

平成24年12月期 決算短信 (REIT)

平成25年 2月27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 8963 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 IR担当部長 石鉢 路子 TEL (03) 5411-2731

有価証券報告書提出予定日 平成25年3月27日 分配金支払開始予定日 平成25年3月22日

決算補足説明資料作成の有無  ・ 無

決算説明会開催の有無  ・ 無 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年12月期の運用、資産の状況(平成24年7月1日～平成24年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年12月期	2,476	(13.8)	1,084	(21.3)	114	(△8.9)	114	(△10.9)
24年6月期	2,176	(△1.2)	894	(-)	125	(-)	128	(-)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24年12月期	85	0.3	0.2	4.6
24年6月期	95	0.4	0.2	5.8

(注) 1口当たり当期純利益については1円未満を四捨五入により表示しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
24年12月期	117	157	0	0	137.6	0.5
24年6月期	200	269	0	0	210.5	0.8

(注) 平成24年6月期の分配金については剰余金を141百万円活用して配当しました。平成24年12月期についても剰余金43百万円を活用し、1口当たり分配金を117円としました。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年12月期	80,200	32,670	40.7	24,231
24年6月期	67,698	32,826	48.5	24,346

(注) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入により表示しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年12月期	878	△14,412	11,855	3,531
24年6月期	462	△42	△412	5,210

2. 平成25年6月期の運用状況の予想（平成25年1月1日～平成25年6月30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
通期	2,761	(11.5)	1,183	(9.1)	280	(143.9)	280	(145.2)	200	0

	剰余金取崩額		分配金総額	
	百万円	％	百万円	％
通期	－	(－)	269	(70.9)

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 207円

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

（2）発行済投資口数

- |                       |           |            |          |            |
|-----------------------|-----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成24年12月期 | 1,348,292口 | 平成24年6月期 | 1,348,292口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成24年12月期 | 0口         | 平成24年6月期 | 0口         |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（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、12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 口 運用状況の見通し 第20期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

後記47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

「投資方針」については、最近の有価証券報告書（平成24年9月21日提出）から重要な変更がないため開示を省略します。

本投資法人は、平成24年11月30日開催の投資主総会で本投資法人の規約の一部変更を行い、「投資対象」及び「分配方針」について変更がありました。変更後の「投資対象」及び「分配方針」については後記51ページから53ページをご参照ください。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行い、以後は東京証券取引所にのみ上場しております。

本投資法人はリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消するため、平成22年2月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、エルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、本合併以降主に保有物件の売却により借入金の返済を行い財務体質の改善に努めました。

しかしながら本投資法人を取り巻く資金環境は非常に厳しい状況にあり、借入金の返済や返済期限の延長について具体的な目処が立たず平成22年6月中間期の財務諸表において「継続企業の前提に関する注記」の記載を行うに至りました。

上記に伴う深刻な事態を避け、中長期的に安定的な収益を確保するため、財務状況の大幅な改善を行ったうえでのリファイナンスが必要不可欠であると考え、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて以下「フォートレス」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを行いました。

この結果、平成23年8月26日発表の「平成23年6月期決算短信」において、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消することができ、以降本投資法人の財務状況は安定しております。

本投資法人は、中長期的に安定した収益を確保するための次のステップとして、平成24年12月期（以下「当期」といいます。）中である平成24年9月28日付で、新たに24物件（国内不動

産を信託財産とする信託受益権) (以下「新規24物件」といいます。)の取得を行いました。また、新規24物件の取得に伴い、その取得資金及びそれに関連する諸費用の一部に充当するため、新たな信託内借入れによる資金調達を実施するとともに、借入金の一部において借入金額の増額を伴うリファイナンスを実施しました。本投資法人は、新規24物件の取得により、保有物件からの収益に基づく当期純利益をもって、今後従前と同程度の分配を安定的に実施していくための収益基盤を構築できたものと考えております。

本投資法人は当期末時点において保有物件数78物件を運用し、有利子負債残高43,982百万円、発行済投資口数1,348,292口、出資総額26,134百万円となっております。

#### ロ 投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある(内閣府「月例経済報告(平成24年7月)」)状況から、景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている(同(平成24年12月))状況に至っております。

もっとも先行きに関しては、当面は弱さが残るものの、復興需要が引き続き下支えするなかで、海外経済の状況が改善するにつれ、再び景気回復に向かうことが期待されつつ海外経済を巡る不確実性が依然として高く、我が国の景気を下押しするリスクとなっており、雇用・所得環境の先行き、デフレの影響等にも注意が必要(同(平成24年12月))な状況です。

不動産市場においても、不動産投資信託の新規上場もあり、引き続きJ-REITによる資産取得が堅調で、市場は活発化しています。実際、「主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)(第20回)平成24年第3四半期(平成24年11月国土交通省)においても、地価下落地区が減少し、上昇または横ばい地区が増加しており、全体として「上昇地区数と下落地区数が拮抗した」(同(第19回)平成24年第2四半期)状況から、「上昇地区数が下落地区数を上回り、特に、大阪圏、名古屋圏では前回に引き続き上昇地区が下落地区を数で上回るなど、地価の下落基調からの転換の動きが見られる」とされています。

投資用不動産については、デフレや雇用情勢、企業業績、さらに東日本大震災の影響に対する懸念等を背景に地域別・用途別で景況に格差が生じていますが、特に、収益の安定性から東京圏の人気エリアに立地する築浅で一定規模以上の住宅物件は品薄感が強く、引き続き取得競争は激しい状況となっています。

賃貸住宅市場については、東京圏は引き続き需要が堅調で、安定的に推移しています。また、リーマンショック以降低迷が続いた高級賃貸物件についても、賃料水準はやや弱含みではあるものの、回復傾向が見られます。また、東北圏では、東日本大震災に関連する住宅需要で一部地域において貸室が品薄状態となる等の状況も見られます。もっとも、雇用情勢の厳しい大都市圏以外の地方圏や築年数が経過した物件では空室期間の長期化、賃料下落等が継続し依然弱含みで推移しています。

オフィスビル賃貸市場については、景気低迷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・調整、東京における新規オフィスの供給等が継続しており、空室率の大幅な改善は見られないものの、業績の好調な企業の一部には増床や拡張移転の動きも見られるような

りました。

また、東日本大震災の影響を受け、地盤が堅固で耐震性の優れたビルに対する需要も引き続き高くなっています。

このような市場環境下、ポートフォリオにおける収益力向上、安定したキャッシュ・フローの確保及びリスク（震災リスク・経済的リスク）分散を企図して新規24物件の取得を行いました。その結果、下記のとおり、本投資法人のポートフォリオは質的向上を実現しております。

<NOI利回りの向上>

	前期（平成24年6月期）末	当期（平成24年12月期）末
NOI利回り	5.0%	5.2%

<安定的キャッシュ・フロー確保のための用途別投資比率> (取得価格ベース)

用途別投資比率	前期（平成24年6月期）末	当期（平成24年12月期）末
住居	69.8%	75.3%

住居は、1物件当たりの規模が小さく多数のテナントで構成されているためリスク分散が図りやすく、オフィス等その他用途の不動産よりも稼働率が安定しているため賃貸収入の変動が小さいと考えられます。中長期的に安定したキャッシュ・フローを確保するため、今般の新規24物件の取得を通じ住居への投資拡大を図っております。新規24物件取得の結果、住居の投資比率が上がり、ポートフォリオにおけるキャッシュ・フローの安定性が向上しております。

<震災リスク及び経済的リスクの軽減のための地域別投資比率> (取得価格ベース)

地域別投資比率	前期（平成24年6月期）末	当期（平成24年12月期）末
首都圏（注1）	84.0%	73.9%
関西圏（注2）	0.8%	9.1%
中部圏（注3）	2.1%	6.2%

東日本大震災以降高まる震災リスク及び経済的リスク懸念への対応として、関西圏及び中部圏を中心とする地方主要都市への投資拡大を図りました。新規24物件の取得を通じ、本投資法人のポートフォリオ全体における首都圏への投資比率が低減し関西圏及び中部圏への投資比率が上昇することによってリスクの分散が図られております。

（注1）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注2）関西圏とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県及び和歌山県をいいます。

（注3）中部圏とは、愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県をいいます。

<築年数別投資比率の向上>

	前期（平成24年6月期）末	新規物件取得時 （平成24年9月28日）	当期（平成24年12月期）末
平均築年数	13.2年（注4）	12.3年（注4）	12.5年（注4）

新規24物件の平均築年数は7.7年です。新規24物件の取得によりポートフォリオ全体の平均築年数が若くなりました。

（注4）各基準日（決算期末又は新規物件取得時）における加重平均築年数（取得価格ベース）を記載しています。

物件譲渡

当期中において物件の譲渡は実施しておりません。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63件、オフィスビル・商業施設7件、駐車場1件及びシニア物件7件の合計78件であり、取得価格合計は77,161百万円、総賃貸可能面積は171,285.49㎡となっております。

なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で96.2%（前期末95.1%）となっております。

## ハ 資金調達の概要

当期において、本投資法人は新規24物件の取得資金等の一部に充当するため、当該取得と同日付で信託内借入による資金調達9,960百万円を行い、併せて一部の借入金（シンジケートローンA：返済前借入金額 10,850百万円）を同借入金と同水準の金利及び追加担保の提供なしにシンジケートローンBとして借入金額13,400百万円の増額リファイナンスを実施いたしました。

当該信託内借入による資金調達（9,960百万円）においては金利が1.9%（固定金利）、返済期限が5.5年から7.5年、となっており、本投資法人の借入金平均金利の低減（借入金平均金利（注1）：前期末4.407%、当期末3.964%）及び返済期限の分散化を実現しました。

また、当期においても、2回の約定弁済（注2）により131百万円（各65百万円）を返済し、この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は43,982百万円、有利子負債比率は54.8%（注3）となっております。

