営業収益	432,276千円																		
経常利益	11,475千円																		
中間純利益	11,327千円																		

(1口当たり情報に関する注記)

当中間期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)		前期 (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	47,355円	1口当たり純資産額	359,934円						
1口当たり中間純利益	8,281円	1口当たり当期純利益	4,928円						
<p>1口当たり中間純利益は、中間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口当たり中間純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。</p> <p>平成22年2月1日を効力発生日として本投資法人1口につき5口の割合での投資口分割を実施致しました。</p> <p>前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="308 790 655 1010"> <thead> <tr> <th colspan="2">前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td>71,986円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益</td> <td>985円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>		前期 (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	71,986円	1口当たり当期純利益	985円	<p>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。</p>	
前期 (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	71,986円								
1口当たり当期純利益	985円								

(注) 1口当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	当中間期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年6月30日)	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)
中間(当期)純利益(千円)	4,751,687	265,633
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る中間(当期)純利益(千円)	4,751,687	265,633
期中平均投資口数(口)	573,804	53,899

(重要な後発事象に関する注記)

<p>当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)</p>	<p>前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)</p>								
<p>—</p>	<p>(決算短信発表日平成22年 2月19日現在)</p> <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="0"> <tr> <td>A) 事業内容</td> <td>不動産運用業</td> </tr> <tr> <td>B) 当期純利益</td> <td>300百万円</td> </tr> <tr> <td>C) 純資産額</td> <td>40,623百万円</td> </tr> <tr> <td>D) 総資産額</td> <td>93,943百万円</td> </tr> </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</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
A) 事業内容	不動産運用業								
B) 当期純利益	300百万円								
C) 純資産額	40,623百万円								
D) 総資産額	93,943百万円								

<p style="text-align: center;">当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)</p>																
	<p>き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。</p> <p>また、同日付にて、本投資法人はグロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCP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。</p> <p>また、本投資法人は平成21年11月17日開催の役員会において投資口の分割を行う旨決議しました。当該投資口の分割の内容は下記のとおりです。</p> <p>① 分割の方法</p> <p>平成22年1月31日を基準日として(但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成22年1月29日を基準日として)、同日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割すること。</p> <p>② 分割により増加する口数等</p> <p>今回の分割により増加する口数 : 215,596 口</p> <p>なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="805 1169 1412 1666"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="805 1169 1109 1261">前 期 (ご参考) (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)</th> <th colspan="2" data-bbox="1109 1169 1412 1261">当 期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="805 1261 1109 1317">1口当たり 純資産額</td> <td data-bbox="1109 1261 1412 1317">72,311円</td> <td data-bbox="805 1261 1109 1317">1口当たり 純資産額</td> <td data-bbox="1109 1261 1412 1317">71,986円</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 1317 1109 1384">1口当たり 当期純利益</td> <td data-bbox="1109 1317 1412 1384">1,323円</td> <td data-bbox="805 1317 1109 1384">1口当たり 当期純利益</td> <td data-bbox="1109 1317 1412 1384">985円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="805 1384 1109 1666">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。</td> <td colspan="2" data-bbox="1109 1384 1412 1666">同左</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 資金の借入について</p> <p>本投資法人では、平成22年2月3日に期限が到来する既存借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>① 借入先                    中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 借入金額                 11,499 百万円</p> <p>③ 利率等                    1.76000% (平成22年2月3日～平</p>	前 期 (ご参考) (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)		当 期 (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	
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															

<p style="text-align: center;">当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)</p>																																																																																																
	<p style="text-align: right;">成 22 年 3 月 3 日まで) 変動金利</p> <p>④ 借入方法 有担保・無保証</p> <p>⑤ 借入契約締結日 平成 22 年 2 月 1 日</p> <p>⑥ 借入実行日 平成 22 年 2 月 3 日</p> <p>⑦ 返済期日 平成 22 年 3 月 3 日</p> <p>⑧ 返済方法 期限一括返済</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" data-bbox="805 667 1410 2083"> <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> <tr><td>A44</td><td>ベレー目黒</td><td>信託受益権</td><td>545</td></tr> <tr><td>A45</td><td>ワコーレ綱島 I</td><td>信託受益権</td><td>527</td></tr> <tr><td>A46</td><td>フォロス中村橋</td><td>信託受益権</td><td>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>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>481</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	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
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																																																																																														
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																																																																																														