- （注1）平均金利は借入日数による期中の加重平均であり、小数第4位を四捨五入して記載しています。  
 （注2）約定弁済は、シンジケートローンBについては年間150百万円（3ヵ月ごとに37百万円）、新生信託ローンBについては年間112百万円（3ヵ月ごとに28百万円）の一部元本返済を行います。  
 （注3）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。  
 有利子負債比率＝有利子負債額÷当期末総資産額×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2,476百万円、営業利益1,084百万円、経常利益114百万円、当期純利益114百万円を計上しました。

分配金につきましては、当期純利益に加え平成22年12月期に計上した負ののれん発生益に基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）の一部（43百万円）を活用し、総額157百万円を分配することとし、投資口1口当たり分配金を117円としました。本投資法人は新規24物件の取得により従前と同程度の配当を安定的に実施していくための収益基盤を構築できたものと考えております。しかしながら、当期については、新規24物件の取得に伴う一時的費用の発生がございますので、過去の分配金実績（投資口1口当たり分配金200円程度）と同程度の配当を行うために十分な当期純利益とはなりません。したがって、当期の分配金額につきましては、本投資法人の規約における金銭の分配の方針の原則に則り、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超える金額とし、中期的な観点で安定した分配水準の確保をより重視した結果、上記のとおり投資口1口当たり分配金を117円に決定いたしました。

- （注）配当可能利益の額（174百万円（\*））×90%＝156.6百万円  
 平成24年12月期の分配金総額は上記の算出による156.6百万円超である157.7百万円としております。  
 （\*）配当可能利益の額（174百万円）＝税引前当期純利益（114百万円）＋負ののれんの毎期償却額（59百万円）（\*\*）  
 （\*\*）負ののれんの毎期償却額（59百万円）＝合併により生じた負ののれん発生益（11,843百万円）×  
 （当期月数÷1,200ヵ月（\*\*\*））  
 （\*\*\*）1,200ヵ月＝100年間×12ヵ月（1年間）

## ② 次期の見通し

## イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

## (i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、収益力の向上及びポートフォリオの質的向上を企図し、新規物件取得（用途：住居24件、取得価格合計14,043百万円）を実施いたしました。

今後も内部成長に注力しつつ、引き続き中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指します。中長期的な収益の安定性のために、今後も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。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、エリア分散効果等を勘案しながら、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の更なる向上のため、幅広く市場での取得機会を探求しつつ、同時に引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、フォートレスとも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集してまいります。

物件売却について

不動産市況は、前記のとおり回復傾向が見られます。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、エリア分散、中長期的な収益力、市場における競争力の変化、競争力維持のための追加投資と収益性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。

なお、売却活動においても、幅広く市場での売却機会を収集しつつ、同時に引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、フォートレスとも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集し、適切な売却物件の選定、売却先、売却タイミング等を検討いたします。

## (ii) 内部成長戦略

保有物件について

本投資法人は、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維持向上に努めてまいりました。新規24物件の取得によるポートフォリオの質的向上もあり、当期中におけるポートフォリオ全体の稼働率は平成24年9月以降安定して96%台を維持しております。引き続き高稼働率を安定的に維持するため、空室期間が30日を超えた貸室をなくすべくリーシング戦略を機動的に見直し、対応策を構築することとしてまいります。併せて、原状回復工事についても、テナント退去後20日以内に完了させることにより新規テナントのリーシングを速やかに行うべく対処しております。また、賃貸住宅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日々リサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等に合わせたリーシングのみならず、より具体的なリーシングアップを行うため案件別にプロジェクトを進める等、リーシング戦略をたて、賃貸マーケットへのアプローチ力向上に努めております。

次期以降も引き続きマーケット・競合物件等の状況を踏まえた戦略の策定を行います。また、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）への指示・監督を徹底する

とともにPM会社の管理能力評価を継続的に実施し管理品質の維持向上を図ります。併せて更なる収益性の向上を行うため、個々の物件が持つ特性等により適したPM会社の選定を行ってまいります。同時にコスト管理についても徹底してまいります。また、資産運用会社独自のリーシング会社とのネットワーク、リーシング活動に係るより多角的な市場の情報提供等のフォートレスのサポートも活用し、稼働率の更なる向上・安定化を目指してまいります。

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及び物件価値の維持・向上のために重要な要素となるため、保有物件の改修・修繕については資産価値の向上、商品力・市場競争力の維持・向上を目指し、物件の稼働及び収益力の向上を企図した計画を鋭意策定します。併せて保有物件の改修・修繕の実施については、個々の対象物件の早期の収益力向上を目標としつつも、同時に投資法人の収益及び分配金の安定化を維持すべく計画を策定・実行し、実施時期とコストの分散化及び平準化に努めてまいります。

これらにより将来のキャッシュ・フローの最大化と資産価値の向上を図ることを目標とします。

なお、上記一連の内部成長戦略の実施により、当期末における既存54物件の鑑定評価額は前期末鑑定評価額合計の59,106百万円から59,289百万円へと183百万円上昇し、2期連続で資産価値の向上を実現しております。新規24物件の鑑定評価額合計につきましても、当期末において14,194百万円と取得時鑑定評価額の14,143百万円より51百万円の上昇を実現いたしました。当期末における全物件の鑑定評価額合計は73,483百万円となっております。

#### 投資法人の運営について

本投資法人の運営については、引き続きより効率的かつ戦略的業務運営が可能となるよう鋭意改善を検討してまいります。また、本投資法人の内部成長戦略として、投資法人運営に係る事務コストについても削減に努めてまいります。検討に当たっては各種情報収集及び分析に鋭意努めます。その他、引き続きフォートレスからも情報提供の機会を定期的に受け、より多角的に検証を行ってまいります。

当期においては、投資法人運営関連において、専門家報酬（会計・税務）の削減、会計等に関する一般事務受託者の変更による一般事務委託手数料の削減、共通委託調査費及び資産運用報酬の削減を行いました。引き続き次期においても、専門家報酬等の削減、資産運用報酬の削減が見込まれております。

今後も投資法人運営については、効率的な業務プロセスの構築に邁進し、業務運営の更なる改善及びコスト削減を鋭意検討してまいります。

#### (iii) 財務戦略

本投資法人の総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合は、原則として60%を上限の目処として運用します（注）。

今後も、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が、資本市場・金融市場の動向に注意しながら、適切な調達を図ります。

本投資法人は、これまで培ってきた借入先等との関係を引き続き維持するとともに、本投資



法人の投資主価値の向上に資する機会を検討するため、既存の借入先を含め、日本国内のみならず海外を含めたその他の借入先からの資金調達や方法についても、鋭意検討してまいります。併せて、引き続きフォートレスとのリレーションシップも活用し、より広く情報収集に努めます。

これらにより、今後もより安定した財務体制構築を実現していくことで、本投資法人の投資主価値の一層の向上を目指してまいります。

(注) 但し、資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60%を超えることがあります。

#### (iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しておりますが、2名の監督役員（弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会の間を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っております。また、本役員会においてはオブザーバーとしてコンプライアンス・オフィサーも出席しております。

本資産運用会社においては、法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項、重要事項及びスポンサー関係者取引等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。

当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として、1名の社外専門家（弁護士）が出席しており、専門家としての知識と経験等を踏まえた見地から、利益相反取引の適法性を確保すること、第三者として意思決定に対して牽制を効かしうることで、ガバナンスの強化に資するものと考えております。

本投資法人は、引き続き運営の透明性・健全性に資するための、法令遵守・ガバナンスの一層の強化に取り組んでまいります。

#### (v) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

ロ 運用状況の見通し

新規24物件の取得に伴う収益力向上により、平成25年6月期の運用状況につきましては、以下のとおり、営業収益2,761百万円、経常利益280百万円、当期純利益280百万円、及び従前と同程度の分配金を見込んでおります。

第20期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）

営業収益	2,761百万円
経常利益	280百万円
当期純利益	280百万円
1口当たり分配金	200円
1口当たり利益超過分配金	0円

次期営業収益については、当期実績2,476百万円と比較し2,761百万円と284百万円増収を見込んでおります。これは主に新規24物件からの収益（賃料・共益費・駐車場使用料・施設使用料）が当期においては184日中95日のみの寄与であったことに対し、次期においては期中を通じて寄与することに加え、賃貸市場の繁忙期である2月及び3月が含まれることから礼金収入を始めとするその他雑収入の増加を見込んでいることによります。

営業費用については、コスト削減を実現するよう鋭意努力し、投資法人運営関連費用では、資産運用報酬をはじめとする各種支払い報酬（一般事務委託手数料・専門家報酬）において、当期と比較し合わせて12百万円程度の減額が見込まれます。また、保有物件関連費用では、新規24物件を取得したことによる各種物件関連費用及び季節要因による費用が187百万円増加すること等によって、当期実績1,392百万円と比較し1,578百万円へと185百万円の増加を見込んでおります。

また、営業外費用については、融資関連手数料において当期から110百万円の減少が見込まれます。これは当期に実施した新規借入れ及びリファイナンス関連費用が一時的なものであり当該費用については次期において発生しないことによります。また、当該新規借入れ及びリファイナンスによる借入金の増額により支払利息が当期763百万円から803百万円へと39百万円増加いたします。上記の結果、営業外費用については当期実績972百万円から次期においては902百万円へと70百万円の減額を見込んでおります。

1口当たり分配金については、平成24年9月26日付の前回予想時点において公表しておりますとおり、中長期的な観点で従来からの分配金水準維持の安定性を高めるため、当該水準を維持した上で当期純利益のうち一部を分配準備積立金として留保するとの方針のもと、新規24物件の取得から現時点までの保有物件（全78物件）の運用状況、本投資法人の財務状況及び手元資金の流動性、残存する本件剰余金残高の水準を総合的に勘案した結果、平成25年6月期においては1口当たり当期純利益予想207円に対し、前回予想時点と同額の1口当たり分配金を200円とすることとし、中期的な観点から残額についてはその全額を分配準備積立金として留保することとする方針です。

なお、次期における1口当たり分配金200円は、合併により生じた負ののれん発生益の戻し入れ額（59百万円）を加算した配当可能利益の額の90%超の分配とはならないため、配当可能利

益の額の90%超を分配しなければならないものとする支払配当要件を充足しておらず、したがって、平成25年6月期においては導管性要件を充足しないものと見込まれますが、この場合においても、本投資法人では、過去の物件売却により、税務上の繰越欠損金を20,561百万円（平成24年12月末時点）有しており、法人税は課税されない見込みです。

平成25年6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20期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(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20期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成25年1月1日～平成25年6月30日（181日間）
運用資産	本書の日付現在保有している78物件を前提としています。 実際には新規物件の取得、又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	本書の日付現在の発行済投資口数1,348,292口を前提としており、その後平成25年6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25年6月期中においては、2回の約定弁済により131百万円の返済を予定しており、平成25年6月期末まで新規借入れ及び約定弁済以外の既存借入金の返済は行わないことを前提としています。
営業収益	営業収益として2,761百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・賃貸事業収益 2,761百万円  賃貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	賃貸事業費用として1,339百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 471百万円（うち修繕費50百万円） ・公租公課 155百万円 ・保険料 5百万円 ・その他の支出 168百万円 ・減価償却費 537百万円  減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年度内に新たに取得した資産については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。  修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画に基づき予想金額を計上していますが、状況の変化等により大きく変動する可能性があります。  また、賃貸事業費用以外の営業費用として239百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として902百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。  ・支払利息 803百万円 ・融資関連費用 98百万円 ・その他の支出 1百万円 <hr/> 902百万円
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 平成25年6月期の分配金については、平成25年6月期の当期純利益を原資として支払うことを予定しており、総額269百万円を分配（1口当たり分配金200円）することを前提としています。 なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 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。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		3,080,041	745,429
信託現金及び信託預金	※1	2,130,105	2,786,480
営業未収入金		19,103	18,370
立替金		208	664
預け金	※2	696,804	690,495
前払費用		164,645	208,056
未収消費税等		23,311	115,447
貸倒引当金		△831	△797
流動資産合計		6,113,388	4,564,147
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	2,680,174	2,680,174
減価償却累計額		△135,561	△163,166
建物(純額)		2,544,613	2,517,007
建物附属設備	※1	50,691	50,691
減価償却累計額		△21,152	△24,125
建物附属設備(純額)		29,539	26,566
構築物	※1	3,848	3,848
減価償却累計額		△1,121	△1,261
構築物(純額)		2,726	2,587
土地	※1	2,713,620	2,713,620
信託建物	※1	23,030,036	29,664,262
減価償却累計額		△1,541,195	△1,782,176
信託建物(純額)		21,488,840	27,882,085
信託建物附属設備	※1	4,301,492	6,608,496
減価償却累計額		△1,091,836	△1,280,186
信託建物附属設備(純額)		3,209,656	5,328,309
信託構築物	※1	237,741	294,542
減価償却累計額		△62,476	△73,848
信託構築物(純額)		175,265	220,693
信託工具、器具及び備品	※1	106,361	123,699
減価償却累計額		△45,055	△54,255
信託工具、器具及び備品(純額)		61,305	69,443
信託土地	※1	31,056,639	36,582,527
有形固定資産合計		61,282,207	75,342,842
無形固定資産			
その他		621	244
無形固定資産合計		621	244
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
長期前払費用		263,982	253,406
その他		28,686	29,381
投資その他の資産合計		302,669	292,787
固定資産合計		61,585,498	75,635,874
資産合計		67,698,887	80,200,022

(単位：千円)

		前期 (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		76,887	133,791
1年内返済予定の長期借入金	※1	262,000	262,000
未払金		6,062	18,748
未払費用		371,854	362,514
未払法人税等		506	503
前受金		288,162	378,770
預り金		3,307	5,268
流動負債合計		1,008,782	1,161,597
固定負債			
長期借入金	※1	20,341,500	22,760,500
信託長期借入金	※1	11,000,000	20,960,000
信託預り敷金及び保証金		925,696	1,059,315
預り敷金及び保証金		183,579	183,579
長期未払費用		1,413,153	1,404,333
固定負債合計		33,863,929	46,367,728
負債合計		34,872,711	47,529,325
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		26,134,396	26,134,396
剰余金			
出資剰余金		6,264,432	6,264,432
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		427,346	271,868
剰余金合計		6,691,778	6,536,300
投資主資本合計		32,826,175	32,670,697
純資産合計	※3	32,826,175	32,670,697
負債純資産合計		67,698,887	80,200,022

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)	(自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	2,176,839	2,476,430
営業収益合計		2,176,839	2,476,430
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,024,277	1,156,672
役員報酬		4,800	4,800
資産運用報酬		150,000	130,067
資産保管手数料		3,328	3,351
一般事務委託手数料		25,273	24,781
貸倒引当金繰入額		646	797
貸倒損失		1,137	-
その他営業費用		73,303	71,786
営業費用合計		1,282,766	1,392,258
営業利益又は営業損失(△)		894,072	1,084,171
営業外収益			
受取利息		515	487
雑収入		1,875	2,904
営業外収益合計		2,390	3,391
営業外費用			
支払利息		695,689	763,201
融資関連費用		73,562	208,347
投資口公開関連費用		1,230	1,230
雑損失		-	0
営業外費用合計		770,482	972,778
経常利益又は経常損失(△)		125,981	114,784
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		125,981	114,784
法人税、住民税及び事業税		605	604
法人税等の更正、決定等による納付税額又は還付税額		△ 2,799	-
法人税等合計		△ 2,194	604
当期純利益又は当期純損失(△)		128,175	114,179
前期繰越利益		299,171	157,688
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		427,346	271,868

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)	当期 (自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	26,134,396	26,134,396
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	26,134,396	26,134,396
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	6,264,432	6,264,432
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	6,264,432	6,264,432
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	568,830	427,346
当期変動額		
剰余金の配当	△ 269,658	△ 269,658
当期純利益又は当期純損失(△)	128,175	114,179
当期変動額合計	△ 141,483	△ 155,478
当期末残高	427,346	271,868
剰余金合計		
当期首残高	6,833,262	6,691,778
当期変動額		
剰余金の配当	△ 269,658	△ 269,658
当期純利益又は当期純損失(△)	128,175	114,179
当期変動額合計	△ 141,483	△ 155,478
当期末残高	6,691,778	6,536,300
投資主資本合計		
当期首残高	32,967,658	32,826,175
当期変動額		
剰余金の配当	△ 269,658	△ 269,658
当期純利益又は当期純損失(△)	128,175	114,179
当期変動額合計	△ 141,483	△ 155,478
当期末残高	32,826,175	32,670,697
純資産合計		
当期首残高	32,967,658	32,826,175
当期変動額		
剰余金の配当	△ 269,658	△ 269,658
当期純利益又は当期純損失(△)	128,175	114,179
当期変動額合計	△ 141,483	△ 155,478
当期末残高	32,826,175	32,670,697



(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日	当 期 自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日
I 当期末処分利益	427,346,794円	271,868,258円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	269,658,400円 (200円)	157,750,164円 (117円)
III 次期繰越利益	157,688,394円	114,118,094円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期純利益128,175,038円に剰余金取崩額141,483,362円を加算した金額の269,658,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益114,179,864円に剰余金取崩額43,570,300円を加算した金額の157,750,164円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)		(自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	125,981		114,784	
減価償却費	412,110		481,000	
投資口公開関連費用	1,230		1,230	
融資関連費用	73,562		208,347	
信託預り敷金及び保証金償却額	△927		△1,354	
受取利息	△515		△487	
支払利息	695,689		763,201	
貸倒引当金の増減額(△は減少)	519		△33	
営業未収入金の増減額(△は増加)	△902		733	
預け金の増減額(△は増加)	△49,446		6,308	
未収消費税等の増減額(△は増加)	△23,311		△92,135	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△59,401		-	
営業未払金の増減額(△は減少)	△38,383		62,798	
未払金の増減額(△は減少)	△344		13,696	
未払費用の増減額(△は減少)	△570		△31,930	
前受金の増減額(△は減少)	6,598		90,607	
預り金の増減額(△は減少)	△2,315		1,960	
その他	15,097		714	
小計	1,154,670		1,619,439	
利息の受取額	493		487	
利息の支払額	△688,459		△740,409	
災害損失の支払額	△3,667		-	
法人税等の支払額	△595		△608	
営業活動によるキャッシュ・フロー	462,441		878,909	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△38,277		△14,547,093	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,274		△39,366	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	45,436		174,339	
その他	△694		△694	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,810		△14,412,815	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	-		13,400,000	
長期借入金の返済による支出	△131,000		△10,981,000	
信託長期借入れによる収入	-		9,960,000	
投資口公開関連費用	△1,230		△1,230	
融資関連費用	△10,452		△251,904	
分配金の支払額	△270,167		△270,196	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△412,849		11,855,670	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,780		△1,678,236	
現金及び現金同等物の期首残高	5,203,366		5,210,146	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,210,146		3,531,910	

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

## 1. 固定資産の減価償却の方法

## 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。

建物	40～77年
建物附属設備	3～24年
構築物	3～18年
信託建物	6～66年
信託建物附属設備	3～32年
信託構築物	3～55年
信託工具、器具及び備品	2～15年