<p style="text-align: center;">当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)</p>																																																										
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%;">B8</td> <td style="width: 65%;">近代科学社ビル</td> <td style="width: 20%;">信託受益権</td> <td style="width: 10%; 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 colspan="2" style="text-align: center;">合計 (25物件)</td> <td style="text-align: right;">19,834</td> </tr> </table> <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 百万円を一部返済。また平成 22 年 2 月 3 日付にて残元本を全額返済。</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 border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 65%;">物件名称</td> <td>ストップパーキング</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉中央</td> </tr> <tr> <td>特定資産</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 border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 65%;">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>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> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 65%;">物件名称</td> <td>PEIT 池上</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都大田区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>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 15 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 26 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>62</td> </tr> </table> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 65%;">物件名称</td> <td>PEIT 上野三丁目第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都台東区</td> </tr> </table>	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	物件名称	ストップパーキング	所在地	千葉中央	特定資産	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	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	PEIT 池上	所在地	東京都大田区	特定資産	不動産	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	物件名称	PEIT 上野三丁目第一	所在地	東京都台東区
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																																																								
物件名称	ストップパーキング																																																										
所在地	千葉中央																																																										
特定資産	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																																																										
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	PEIT 池上																																																										
所在地	東京都大田区																																																										
特定資産	不動産																																																										
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																																																										
物件名称	PEIT 上野三丁目第一																																																										
所在地	東京都台東区																																																										

<p style="text-align: center;">当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日)</p>	<p style="text-align: center;">前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日)</p>																																																																												
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">特定資産</td> <td style="width: 50%;">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 15 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 26 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT 駒形第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都台東区</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日又は予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 16 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 22 年 3 月 8 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT 福島陣場町第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>福島県福島市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日又は予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 19 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 19 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング 久里浜第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県横須賀市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日又は予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 23 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 23 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング 新所沢第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>埼玉県所沢市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日又は予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 16 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 24 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>ストップパーキング 新所沢第二</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>埼玉県所沢市</td> </tr> <tr> <td>特定資産</td> <td>不動産</td> </tr> <tr> <td>売買契約締結日又は予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 16 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定日</td> <td>平成 22 年 2 月 24 日</td> </tr> <tr> <td>譲渡予定価格(百万円)</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>物件名称</td> <td>PEIT 中呉服町第一</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>福岡県福岡市</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 15 日</td> </tr> </table>	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	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	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	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	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	物件名称	ストップパーキング 新所沢第二	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)	32	物件名称	PEIT 中呉服町第一	所在地	福岡県福岡市	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 15 日
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																																																																												
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																																																																												
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																																																																												
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																																																																												
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																																																																												
物件名称	ストップパーキング 新所沢第二																																																																												
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)	32																																																																												
物件名称	PEIT 中呉服町第一																																																																												
所在地	福岡県福岡市																																																																												
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 15 日																																																																												

<p style="text-align: center;">当中間期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月30日)</p>	<p style="text-align: center;">前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)</p>
	<p>譲渡予定日 平成 22 年 2 月 25 日 譲渡予定価格(百万円) 19</p> <p>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。</p> <p>物件名称 モンセラート四谷 所在地 東京都新宿区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 25 日 譲渡予定日 平成 22 年 3 月 10 日 譲渡予定価格(百万円) 356</p> <p>物件名称 ホメスト池尻 所在地 東京都世田谷区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 25 日 譲渡予定日 平成 22 年 3 月 11 日 譲渡予定価格(百万円) 552</p> <p>物件名称 藤和シティコープ飛鳥山公園 所在地 東京都北区 特定資産 信託受益権 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) 400</p>

(9) 発行済投資口数の増減

直近の有価証券報告書(平成22年3月30日提出)における「発行済投資口数の増減」から重要な変更がないため開示を省略します。

#### 4. 役員の異動

当中間期における役員の異動はありません。

本書の日付現在における本投資法人の役員については、最近の有価証券報告書（平成22年3月30日提出）をご参照下さい。

## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分（注1）	当中間期 （平成22年6月30日）	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産 比率（%）
不動産	住居	首都圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
		小計	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	726	1.0
		地方主要都市部	—	—
		小計	726	1.0
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,165	4.1
		地方主要都市部	1,520	2.0
		小計	4,686	6.1
不動産合計			5,412	7.1
信託不動産	住居	首都圏	41,491	54.4
		地方主要都市部	2,163	2.8
		小計	43,654	57.2
	オフィスビル・商業施設	首都圏	14,583	19.1
		地方主要都市部	6,373	8.4
		小計	20,957	27.5
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
		小計	—	—
信託不動産合計			64,612	84.7
預金・その他の資産			6,271	8.2
資産総額計（注3）			76,296 (70,025)	100.0 (91.8)

（注1）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

	当中間期 （平成22年6月30日）	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	46,145	60.5
純資産総額	30,150	39.5
資産総額	76,296	100.0