## ②無形固定資産

定額法を採用しております。

## ③長期前払費用

定額法を採用しております。

## 2. 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。

## 3. 収益及び費用の計上基準

## 固定資産税等の処理方法

保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

なお、不動産等の取得に伴い、清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16,270千円です。

## 4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## 5. その他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、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います。

## ①信託現金及び信託預金

## ②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、信託土地

## ③信託預り敷金及び保証金

## ④信託長期借入金

## (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、税抜方式によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	平成24年6月30日現在	平成24年12月31日現在
信託現金及び信託預金	2,130,105	2,786,480
建物	2,544,613	2,517,007
建物附属設備	29,539	26,566
構築物	2,726	2,587
土地	2,713,620	2,713,620
信託建物	21,488,840	27,882,085
信託建物附属設備	3,209,656	5,328,309
信託構築物	175,265	220,693
信託工具、器具及び備品	61,305	69,443
信託土地	31,056,639	36,582,527
計	63,412,312	78,129,323

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	平成24年6月30日現在	平成24年12月31日現在
1年内返済予定の長期借入金	262,000	262,000
長期借入金	20,341,500	22,760,500
信託長期借入金	11,000,000	20,960,000
計	31,603,500	43,982,500

※2. 信託を通じた金融機関借入について、その返済等のため金融機関に管理委託しているものがあります。

※3. 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

(単位：千円)

前期	当期
平成24年6月30日現在	平成24年12月31日現在
50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年1月1日 平成24年6月30日	自 至	平成24年7月1日 平成24年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃料・共益費		1,996,336		2,300,764
その他収入		180,502		175,665
合計		2,176,839		2,476,430
B. 不動産賃貸事業費用				
維持管理費		359,308		403,390
公租公課		146,563		141,455
損害保険料		4,118		4,677
その他支出		102,601		126,526
減価償却費		411,685		480,622
合計		1,024,277		1,156,672
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		1,152,562		1,319,757

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

## 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自 至	平成24年1月1日 平成24年6月30日	自 至	平成24年7月1日 平成24年12月31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		1,348,292口		1,348,292口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日		自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	
現金及び預金		3,080,041		745,429
信託現金及び信託預金		2,130,105		2,786,480
現金及び現金同等物		5,210,146		3,531,910

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	平成 24 年 6 月 30 日		平成 24 年 12 月 31 日	
1 年内		112,249		112,249
1 年超		2,504,787		2,448,662
合計		2,617,036		2,560,911

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	平成 24 年 6 月 30 日		平成 24 年 12 月 31 日	
1 年内		674,516		674,516
1 年超		7,933,109		7,595,851
合計		8,607,625		8,270,367

(金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金(購入に伴う付随費用も含まれます。)若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の企画・財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期（平成24年6月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,080,041	3,080,041	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,130,105	2,130,105	—
資産計	5,210,146	5,210,146	—
(3) 1年内返済予定の長期借入	262,000	262,025	25
(4) 長期借入金	20,341,500	20,369,393	27,893
(5) 信託長期借入金	11,000,000	11,097,830	97,830
負債計	31,603,500	31,729,249	125,749

当期（平成24年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	745,429	745,429	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,786,480	2,786,480	—
資産計	3,531,910	3,531,910	—
(3) 1年内返済予定の長期借入	262,000	262,039	39
(4) 長期借入金	22,760,500	22,788,497	27,997
(5) 信託長期借入金	20,960,000	21,195,979	235,979
負債計	43,982,500	44,246,517	264,017

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金 (5) 信託長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。

変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 平成24年6月30日	当期 平成24年12月31日
預り敷金及び保証金	183,579	183,579
信託預り敷金及び保証金	925,696	1,059,315

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前期(平成24年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,080,041	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,130,105	—	—	—	—	—
合計	5,210,146	—	—	—	—	—

当期(平成24年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	745,429	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,786,480	—	—	—	—	—
合計	3,531,910	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前期(平成24年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	262,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	262,000	20,079,500	—	—	—
信託長期借入金	—	—	320,981	436,972	3,787,346	6,454,699
合計	262,000	262,000	20,400,481	436,972	3,787,346	6,454,699

当期(平成24年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	262,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	13,324,500	9,436,000	—	—	—
信託長期借入金	—	105,833	450,442	516,273	3,819,427	16,068,022
合計	262,000	13,430,333	9,886,442	516,273	3,819,427	16,068,022

(有価証券に関する注記)  
該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)  
該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)  
該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)  
該当事項はありません。



(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

II. 関連情報

前期（自平成24年1月1日至平成24年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期（自平成24年7月1日至平成24年12月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	42,941,963	42,701,472
		期中増減額	△240,490	14,144,274
		期末残高	42,701,472	56,845,746
	期末時価		41,825,000	56,237,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,626,170	8,567,280
		期中増減額	△58,889	△9,898
		期末残高	8,567,280	8,557,382
	期末時価		7,312,000	7,237,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,491,912	5,442,452
		期中増減額	△49,460	△44,824
		期末残高	5,442,452	5,397,628
	期末時価		5,170,000	5,210,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,892	100,878
		期中増減額	△13	△13
		期末残高	100,878	100,865
	期末時価		91,300	91,300
シニア	貸借対照表 計上額	期首残高	4,499,026	4,470,123
		期中増減額	△28,903	△28,903
		期末残高	4,470,123	4,441,219
	期末時価		4,708,000	4,708,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	61,659,964	61,282,207
		期中増減額	△377,757	14,060,634
		期末残高	61,282,207	75,342,842
	期末時価		59,106,300	73,483,300

(注1) 貸借対照表計上額は取得価額(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す。

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な減少は減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち主な増加は、新規物件取得によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日		自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	
(繰延税金資産 (流動資産))				
未払事業所税		544		564
営業未収入金 (合併)		211		211
貸倒引当金		304		291
未払費用		6,454		6,454
繰延税金資産小計		7,515		7,522
評価性引当額		7,515		7,522
繰延税金資産合計		—		—
(繰延税金資産の純額)		—		—
(繰延税金資産 (固定資産))				
建物等 (合併)		1,227,581		1,208,736
土地 (合併)		2,547,099		2,547,099
長期未払費用		517,072		513,845
繰越欠損金		7,023,707		7,023,707
繰延税金資産小計		11,315,460		11,293,388
評価性引当額		11,315,460		11,293,388
繰延税金資産合計		—		—
(繰延税金資産の純額)		—		—

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日		自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	
法定実効税率		39.33		36.59
支払分配金の損金算入額		△20.06		△17.47
評価性引当額の増減		△19.27		△19.22
その他		0.48		0.63
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.48		0.53

(持分法損益等に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運用 会社の利害 関係人等	新生信 託銀行株 式会社	東京都 中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	長期借入 金の返済 (注2) (注3)	560,000	長期借入金	9,716,000
								融資関連 手数料	43,927	長期前払費用	143,196
										前払費用	90,270
										長期未払費用	1,413,153
未払費用	17,640										
支払利息	425,928	未払費用	149,395								

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

(注2) 当該融資には平成23年7月29日付にて資産運用会社の親会社となったカリオペが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。

(注3) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(45.23%)を保有しております。

当期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運用 会社の利害 関係人等	新生信 託銀行株 式会社	東京都 中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	長期借入 金の返済 (注2) (注3)	56,000	長期借入金	9,660,000
								融資関連 手数料	45,506	長期前払費用	97,690
										前払費用	90,270
										長期未払費用	1,404,333
未払費用	17,640										
支払利息	428,601	未払費用	141,503								
資産運 用会社 の利害 関係人 等(注4)	Rhodia 合同会 社(注4)	東京都 港区	0.1	金融業	—	—	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入(注 5)(注6)	14,043,000	—	—

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

(注2) 当該融資には平成23年7月29日付にて資産運用会社の親会社となったカリオペが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。

(注3) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(45.23%)を保有しております。

(注4) 売主であるRhodia合同会社は、カリオペの関係法人であるF I Gが運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。したがって、本投資法人では、Rhodia合同会社を利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注5) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

(注6) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及び、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

物件番号	不動産等の名称	売買価格(千円)
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000
A78	コスモコート元町	973,000
A79	レーベスト本陣	674,000
A80	レーベスト松原	657,000
A81	サンテラス南池袋	625,000
A82	アルパ則武新町	608,000
A83	レーベスト名駅南	597,000
A84	レーベスト平安	595,000
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000
A86	サルボサーラ	544,000
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000
A88	ルナコート江戸堀	525,000
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000
A90	クイーンズコート福住	456,000
A91	コーポ東洞院	446,000
A92	ベレール大井町	412,000
A93	シエテ南塚口	374,000
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000
A97	ウエストアベニュー	331,000
A98	リトルリバー本町橋	310,000
A99	プライムライフ御影	297,000
合計		14,043,000

## 2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成24年1月1日至平成24年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	芝辻直基	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締役 役社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	150,000	未払費用	78,750
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	600	未払費用	315

(注1) 芝辻直基が第三者(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 芝辻直基が第三者(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

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

当期(自平成24年7月1日至平成24年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	芝辻直基	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締役 役社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	130,067	未払費用	—
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	11,000	未払費用	630

(注1) 芝辻直基が第三者(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 芝辻直基が第三者(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

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

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成24年1月1日	至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日	至 平成24年12月31日
1口当たり純資産額		24,346円		24,231円
1口当たり当期純利益		95円		85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。

(注) 1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期		当期	
	自 平成24年1月1日	至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日	至 平成24年12月31日
当期純利益又は当期純損失(千円)		128,175		114,179
普通投資主に帰属しない金額(千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益又は当期純損失(千円)		128,175		114,179
期中平均投資口数(口)		1,348,292		1,348,292

## (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年2月7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)
平成22年2月1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注6)
平成22年2月1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注7)
平成23年7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注8)

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

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

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

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

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

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

(注7) 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、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。

(注8) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。



#### 4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期中における該当事項はありません。

本書の日付現在における役員の状況については、最近の有価証券報告書（平成24年9月21日提出）をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員の異動

当期中における該当事項はありません。

本書の日付現在における役員の状況については、最近の有価証券報告書（平成24年9月21日提出）をご参照ください。

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)	前期 (平成24年6月30日)		当期 (平成24年12月31日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産	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	719	1.1	717	0.9
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	719	1.1	717	0.9
	シニア・ 時間貸し駐車場等	首都圏	3,096	4.6	3,078	3.8
		地方主要都市部	1,474	2.2	1,463	1.8
		小計	4,571	6.8	4,542	5.7
不動産合計			5,290	7.8	5,259	6.6
信託 不動産	住居	首都圏	40,618	60.0	44,512	55.5
		地方主要都市部	2,082	3.1	12,333	15.4
		小計	42,701	63.1	56,845	70.9
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,087	10.5	7,089	8.8
		地方主要都市部	6,202	9.2	6,147	7.7
		小計	13,290	19.6	13,237	16.5
	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			55,991	82.7	70,083	87.4
預金・その他の資産			6,416	9.5	4,857	6.1
資産総額計(注3)			67,698 (61,282)	100.0 (90.5)	80,200 (75,342)	100.0 (93.9)

(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。

	前期 (平成24年6月30日)		当期 (平成24年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	34,872	51.5	47,529	59.3
純資産総額	32,826	48.5	32,670	40.7
資産総額	67,698	100.0	80,200	100.0

## (2) 投資不動産物件

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

## ①価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,153	1.6	1,110	(注6)
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,102	1.6	1,190	(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	859	1.2	909	(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	1,030	1.4	1,020	(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	1,444	2.0	1,160	(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	1,392	1.9	1,190	(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	1,052	1.4	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	1,010	1.4	1,020	(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	999	1.3	916	(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	871	1.2	889	(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	792	1.1	783	(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	774	1.0	664	(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	655	0.9	583	(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	0.8	575	(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	646	0.8	446	(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	586	0.8	648	(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	619	0.8	528	(注6)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市巾着町三丁目4番4号	信託受益権	589	578	0.8	515	(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	577	0.8	526	(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権	572	557	0.7	489	(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	542	0.7	518	(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	524	0.7	449	(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	488	0.7	483	(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	2,444	3.3	2,560	(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	3,171	4.2	3,320	(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	1,854	2.4	1,990	(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	1,402	1.9	1,520	(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	1,021	1.4	996	(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	841	1.1	915	(注7)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	566	0.7	580	(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	924	1.3	1,030	(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	1,066	1.4	1,210	(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	402	0.5	434	(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	317	0.4	363	(注7)

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中村区御園町二丁目44番	信託受益権	255	245	0.3	218	(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	930	1.3	989	(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	482	0.7	507	(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	1,097	1.5	1,010	(注8)
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,801	9.1	6,800	(注7)
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,678	2.2	1,670	(注7)
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,285	1.6	1,260	(注7)
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	996	1.3	981	(注7)
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	691	0.9	678	(注7)
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	673	0.9	664	(注7)
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	625	634	0.8	625	(注7)
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	625	0.8	617	(注7)
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	614	0.8	599	(注7)
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	610	0.8	599	(注7)
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	597	0.8	638	(注7)
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	558	0.7	548	(注7)
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	554	0.7	544	(注7)
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	537	0.7	528	(注7)
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	526	0.7	524	(注7)
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	463	0.6	461	(注7)
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	455	0.6	447	(注7)
A92	ベレー大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	419	0.5	413	(注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	383	0.5	380	(注7)
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	381	0.5	372	(注7)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	364	0.5	358	(注7)
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2	信託受益権	335	344	0.4	340	(注7)
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	336	0.4	333	(注7)
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	318	0.4	316	(注7)
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	304	0.4	299	(注7)
小計(計63物件)				58,083	56,845	75.3	56,237	-
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,221	1.7	989	(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	717	0.9	520	(注9)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,827	6.3	4,200	(注7)
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,041	1.4	935	(注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	816	749	1.1	593	(注8)
B17	レキシントン・プラザ八幡	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	3,218	4.3	3,140	(注9)

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,179	3.0	2,070	(注9)
小計(計7物件)				14,372	13,955	18.6	12,447	-
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	91	(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	666	0.9	734	(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	631	0.8	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	558	0.7	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	473	0.6	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	1,004	1.4	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	647	0.9	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	459	0.6	433	(注7)
小計(計8物件)				4,705	4,542	6.1	4,799	-
合計(計78物件)				77,161	75,342	100.0	73,483	-

- (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、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、不動産売買契約書又は信託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、百万円未満を切り捨てています。
- (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、小数第2位を四捨五入しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。なお、委託先は以下の通りです。

不動産鑑定機関の概要
(注6) 株式会社アセットアールアンドディー
(注7) 一般財団法人日本不動産研究所
(注8) 株式会社谷澤総合鑑定所
(注9) 森井総合鑑定株式会社

## ② 運用資産の資本的支出

## イ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	3階、5階空調機更新工事	自平成25年6月 至平成25年6月	21,000	21,000	0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	自動火災報知器受信設備更新工事	自平成25年5月 至平成25年6月	16,000	16,000	0
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1階、地下1階及び地下2階共用部空調機更新工事	自平成25年5月 至平成25年5月	11,600	11,600	0
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	機械式駐車装置保全工事	自平成25年5月 至平成25年5月	10,930	10,930	0
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	給湯熱源機取替工事	自平成25年3月 至平成25年3月	9,300	9,300	0
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	CO <sup>2</sup> ポンベ更新工事	自平成25年6月 至平成25年6月	9,078	9,078	0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	ハロン消火設備更新工事	自平成25年5月 至平成25年5月	8,300	8,300	0
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	給湯熱源機取替工事	自平成25年3月 至平成25年3月	8,000	8,000	0
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	機械式駐車場改修工事	自平成25年5月 至平成25年5月	6,000	6,000	0

## ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は118,189千円であり、当期費用に区分された修繕費29,915千円と合わせ、148,105千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(千円)	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	2階、5階空調機更新工事	自平成24年6月 至平成24年7月	27,390
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	1階～7階共用部空調機更新工事等	自平成24年10月 至平成24年11月	25,000 (※)
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	外壁タイル補修・張替工事	自平成24年10月 至平成24年12月	16,700
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	立体駐車場ハロン消火設備改修工事	自平成24年11月 至平成24年11月	3,998
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市	外壁タイル更新工事	自平成24年10月 至平成24年10月	2,300
その他の工事				42,801	
合計				118,189	

(※) 当該工事には当初予定していた1階～7階共用部空調機更新工事に同時実施した共用部床壁天井改修工事および地下1階、1階管理人室空調更新工事を含んでおります。上記工事費25,000千円のうち、当初予定の1階～7階共用部空調機更新工事に対応する工事費は15,044千円です。

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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 平成22年 1月1日 至 平成22年 12月31日	自 平成23年 1月1日 至 平成23年 6月30日	自 平成23年 7月1日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1月1日 至 平成24年 6月30日	自 平成24年 7月1日 至 平成24年 12月31日
当期首積立金残高	480,420千円	489,033千円	551,103千円	356,408千円	487,561千円
当期積立額 (注)	402,973千円	85,250千円	238,107千円	163,931千円	151,076千円
当期積立金取崩額 (注)	394,360千円	23,180千円	432,803千円	32,777千円	97,028千円
次期繰越額	489,033千円	551,103千円	356,408千円	487,561千円	541,609千円