## (2) 投資不動産物件

当中間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)	中間期末算定価額 (百万円) (注5)	
A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,172	1.8	1,130	(注6)
A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,149	1.7	1,130	(注6)
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	881	1.3	875	(注6)
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	1,058	1.5	976	(注6)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,485	2.1	1,210	(注6)
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,425	2.0	1,220	(注6)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,070	1.5	990	(注6)
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	1,039	1.5	1,030	(注6)
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,023	1,025	1.5	954	(注6)
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	898	1.3	862	(注6)
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	817	1.2	763	(注6)
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	793	1.1	717	(注6)
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	671	1.0	638	(注6)
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	651	656	0.9	591	(注6)
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	649	0.9	477	(注6)
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	611	0.9	620	(注6)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	627	0.9	543	(注6)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町中三丁目4番4号	信託受益権	589	586	0.8	518	(注6)
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	588	0.8	527	(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	572	571	0.8	512	(注6)
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	559	0.8	509	(注6)
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	542	0.8	435	(注6)
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	510	505	0.7	484	(注6)
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,509	3.6	2,490	(注7)
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,247	4.6	3,270	(注9)
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,876	2.7	1,880	(注9)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,442	2.1	1,450	(注8)
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	1,063	1.5	1,070	(注7)
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	862	1.2	867	(注7)
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	575	0.8	570	(注9)
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	970	964	1.4	972	(注8)
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,103	1.6	1,110	(注7)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	414	0.6	401	(注7)
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	327	0.5	332	(注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御柳町二丁目44番	信託受益権	255	253	0.4	244	(注8)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	970	1.4	975	(注8)
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	507	0.7	511	(注8)
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	1,168	1.7	1,130	(注8)
A75	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,979	9.9	6,920	(注7)
小計(計39物件)				44,040	43,654	62.4	41,903	-

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)	中間期末算定価額 (百万円) (注5)	
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,253	1.8	1,050	(注6)
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	726	1.0	670	(注9)
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	信託受益権	7,410	7,424	10.5	7,220	(注7)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,848	6.9	4,760	(注7)
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番21号	信託受益権	1,060	1,057	1.5	1,060	(注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	信託受益権	816	806	1.2	725	(注8)
B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,270	4.7	3,180	(注9)
B18	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,296	3.3	2,320	(注9)
小計(計8物件)				21,782	21,683	30.9	20,985	-
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	0.1	90	(注6)
C21	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	不動産	685	683	1.0	720	(注7)
C22	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	不動産	652	649	0.9	681	(注7)
C23	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	不動産	574	571	0.8	641	(注7)
C24	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番2	不動産	486	484	0.7	543	(注7)
C25	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	不動産	1,050	1,043	1.5	1,060	(注7)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	不動産	681	676	1.0	616	(注7)
C27	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	不動産	480	477	0.7	430	(注7)
小計(計8物件)				4,705	4,686	6.7	4,781	-
合計(計55物件)				70,528	70,025	100.0	67,669	-

- (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住居をA、オフィスビル・商業施設をB、ホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等を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) 「中間期末算定価額」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、中間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。

不動産鑑定機関の概要	
名称	住所
(注6) 株式会社アセ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
(注7) 財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル
(注8) 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
(注9) 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

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、当中間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	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	空調更新工事	自平成22年6月 至平成22年7月	25,800	25,800	0
B16	大木青葉ビル	仙台市青葉区	空調更新工事	自平成22年11月 至平成22年12月	25,000	25,000	0

ロ 期中の資本的支出

保有不動産等において、当中間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。当中間期の資本的支出は49百万円であり、当中間期費用に区分された修繕費等198百万円と合わせ、247百万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)	
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	4階、5階空調機更新工事	自平成22年1月 至平成22年2月	30,385
B17	レキシントン・プラザ八幡	仙台市青葉区	2階空調・ダクト工事	自平成22年1月 至平成22年2月	5,732
A64	ロイヤルパーク大町	仙台市青葉区	室内改修	自平成22年2月 至平成22年6月	2,594
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	給水ポンプ交換工事	自平成22年3月 至平成22年3月	1,233
その他の工事				9,088	
合計				49,033	

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11期	第12期	第13期	第14期	第15期中間
	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	自 平成22年 1月1日 至 平成22年 6月30日
前期末積立金残高	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円
当期積立額	73,109千円	65,992千円	64,259千円	62,526千円	324,938千円
当期積立金取崩額 (注)	20,549千円	74,624千円	47,108千円	—	340,824千円
次期繰越額	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円	464,534千円