(注) 当期積立額には取得物件の積立額を含み、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24年7月1日～平成24年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
A26	日神パレステージ代田橋	41,031	37,751	3,280	17,972	6,171	1,437	74	2,655	7,633	23,059	30,693
A27	日神パレステージ東長崎	46,864	41,757	5,106	24,691	8,889	2,585	102	1,804	11,309	22,172	33,482
A28	グロースメゾン五反田	27,399	26,772	627	8,877	2,653	1,323	34	513	4,350	18,522	22,873
A29	グロースメゾン亀戸	33,066	31,871	1,194	12,162	3,220	1,693	47	1,322	5,879	20,904	26,783
A30	エメラルドハウス	42,027	39,411	2,616	18,614	5,553	2,577	105	768	9,609	23,412	33,022
A31	アルモニー御茶ノ水	40,401	38,108	2,292	13,932	3,132	1,808	72	2,054	6,863	26,469	33,332
A32	サンクレスト石神井公園	35,273	32,432	2,841	22,758	11,494	3,086	105	1,483	6,587	12,515	19,102
A33	グロースメゾン新横浜	35,184	32,504	2,680	14,826	3,751	2,399	73	2,653	5,949	20,358	26,308
A34	ベルファース上野御徒町	30,593	30,593	-	12,544	4,924	1,679	46	538	5,355	18,049	23,404
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	7,809	75	1,696	49	501	5,487	18,809	24,297
A36	グロースメゾン池袋	25,016	23,977	1,038	11,550	3,733	1,061	42	1,539	5,173	13,465	18,639
A37	グロースメゾン用賀	22,964	21,753	1,210	9,530	2,754	1,350	42	1,596	3,787	13,433	17,220
A38	ルート立川	20,021	18,525	1,496	9,197	1,860	1,047	43	2,432	3,812	10,823	14,636
A39	渋谷本町マンション	19,691	18,904	787	6,974	2,341	879	36	1,703	2,012	12,716	14,728
A40	シティハイツ砧	16,876	16,160	716	5,964	2,285	907	37	982	1,752	10,912	12,664
A41	アクシズタワー川口並木	25,138	23,397	1,740	11,109	2,464	1,133	40	2,432	5,038	14,029	19,067
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,276	17,777	498	7,040	2,522	1,063	40	1,458	1,955	11,236	13,191
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	5,227	534	1,503	31	500	2,659	13,040	15,699
A44	ベレー目黒	15,463	14,752	710	6,558	2,077	832	23	1,422	2,202	8,904	11,107
A45	ワコーレ綱島I	16,969	16,211	758	13,529	5,139	883	33	3,550	3,921	3,439	7,361
A46	フォロス中村橋	17,094	15,918	1,175	10,334	3,334	977	37	1,737	4,246	6,759	11,006
A47	グロースメゾン海神	23,017	20,961	2,055	14,358	5,974	2,032	89	964	5,297	8,658	13,955
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,025	-	945	30	499	3,549	9,680	13,230
A51	シティハウス東京新橋	84,981	81,043	3,938	38,231	14,108	4,916	140	6,000	13,064	46,750	59,815
A52	ウィンベル神楽坂	98,837	93,195	5,642	41,546	12,348	6,284	154	7,195	15,563	57,290	72,854
A53	西早稲田クレセントマンション	68,772	65,141	3,630	27,306	11,424	3,468	110	6,149	6,153	41,465	47,619
A54	レキシントン・スクエア曙橋	47,536	45,441	2,095	18,060	4,609	2,155	62	2,509	8,724	29,475	38,200
A56	カーザエルミタッジオ	29,761	27,534	2,227	18,008	4,288	1,731	48	3,098	8,841	11,753	20,594
A59	藤和シティコープ新大塚II	33,612	32,514	1,097	16,538	6,764	1,363	78	3,263	5,068	17,073	22,141
A61	ビクセル武蔵関	24,418	23,900	518	10,059	4,954	1,170	50	1,104	2,779	14,359	17,138
A62	レクセルマンション上野松が谷	33,276	29,864	3,411	15,552	3,121	1,928	60	2,225	8,216	17,723	25,940
A63	藤和シティコープ浅間町	60,001	54,905	5,095	34,933	16,759	3,002	124	5,814	9,232	25,067	34,300
A64	ロイヤルパーク大町	24,448	21,056	3,392	13,991	6,506	1,585	64	1,159	4,677	10,456	15,133
A65	レキシントン・スクエア萩野町	17,468	15,954	1,514	7,230	1,758	1,156	40	731	3,543	10,237	13,780
A66	ヴィスコンティ覚王山	11,680	10,110	1,569	7,525	3,410	915	29	1,388	1,782	4,154	5,937
A71	レキシントン・スクエア代田橋	29,171	27,831	1,339	15,313	3,021	1,545	44	2,699	8,002	13,857	21,860
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	17,529	17,171	357	8,634	1,635	809	32	1,263	4,893	8,895	13,788
A73	AMS TOWER 南6条	47,194	44,776	2,418	30,481	6,521	3,937	126	5,622	14,274	16,712	30,987
A75	スペーシア恵比寿	186,857	169,667	17,189	72,644	15,698	8,630	251	11,396	36,668	114,212	150,881
A76	ネオ・プロミネンス※	31,424	27,768	3,656	8,735	3,221	-	61	468	4,984	22,689	27,673
A77	インボイス新神戸レジデンス※	25,296	23,856	1,439	9,810	2,638	-	34	1,320	5,816	15,485	21,301
A78	コスモコート元町※	19,528	19,106	422	7,174	1,327	-	34	753	5,059	12,354	17,414
A79	レーベスト本陣※	15,724	14,663	1,061	6,480	1,713	-	31	1,027	3,708	9,243	12,952
A80	レーベスト松原※	15,031	14,256	775	5,394	1,380	-	28	483	3,502	9,636	13,139
A81	サンテラス南池袋※	10,867	10,269	598	5,489	1,554	-	14	1,445	2,474	5,378	7,853
A82	アルパ則武新町※	13,104	12,423	681	5,726	1,394	-	28	801	3,501	7,377	10,879



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)
A83	レーベスト名駅南※	12,852	12,306	545	5,586	1,317	-	30	796	3,441	7,265	10,707
A84	レーベスト平安※	11,283	11,069	214	5,388	921	-	20	1,215	3,231	5,894	9,125
A85	ヴァンデュール浜大津駅前※	16,600	15,199	1,400	6,642	2,150	-	33	924	3,533	9,957	13,491
A86	サルボサーラ※	10,958	10,050	907	7,702	2,498	-	23	2,465	2,714	3,255	5,970
A87	エクセレンテ神楽坂※	8,945	8,697	248	4,160	740	-	13	1,263	2,142	4,784	6,927
A88	ルナコート江戸堀※	10,787	10,432	354	4,574	1,167	-	17	793	2,595	6,212	8,807
A89	ウィンテージ神戸元町※	11,636	11,272	363	5,926	1,570	-	21	1,379	2,955	5,709	8,665
A90	クイーンズコート福住※	8,191	7,995	195	3,858	1,600	-	12	609	1,635	4,332	5,968
A91	コーポ東洞院※	9,189	8,702	487	3,523	1,025	-	15	546	1,935	5,666	7,601
A92	ベレー大井町※	7,351	7,267	84	2,337	582	-	10	363	1,380	5,014	6,394
A93	シエテ南塚口※	8,935	8,397	537	3,417	1,388	-	23	376	1,629	5,517	7,146
A94	プライムライフ三宮磯上公園※	7,741	7,371	369	2,863	740	-	11	343	1,768	4,878	6,646
A95	HERMITAGE NANBA WEST※	7,889	6,955	934	5,865	2,108	-	13	2,045	1,697	2,024	3,721
A96	センチュリーパーク新川1番館※	9,010	7,834	1,175	3,124	750	-	20	416	1,937	5,885	7,822
A97	ウエストアベニュー※	6,787	6,617	169	2,615	724	-	10	368	1,511	4,172	5,683
A98	リトルリバー本町橋※	6,685	6,642	43	3,056	1,099	-	12	588	1,355	3,629	4,985
A99	プライムライフ御影※	6,292	5,778	513	3,057	1,009	-	10	530	1,507	3,234	4,742
B8	近代科学社ビル	37,386	31,479	5,906	22,628	8,364	4,325	78	1,234	8,625	14,757	23,383
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)	(注1)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	157,111	138,765	18,345	90,489	30,785	12,740	209	2,923	43,830	66,622	110,452
B15	クロス・スクエアNAKANO	29,234	24,197	5,037	15,426	6,915	3,865	89	916	3,638	13,807	17,446
B16	大木青葉ビル	39,761	32,159	7,601	29,881	12,647	3,885	111	851	12,384	9,879	22,264
B17	レキシントン・プラザ八幡	158,959	127,325	31,633	79,486	45,820	11,659	172	1,792	20,041	79,472	99,513
B18	イオンタウン須賀川	143,761	143,761	-	94,777	56,124	8,260	213	740	29,438	48,984	78,423
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	265	-	252	-	-	13	2,178	2,191
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,906	22,541	1,364	5,527	319	1,754	61	-	3,393	18,378	21,771
C22	ボンセジュール四つ木	22,528	22,528	-	4,817	225	1,022	41	-	3,529	17,711	21,240
C23	ボンセジュール日野	21,405	21,405	-	4,128	214	1,188	47	-	2,678	17,276	19,955
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,747	17,747	-	3,264	167	924	43	-	2,129	14,483	16,612
C25	ボンセジュール小牧	45,582	45,582	-	12,953	201	4,744	198	-	7,810	32,629	40,439
C26	ボンセジュール秦野渋沢	23,802	23,472	330	8,830	249	2,772	84	-	5,723	14,971	20,695
C27	ボンセジュール伊丹	15,971	15,971	-	5,243	145	1,404	56	-	3,638	10,728	14,366
合計		2,476,430	2,300,764	175,665	1,156,672	403,390	141,455	4,677	126,526	480,622	1,319,757	1,800,380

(注1) 本物件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、非開示とさせていただきます。

(注2) 物件名称に※を付している物件については、平成24年9月28日付に取得しておりますので、収益状況等の集計期間は平成24年9月28日から平成24年12月31日までとなっております。

## (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24年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント (注5)	賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	契約形態 (注7)
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,717.07	98	95	1	株式会社ベストプロパティ	41,031	1.7	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,422.77	60	54	1	株式会社ベストプロパティ	46,864	1.9	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	東急リバブル株式会社	27,399	1.1	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,286.12	66	62	1	三井ホームエステート株式会社	33,066	1.3	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,130.01	96	95	1	株式会社東京学生ライフ	42,027	1.7	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,748.24	65	65	1	東急リバブル株式会社	40,401	1.6	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,869.61	29	27	1	三井ホームエステート株式会社	35,273	1.4	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,830.64	68	67	1	東急リバブル株式会社	35,184	1.4	バス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,330.11	64	63	1	株式会社毎日コムネット	30,593	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・ビー	26,619	1.1	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	863.06	42	38	1	東急リバブル株式会社	25,016	1.0	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	936.64	39	36	1	三井ホームエステート株式会社	22,964	0.9	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,368.57	24	24	1	東急リバブル株式会社	20,021	0.8	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,167.50	25	25	1	東急リバブル株式会社	19,691	0.8	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,102.73	19	17	1	三井ホームエステート株式会社	16,876	0.7	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,210.74	57	57	1	株式会社アクセス・グループ	25,138	1.0	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,042.18	26	24	1	三井ホームエステート株式会社	18,276	0.7	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	0.7	固定賃料型
A44	ベレー目黒	557.05	513.10	25	23	1	東急リバブル株式会社	15,463	0.6	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	908.99	873.09	50	48	1	東急リバブル株式会社	16,969	0.7	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	815.76	37	37	1	三井ホームエステート株式会社	17,094	0.7	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,981.14	34	33	1	三井ホームエステート株式会社	23,017	0.9	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	0.6	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,054.95	86	79	1	三井ホームエステート株式会社	84,981	3.4	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,887.82	118	114	1	三井ホームエステート株式会社	98,837	4.0	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,310.77	69	69	1	東急リバブル株式会社	68,772	2.8	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,850.59	88	82	1	三井ホームエステート株式会社	47,536	1.9	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,112.63	17	16	1	東急リバブル株式会社	29,761	1.2	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,583.85	58	57	1	三井ホームエステート株式会社	33,612	1.4	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,184.54	70	68	1	三井ホームエステート株式会社	24,418	1.0	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,836.39	29	27	1	東急リバブル株式会社	33,276	1.3	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,231.76	154	145	1	東急リバブル株式会社	60,001	2.4	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,860.47	51	49	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	24,448	1.0	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,528.58	39	39	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	17,468	0.7	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)	賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	契約形態 (注7)
A66	ヴィスコンティ覚玉山	705.75	625.58	8	7	1	三井ホームエステート株式会社	11,680	0.5	パス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,360.41	43	41	1	日神住宅サポート株式会社	29,171	1.2	パス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	784.74	33	33	1	日神住宅サポート株式会社	17,529	0.7	パス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	4,013.17	120	109	1	株式会社ビッグサービス	47,194	1.9	パス・スルー型
A75	スペーシア恵比寿	7,794.91	7,186.21	109	101	1	東急リパブル株式会社	186,857	7.5	パス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,389.89	52	50	1	グッドワークス株式会社	31,424	1.3	パス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,748.92	81	80	1	総合地所株式会社	25,296	1.0	パス・スルー型
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,252.69	82	80	1	グローバルコミュニティ株式会社	19,528	0.8	パス・スルー型
A79	レーベスト本陣	1,933.80	1,813.35	80	75	1	株式会社ミニネット	15,724	0.6	パス・スルー型
A80	レーベスト松原	1,955.40	1,796.80	70	65	1	株式会社ミニネット	15,031	0.6	パス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	898.70	38	38	1	グッドワークス株式会社	10,867	0.4	パス・スルー型
A82	アルバ則武新町	1,731.68	1,707.84	64	63	1	株式会社ミニネット	13,104	0.5	パス・スルー型
A83	レーベスト名駅南	1,634.60	1,584.88	61	59	1	株式会社ミニネット	12,852	0.5	パス・スルー型
A84	レーベスト平安	1,554.03	1,479.03	40	37	1	株式会社ミニネット	11,283	0.5	パス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,490.81	81	75	1	株式会社ミニネット	16,600	0.7	パス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,283.21	54	49	1	株式会社デイグラン	10,958	0.4	パス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	701.92	33	33	1	グッドワークス株式会社	8,945	0.4	パス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,138.36	50	48	1	日本ハウズイング株式会社	10,787	0.4	パス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,408.11	57	56	1	グローバルコミュニティ株式会社	11,636	0.5	パス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	765.18	25	25	1	グッドワークス株式会社	8,191	0.3	パス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	1,029.05	42	42	1	グローバルコミュニティ株式会社	9,189	0.4	パス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	491.20	26	24	1	グッドワークス株式会社	7,351	0.3	パス・スルー型
A93	シェテ南塚口	1,020.86	969.14	40	38	1	グッドワークス株式会社	8,935	0.4	パス・スルー型
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	789.12	32	32	1	グローバルコミュニティ株式会社	7,741	0.3	パス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	905.31	21	20	1	株式会社デイグラン	7,889	0.3	パス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,477.62	44	44	1	グッドワークス株式会社	9,010	0.4	パス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	715.32	40	36	1	株式会社ジョイント・プロパティ	6,787	0.3	パス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	944.86	31	30	1	グッドワークス株式会社	6,685	0.3	パス・スルー型
A99	プライムライフ御影	761.18	650.48	28	24	1	グローバルコミュニティ株式会社	6,292	0.3	パス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,451.54	13	13	1	小倉興産株式会社	37,386	1.5	パス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注8)	(注8)	(注8)	直接契約 変動賃料型 (注9)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	6,033.58	6,033.58	11	11	8	コミュニティワン株式会社	157,111	6.3	変動賃料型 (注10)
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,161.92	45	17	1	日神住宅サポート株式会社	29,234	1.2	パス・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	39,761	1.6	固定 賃料型
B17	レキシントン・プラザ八幡	8,419.15	7,964.63	18	15	1	東京美装興業株式会社	158,959	6.4	パス・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)	賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	契約形態 (注7)
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	143,761	5.8	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	株式会社オフィスアテンド	2,443	0.1	直接契約 固定賃料型 (注11)
C21	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	2,342.17	42	42	1	株式会社ベネッセスタイルケア	23,906	1.0	直接契約 固定賃料型 (注11)
C22	ボンセジュール四つ木	1,962.87	1,962.87	62	62	1	株式会社ベネッセスタイルケア	22,528	0.9	直接契約 固定賃料型 (注11)
C23	ボンセジュール日野	1,984.17	1,984.17	56	56	1	株式会社ベネッセスタイルケア	21,405	0.9	直接契約 固定賃料型 (注11)
C24	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	1,710.43	46	46	1	株式会社ベネッセスタイルケア	17,747	0.7	直接契約 固定賃料型 (注11)
C25	ボンセジュール小牧	8,858.49	8,858.49	123	123	1	株式会社ベネッセスタイルケア	45,582	1.8	直接契約 固定賃料型 (注11)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	3,435.79	100	100	1	株式会社ベネッセスタイルケア	23,802	1.0	直接契約 固定賃料型 (注11)
C27	ボンセジュール伊丹	2,129.87	2,129.87	62	62	1	株式会社ベネッセスタイルケア	15,971	0.6	直接契約 固定賃料型 (注11)
	合計	171,285.49	164,848.11	4,007	3,837	85	—	2,476,430	100.0	—

- (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賃借人を記載しています。
- (注6) 「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 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パススルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。
- (注8) 本物件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、非開示とさせていただきます。
- (注9) 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。）、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。
- (注10) 信託受託者とエンドテナントの間で直接賃貸借契約書が締結されており（マスターリース会社は介在しておりません。）、エンドテナントとの賃貸借契約書に基づく賃料を受け取ります。
- (注11) 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。

## ②稼働率の推移

(単位：%)