(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22年1月1日～平成22年6月30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)
A26	日神パレステージ代田橋	42,935	39,154	3,780	22,612	7,477	1,566	153	5,461	7,954	20,323	28,277
A27	日神パレステージ東長崎	46,963	41,757	5,206	27,461	9,201	2,803	300	4,485	10,671	19,501	30,173
A28	グロースメゾン五反田	27,363	26,772	591	9,519	2,685	1,426	159	918	4,330	17,844	22,174
A29	グロースメゾン亀戸	34,401	32,437	1,963	13,492	3,166	1,821	181	2,508	5,814	20,909	26,723
A30	エメラルドハウス	52,671	38,623	14,047	26,684	9,252	2,773	244	5,582	8,831	25,987	34,818
A31	アルモニー御茶ノ水	38,792	35,821	2,970	17,301	6,068	1,955	195	2,262	6,819	21,490	28,309
A32	サンクレスト石神井公園	36,777	33,600	3,177	15,221	4,555	3,251	226	1,107	6,078	21,556	27,635
A33	グロースメゾン新横浜	35,628	32,965	2,662	14,222	4,482	2,584	190	1,042	5,921	21,405	27,327
A34	ベルファース上野御徒町	36,006	30,407	5,599	15,700	5,105	1,432	139	3,668	5,355	20,305	25,660
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,409	202	1,527	186	1,014	5,479	18,210	23,689
A36	グロースメゾン池袋	25,388	24,351	1,037	10,970	3,776	927	124	1,044	5,096	14,418	19,515
A37	グロースメゾン用賀	24,373	23,275	1,098	9,321	3,209	1,156	127	1,049	3,779	15,052	18,831
A38	ルート立川	23,371	21,660	1,711	9,071	2,748	1,123	113	1,440	3,644	14,299	17,944
A39	渋谷本町マンション	18,391	17,472	918	6,507	2,268	929	112	1,447	1,749	11,884	13,633
A40	シティハイツ砧	17,480	16,901	579	5,240	1,602	938	124	959	1,614	12,240	13,855
A41	アクシズタワー川口並木	25,681	22,648	3,033	12,954	3,526	1,229	120	3,040	5,038	12,726	17,765
A42	キャピタルハイツ神楽坂	19,334	18,266	1,067	7,931	2,417	1,113	148	2,285	1,967	11,402	13,369
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	8,249	393	1,555	151	3,657	2,490	10,018	12,508
A44	バレル目黒	17,843	16,053	1,790	7,707	2,329	862	88	2,240	2,186	10,136	12,322
A45	ワコレ網島I	19,399	18,836	563	10,521	3,267	963	100	2,119	4,071	8,878	12,949
A46	フォロス中村橋	17,553	16,405	1,147	10,729	3,059	1,062	127	2,396	4,083	6,824	10,907
A47	グロースメゾン海神	20,672	18,271	2,401	20,651	7,841	2,206	250	5,391	4,961	20	4,982
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,573	108	814	107	1,011	3,531	9,132	12,663
A51	シティハウス東京新橋	77,031	72,250	4,780	28,938	13,376	2,632	70	2,311	10,547	48,093	58,640
A52	ウィンベル神楽坂	88,052	77,281	10,771	30,707	9,451	3,378	129	5,243	12,504	57,345	69,849
A53	西早稲田クレセントマンション	60,665	56,032	4,632	19,701	10,185	1,846	99	2,678	4,890	40,963	45,854
A54	レキシントン・スクエア曙橋	39,213	37,870	1,342	14,213	4,384	1,147	50	1,615	7,016	25,000	32,016
A56	カーザエルミタッジオ	31,277	28,525	2,751	11,884	2,717	959	43	867	7,295	19,392	26,688
A59	藤和シティコープ新大塚II	28,470	27,413	1,056	10,816	4,616	741	36	1,484	3,937	17,653	21,590
A61	ピクセル武蔵関	19,756	19,295	460	8,168	3,390	614	33	2,055	2,074	11,588	13,662
A62	レクセルマンション上野松が谷	27,157	25,000	2,157	11,722	3,733	691	50	657	6,588	15,434	22,022
A63	藤和シティコープ浅間町	50,341	47,099	3,241	27,207	15,013	1,635	77	3,281	7,198	23,134	30,332
A64	ロイヤルパーク大町	19,040	16,457	2,582	10,717	4,443	1,762	48	1,000	3,461	8,322	11,784
A65	レキシントン・スクエア萩野町	14,585	12,709	1,875	7,271	2,103	1,259	32	1,179	2,697	7,314	10,011
A66	ヴィスコンティ覚王山	10,269	9,371	897	4,850	2,310	522	16	533	1,468	5,418	6,887
A71	レキシントン・スクエア代田橋	27,239	26,267	971	10,823	2,556	715	32	1,047	6,471	16,416	22,887
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	14,463	14,086	377	6,665	1,458	436	23	795	3,951	7,798	11,749
A73	AMS TOWER 南6条	40,582	38,557	2,025	29,909	6,379	3,017	100	8,893	11,518	10,672	22,191
A75	スペースシア恵比寿	148,995	137,772	11,223	57,151	11,073	4,627	224	10,955	30,270	91,844	122,114
B8	近代科学社ビル	42,203	37,390	4,813	22,920	8,065	4,596	218	1,891	8,149	19,283	27,432
B9	新宿アイランド	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	14,500
B13	ニュー江戸橋ビル	195,031	182,729	12,301	47,310	20,720	7,618	179	2,968	15,823	147,721	163,544
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	101,898	89,184	12,714	64,997	22,180	6,281	164	4,898	31,472	36,901	68,374

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)
B15	クロス・スクエアNAKANO	34,159	29,476	4,682	12,013	5,923	2,061	57	1,007	2,963	22,145	25,109
B16	大木青葉ビル	37,687	31,112	6,575	24,490	9,160	4,276	68	883	10,102	13,197	23,299
B17	レキシントン・プラザ八幡	132,785	104,592	28,192	65,044	34,194	12,359	138	3,107	15,244	67,740	82,985
B18	ロックタウン須賀川	121,422	121,422	-	76,990	47,858	4,797	174	616	23,543	44,432	67,975
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	579	-	279	-	286	13	1,864	1,877
C21	ボンセジュール千歳船橋	20,640	18,600	2,040	3,965	182	944	45	-	2,791	16,675	19,467
C22	ボンセジュール四つ木	18,895	18,531	364	3,604	178	566	38	-	2,820	15,290	18,111
C23	ボンセジュール日野	17,948	17,587	361	2,982	169	634	36	-	2,141	14,965	17,107
C24	ボンセジュール武蔵新城	14,876	14,585	290	2,361	131	489	32	-	1,708	12,514	14,223
C25	ボンセジュール小牧	44,483	43,362	1,121	9,411	175	2,571	156	-	6,507	35,072	41,579
C26	ボンセジュール秦野洪沢	23,277	22,407	870	6,023	186	1,002	66	-	4,768	17,253	22,022
C27	ボンセジュール伊丹	16,387	15,946	441	3,795	130	706	44	-	2,913	12,592	15,505
	合計	2,185,660	2,002,933	182,726	944,304	341,320	114,235	6,271	116,394	366,083	1,241,355	1,607,439

(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22年6月30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) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント (注5)	総賃料収入 (千円) (注6)	対総賃料 収入比率 (%) (注7)	契約形態 (注8)
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,641.32	98	91	1	株式会社ベストプロパティ	42,935	1.4	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,540.25	60	57	1	株式会社ベストプロパティ	46,963	1.6	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	株式会社アバマンショップサブリース	27,363	0.9	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,325.98	66	64	1	株式会社アバマンショップサブリース	34,401	1.2	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	1,984.95	96	89	1	株式会社東京学生ライフ	52,671	1.8	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,519.96	65	59	1	株式会社アバマンショップリーシング	38,792	1.3	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,873.84	29	27	1	株式会社アバマンショップリーシング	36,777	1.2	バス・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	35,628	1.2	固定賃料型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,328.77	64	63	1	株式会社毎日コムネット	36,006	1.2	バス・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・ピー	26,619	0.9	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	25,388	0.9	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	24,373	0.8	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プリーシング	23,371	0.8	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	904.34	25	20	1	株式会社アバマンショップリーシング	18,391	0.6	バス・スルー型
A40	シティハイツ砦	1,235.93	1,169.33	19	18	1	株式会社アバマンショップリーシング	17,480	0.6	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,062.28	57	50	1	株式会社アクセス・グループ	25,681	0.9	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,063.65	26	24	1	株式会社アバマンショップリーシング	19,334	0.6	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	18,268	0.6	固定賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	557.05	25	25	1	株式会社アバマンショップリーシング	17,843	0.6	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	908.99	854.55	50	47	1	株式会社アバマンショップリーシング	19,399	0.7	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	795.60	37	36	1	株式会社アバマンショップリーシング	17,553	0.6	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,722.72	34	29	1	株式会社アバマンショップサブリース	20,672	0.7	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.5	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋※	3,364.00	2,928.20	86	75	1	東急リバブル株式会社	77,031	2.6	バス・スルー型
A52	ウインベル神楽坂※	4,032.70	3,667.81	118	107	1	株式会社アバマンショップサブリース	88,052	3.0	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション※	4,310.77	4,123.12	69	66	1	株式会社アバマンショップサブリース	60,665	2.0	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋※	1,987.88	1,670.36	88	74	1	株式会社アバマンショップサブリース	39,213	1.3	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ※	1,211.27	1,126.71	17	16	1	東急リバブル株式会社	31,277	1.1	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ※	1,627.13	1,463.05	58	52	1	株式会社アバマンショップサブリース	28,470	1.0	バス・スルー型
A61	ビクセル武蔵関※	1,220.24	1,167.46	70	67	1	三井ホームエステート株式会社	19,756	0.7	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷※	1,969.45	1,764.22	29	26	1	株式会社アバマンショップサブリース	27,157	0.9	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町※	3,426.36	3,002.07	154	136	1	株式会社アバマンショップサブリース	50,341	1.7	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町※	1,929.59	1,608.72	51	45	1	株式会社アバマンショップサブリース	19,040	0.6	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町※	1,528.58	1,448.48	39	37	1	株式会社アバマンショップサブリース	14,585	0.5	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山※	705.75	552.79	8	6	1	三井ホームエステート株式会社	10,269	0.3	バス・スルー型

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) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント (注5)	総賃料収入 (千円) (注6)	対総賃料 収入比率 (%) (注7)	契約形態 (注8)
A71	レキシントン・スクエア代田橋※	1,430.64	1,279.41	43	38	1	日神住宅サポート株式会社	27,239	0.9	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋※	784.74	761.50	33	32	1	日神住宅サポート株式会社	14,463	0.5	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条※	4,460.56	3,982.44	120	108	1	株式会社ビッグサービス	40,582	1.4	バス・スルー型
A75	スぺーシア恵比寿※	7,794.91	6,845.04	109	94	1	東急リバブル株式会社	148,995	5.0	バス・スルー型
B8	近代科学社ビル (注11)	1,451.54	1,301.44	13	11	1	株式会社アバマンショップリング	42,203	1.4	バス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	0.00	1	0	0	-	(注9)	(注9)	-
B13	ニュー江戸橋ビル※	5,695.70	5,695.70	9	9	4	株式会社野村総合研究所	195,031	6.5	-
B14	レキシントン・ブラザ西五反田※	6,033.58	4,840.84	11	9	7	株式会社メンバーズ	101,898	3.4	-
B15	クロス・スクエアNAKANO※ (注12)	2,125.08	1,600.26	44	29	1	日神住宅サポート株式会社	34,159	1.1	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル※	2,178.41	2,178.41	13	13	1	東西アセット・マネジメント株式会社	37,687	1.3	固定賃料型
B17	レキシントン・ブラザ八幡※ (注13)	8,419.15	8,129.12	17	15	1	東京美装興業株式会社	132,785	4.5	バス・スルー型
B18	ロックタウン須賀川※	18,440.58	18,440.58	1	1	1	ロック開発株式会社	121,422	4.1	固定賃料型
C1	ストップパーキング神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社アバマンショップリング	2,443	0.1	固定賃料型・ (注10)
C21	ボンセジュール千歳船橋※	2,342.17	2,342.17	42	41	1	株式会社ボンセジュール	20,640	0.7	固定賃料型・ (注10)
C22	ボンセジュール四つ木※	1,962.87	1,962.87	62	52	1	株式会社ボンセジュール	18,895	0.6	固定賃料型・ (注10)
C23	ボンセジュール日野※	1,984.17	1,984.17	56	54	1	株式会社ボンセジュール	17,948	0.6	固定賃料型・ (注10)
C24	ボンセジュール武蔵新城※	1,710.43	1,710.43	46	44	1	株式会社ボンセジュール	14,876	0.5	固定賃料型・ (注10)
C25	ボンセジュール小牧※	8,858.49	8,858.49	123	46	1	株式会社ボンセジュール	44,483	1.5	固定賃料型・ (注10)
C26	ボンセジュール秦野渋沢※	3,435.79	3,435.79	100	69	1	株式会社ボンセジュール	23,277	0.8	固定賃料型・ (注10)
C27	ボンセジュール伊丹※	2,129.87	2,129.87	62	48	1	株式会社ボンセジュール	16,387	0.6	固定賃料型・ (注10)

- (注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な住宅、事務所及び店舗等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賃貸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) 「賃貸可能戸数」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4) 「賃貸戸数」は、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。
- (注5) 「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合はマスターリース会社を、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る場合は主要なテナントを記載しています。
- (注6) 「総賃料収入」は、各物件の当中間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。なお、旧LCP保有物件（「不動産等の名称」に※を付しています。）については、平成22年2月1日以降の総賃料収入を示します。
- (注7) 「対総賃料収入比率」は、当中間期中に売却を行った物件の収益が含まれる為、合計値は100%ではありません。
- (注8) 信託受託者とマスター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バス・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9) 本不動産のテナント（既に退去済）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10) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており（マスターリース会社は介在しておりません。）、利用・入居状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。
- (注11) 区画変更に伴い賃貸可能面積及び賃貸可能戸数が変更となりました。変更前の賃貸可能面積は1,433.17㎡、賃貸可能戸数は12戸です。
- (注12) 賃貸可能面積が変更となりました。変更前の賃貸可能面積は2,101.14㎡です。
- (注13) 区画変更に伴い当中間期末より賃貸可能面積が変更となりました。変更前の賃貸可能面積は8,633.50㎡です。
- (注14) C21ボンセジュール千歳船橋、C22ボンセジュール四つ木、C23ボンセジュール日野、C24ボンセジュール武蔵新城、C25ボンセジュール小牧、C26ボンセジュール秦野渋沢及びC27ボンセジュール伊丹の「賃貸可能戸数」は入居可能戸数を、「賃貸戸数」は実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

## ②稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期					
		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 12月末日	平成22年 1月末日	平成22年 2月末日	平成22年 3月末日	平成22年 4月末日	平成22年 5月末日	平成22年 6月末日
A26	日神バレーステージ代田橋	95.1	95.9	88.9	89.0	89.1	89.9	90.8	93.7	95.8	94.8	92.7
A27	日神バレーステージ東長崎	98.4	98.4	97.2	94.3	96.2	94.4	97.3	97.3	95.9	94.3	94.7
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	80.1	100.0	100.0	100.0	93.9	95.5	98.5	100.0	100.0	100.0	96.9
A30	エメラルドハウス	99.0	100.0	99.0	93.8	92.8	92.8	90.8	94.9	92.2	92.2	92.2
A31	アルモニー御茶ノ水	97.4	97.4	94.8	91.1	97.4	89.5	86.9	89.5	87.0	89.6	86.9
A32	サンクレスト石神井公園	100.0	100.0	91.3	100.0	97.7	97.7	97.7	97.7	94.9	94.9	94.9
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	98.4	100.0	98.4	100.0	96.8	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3
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	100.0	100.0	100.0	84.4	96.6	100.0	96.6	100.0	100.0	96.6	96.6
A39	渋谷本町マンション	84.1	100.0	100.0	98.1	82.4	82.4	86.7	83.1	83.1	77.5	77.5
A40	シティハイツ砧	100.0	100.0	94.6	100.0	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6
A41	アクシズタワー川口並木	96.5	98.3	98.3	98.3	92.9	96.5	94.7	96.5	93.0	89.5	87.7
A42	キャピタルハイツ神楽坂	100.0	97.2	100.0	77.4	77.7	81.8	89.6	97.2	97.2	94.4	94.4
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	100.0	100.0	96.0	100.0	83.9	92.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A45	ワコレ綱島I	91.9	97.9	91.9	88.2	90.1	90.1	93.9	100.0	98.0	96.0	94.0
A46	フォロス中村橋	95.1	100.0	96.2	90.0	87.4	85.0	87.4	97.5	97.5	97.5	97.5
A47	グロースメゾン海神	93.8	97.1	96.7	91.9	81.9	82.9	88.4	90.9	82.1	84.4	84.4
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
A51	シティハウス東京新橋	-	-	-	-	-	-	96.5	97.0	92.5	90.0	87.0
A52	ウィンベル神楽坂	-	-	-	-	-	-	96.9	94.5	93.8	92.1	91.0
A53	西早稲田クレセントマンション	-	-	-	-	-	-	92.6	95.6	95.6	95.6	95.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	-	-	-	-	-	-	91.0	93.1	89.7	86.3	84.0
A56	カーザエルミタッジオ	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	93.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	-	-	-	-	-	-	95.2	95.2	92.6	92.6	89.9
A61	ビクセル武蔵関	-	-	-	-	-	-	90.0	100.0	97.1	95.7	95.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	-	-	-	-	-	-	96.3	92.7	92.7	92.7	89.6
A63	藤和シティコープ浅間町	-	-	-	-	-	-	91.4	92.7	88.2	87.6	87.6
A64	ロイヤルパーク大町	-	-	-	-	-	-	87.3	89.0	89.0	83.4	83.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	-	-	-	-	-	-	97.4	97.4	100.0	97.4	94.8
A66	ヴィスコンティ覚王山	-	-	-	-	-	-	88.6	88.6	88.6	88.6	78.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	-	-	-	-	-	-	97.9	100.0	97.9	95.8	89.4
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	-	-	-	-	-	-	94.1	94.1	93.9	97.0	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	-	-	-	-	-	-	80.0	78.5	84.6	90.0	89.3
A75	スパーシア恵比寿	-	-	-	-	-	-	81.1	81.6	80.0	82.3	87.8
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	100.0	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	84.7	84.7	89.7
B9	新宿アイランド	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0
B13	ニュー江戸橋ビル	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	-	-	-	-	-	-	63.9	63.9	63.9	63.9	80.2
B15	クロス・スクエアNAKANO	-	-	-	-	-	-	85.3	83.7	78.7	73.6	75.3
B16	大木青葉ビル	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

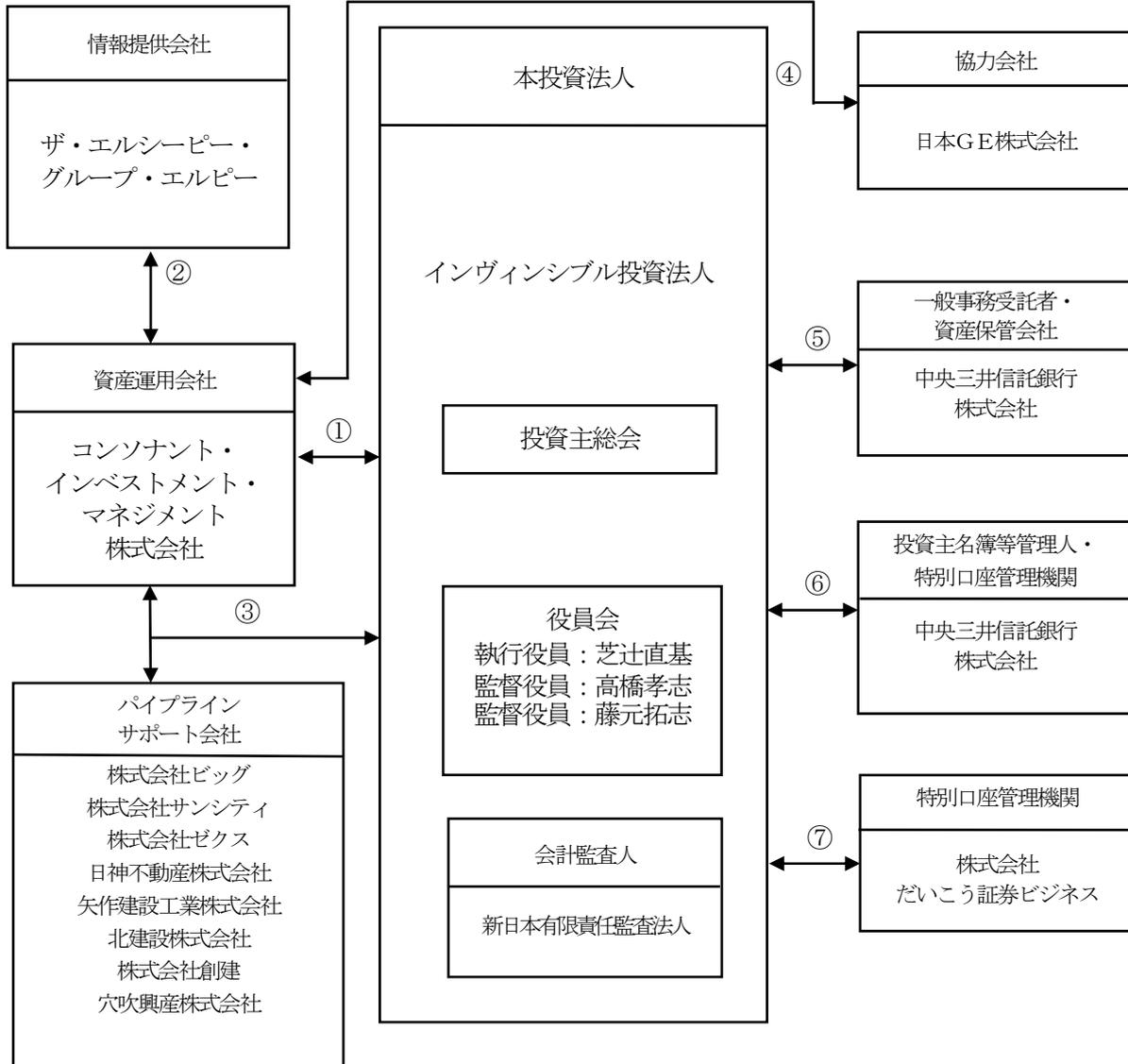
物件 番号	不動産等の名称	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期					
		平成19年 12月末日	平成20年 6月末日	平成20年 12月末日	平成21年 6月末日	平成21年 12月末日	平成22年 1月末日	平成22年 2月末日	平成22年 3月末日	平成22年 4月末日	平成22年 5月末日	平成22年 6月末日
B17	レキシントン・プラザ八幡	-	-	-	-	-	-	88.8	88.8	88.8	88.8	96.6
B18	ロックタウン須賀川	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C22	ボンセジュール四つ木	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C23	ボンセジュール日野	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C25	ボンセジュール小牧	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C26	ボンセジュール秦野洪沢	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C27	ボンセジュール伊丹	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	97.2	95.6	95.6	94.4	94.3	93.7	93.9	93.8	93.7	93.2	93.7

(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。

(注) 旧LCP保有物件については、平成22年2月1日を取得日としております。

【投資法人の関係法人】 (本書の日付現在)

(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（以下「コンソナント」といいます。）	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、本合併以前の投資主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）としています。

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>