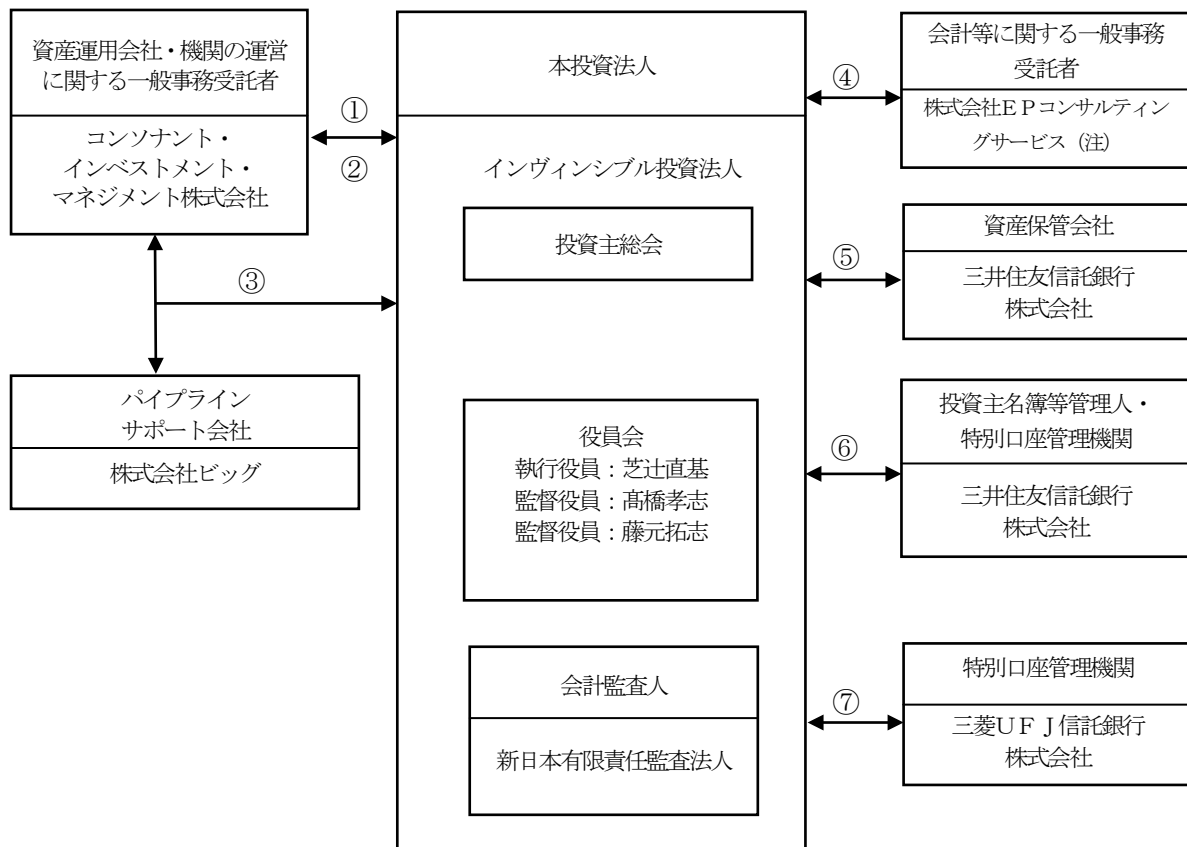
物件 番号	不動産等の名称	第15期中	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期					
		平成22年 6月末日	平成22年 12月末日	平成23年 6月末日	平成23年 12月末日	平成24年 6月末日	平成24年 7月末日	平成24年 8月末日	平成24年 9月末日	平成24年 10月末日	平成24年 11月末日	平成24年 12月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	92.7	93.8	89.8	94.8	95.8	98.0	95.9	95.9	94.0	96.0	96.9
A27	日神パレスステージ東長崎	94.7	94.4	94.4	95.3	97.8	100.0	98.1	99.1	99.1	97.5	90.3
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	96.9	93.9	92.5	89.4	95.4	95.4	97.0	100.0	100.0	95.5	94.0
A30	エメラルドハウス	92.2	91.1	100.0	98.9	100.0	100.0	97.9	99.0	99.0	99.0	99.0
A31	アルモニー御茶ノ水	86.9	89.6	93.6	88.5	96.1	96.1	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	94.9	97.1	95.0	95.4	97.1	94.3	94.3	92.2	97.1	97.4	94.7
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	94.1	97.0	88.0	96.9	100.0	98.6	98.5
A34	ベルファース上野御徒町	98.3	93.7	100.0	93.4	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	98.4
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	90.5	97.6	100.0	100.0	95.3	92.9	90.6
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	100.0	100.0	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	92.2
A38	ルート立川	96.6	74.7	96.6	93.2	67.9	74.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A39	渋谷本町マンション	77.5	84.5	83.4	96.5	96.5	90.4	92.3	95.8	95.8	95.8	100.0
A40	シティハイツ砦	94.6	89.2	83.8	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	100.0	100.0	89.2
A41	アクシーズタワー川口並木	87.7	89.5	100.0	100.0	94.8	94.8	100.0	100.0	96.5	98.3	100.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	94.4	82.6	95.2	85.7	84.4	84.4	95.3	95.3	95.3	95.3	92.5
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	92.3	91.9	100.0	87.9	100.0	100.0	96.0	96.0	92.1	92.1
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	94.0	95.8	91.9	98.0	84.2	82.2	84.2	88.2	88.0	90.1	96.1
A46	フォロス中村橋	97.5	100.0	94.2	89.3	92.6	95.1	92.6	92.6	92.6	90.1	100.0
A47	グロースメゾン海神	84.4	97.4	95.1	97.4	96.7	96.7	96.7	96.7	96.7	100.0	97.1
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	87.0	95.7	88.1	88.5	93.0	90.7	90.9	94.9	92.7	96.4	90.8
A52	ウィンベル神楽坂	91.0	93.5	95.3	96.1	93.3	90.6	94.1	94.8	94.5	96.7	96.4
A53	西早稲田クレセントマンション	95.6	91.2	94.3	90.7	88.8	92.3	90.7	92.4	95.4	100.0	100.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	84.0	95.4	86.4	91.3	93.4	95.6	94.5	94.5	95.6	93.2	93.1
A56	カーザエルミタジジョ	93.0	83.0	87.1	90.5	90.0	90.0	87.1	97.1	100.0	92.9	92.9
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	89.9	93.8	92.2	90.1	92.6	96.1	93.8	98.8	96.0	91.8	97.3
A61	ビクセル武蔵関	95.7	97.1	84.3	90.0	97.1	98.5	100.0	100.0	98.5	97.1	97.1
A62	レクセルマンション上野松が谷	89.6	86.4	96.8	93.2	96.3	92.8	92.8	96.3	96.3	100.0	93.2
A63	藤和シティコープ浅間町	87.6	85.4	95.7	96.3	89.8	88.5	90.9	89.0	91.5	91.1	94.3
A64	ロイヤルパーク大町	83.4	81.5	83.7	89.0	93.2	94.8	93.2	95.3	100.0	98.1	96.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	94.8	97.6	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	78.3	78.3	72.5	89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88.6	88.6
A71	レキシントン・スクエア代田橋	89.4	95.1	90.9	97.2	97.9	88.7	87.3	85.2	89.4	92.9	95.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	97.0	94.0	97.0	87.9	90.9	93.9	100.0	96.9	96.9	100.0	100.0
A73	AMS TOWER 南6条	89.3	72.5	84.3	96.1	88.6	88.6	87.5	89.3	90.7	91.0	90.0
A75	スペーシア恵比寿	87.8	88.7	88.7	91.3	97.1	94.5	93.1	90.9	90.7	91.0	92.2
A76	ネオ・プロミネンス	—	—	—	—	—	—	—	94.0	94.8	94.8	94.8
A77	インボイス新神戸レジデンス	—	—	—	—	—	—	—	99.1	95.4	97.2	99.1
A78	コスモコート元町	—	—	—	—	—	—	—	97.5	98.8	98.8	97.5
A79	レーベスト本陣	—	—	—	—	—	—	—	98.8	93.8	95.0	93.8
A80	レーベスト松原	—	—	—	—	—	—	—	96.8	98.1	98.1	91.9
A81	サンテラス南池袋	—	—	—	—	—	—	—	97.4	92.1	94.7	100.0
A82	アルパ則武新町	—	—	—	—	—	—	—	98.6	97.3	93.8	98.6

物件 番号	不動産等の名称	第15期中	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期					
		平成22年 6月末日	平成22年 12月末日	平成23年 6月末日	平成23年 12月末日	平成24年 6月末日	平成24年 7月末日	平成24年 8月末日	平成24年 9月末日	平成24年 10月末日	平成24年 11月末日	平成24年 12月末日
A83	レーベスト名駅南	—	—	—	—	—	—	—	96.6	96.6	96.6	97.0
A84	レーベスト平安	—	—	—	—	—	—	—	90.3	93.6	92.0	95.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	—	—	—	—	—	—	—	97.7	94.6	93.4	93.3
A86	サルボサーラ	—	—	—	—	—	—	—	81.1	79.2	88.9	89.9
A87	エクセレンテ神楽坂	—	—	—	—	—	—	—	94.2	91.2	94.1	100.0
A88	ルナコート江戸堀	—	—	—	—	—	—	—	96.0	98.0	96.0	96.0
A89	ウィンテージ神戸元町	—	—	—	—	—	—	—	96.3	92.8	94.4	98.2
A90	クイーンズコート福住	—	—	—	—	—	—	—	100.0	96.6	100.0	100.0
A91	コーポ東洞院	—	—	—	—	—	—	—	100.0	97.9	95.6	100.0
A92	ベレール大井町	—	—	—	—	—	—	—	96.4	96.4	96.4	92.6
A93	シエテ南塚口	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	94.9
A94	プライムライフ三宮磯上公園	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	—	—	—	—	—	—	—	87.9	87.9	96.0	91.2
A96	センチュリーパーク新川1番館	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
A97	ウエストアベニュー	—	—	—	—	—	—	—	92.5	92.5	92.5	90.0
A98	リトルリバー本町橋	—	—	—	—	—	—	—	100.0	96.9	96.9	96.9
A99	プライムライフ御影	—	—	—	—	—	—	—	93.4	100.0	92.0	85.5
B8	近代科学社ビル	89.7	67.2	75.2	85.5	85.5	85.5	85.5	85.5	85.5	85.5	100.0
B9	新宿アイランド	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B13	ニュー江戸橋ビル	100.0	63.4	51.2	—	—	—	—	—	—	—	—
B14	レキシントン・プラザ西五反田	80.2	72.3	62.4	92.0	92.0	92.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	75.3	54.7	49.2	44.3	54.0	54.0	54.0	55.7	54.2	54.2	54.2
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	96.6	97.3	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	100.0	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	100.0	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	100.0	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	100.0	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C26	ボンセジュール秦野渋沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	93.7	91.1	91.2	95.0	95.1	95.1	95.6	96.1	96.2	96.4	96.2

(注) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

【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	一般事務委託契約 (機関運営)
③	不動産等取得のサポート (情報提供) に関する協定書
④	一般事務委託契約 (会計等)
⑤	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

(注) 投信法上の一般事務受託者として会計等に関する一般事務については、平成24年10月1日付で受託者を三井住友信託銀行株式会社から株式会社E Pコンサルティングサービスへ変更しました。

## (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

名称	運営上の役割	関係業務の概要
インヴィンシブル投資法人	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。
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/ 一般事務受託者 (機関運営)	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。 また、資産運用会社は、平成23年10月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しています。上記機関運営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)として、①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務(投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。)、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②に付随し又は関連する事務を行います。
株式会社E Pコンサルティングサービス	一般事務受託者 (会計等)	一般事務受託者、平成24年8月1日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。 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5号及び第6号)として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④その他上記①ないし③に準ずる業務又は付随する業務を行います。
三井住友信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社は、平成17年9月20日付でLCPとの間で資産保管業務委託契約を締結しています。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。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。



名称	運営上の役割	関係業務の概要
三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	<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ません。）、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>
三菱UFJ信託銀行株式会社	特別口座管理機関	<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。なお、当該業務は、平成23年1月1日付で株式会社だいこう証券ビジネスから三菱UFJ信託銀行株式会社へ会社分割により承継されました。</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
パイプライン サポート会社	株式会社ビッグ	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、「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、パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、コンソナントに対して優先的に情報提供を行い、コンソナントが当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及びコンソナントに対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）とされています。

【投資対象】

- (1) 本投資法人は、規約第9条に定める基本方針に従い、主として、以下に掲げる特定資産に投資します。
- ① 不動産、不動産の賃借権又は地上権
  - ② 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
  - ③ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - ④ 当事者の一方が相手方の行う上記①乃至③に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
  - ⑤ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - ⑥ 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、）
  - ⑦ 特定目的信託に係る受益証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、上記②、③又は⑤に掲げる資産に該当するものを除きます。）
  - ⑧ 投資信託の受益証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、）
  - ⑨ 投資証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、）
- (2) 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。
- ① 有価証券(金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第1項に規定する有価証券又は同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じ。)
  - ② 金銭債権（「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。）
  - ③ コールローン
  - ④ 上記②乃至③に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権及びかかる信託受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権
  - ⑤ 金融先物取引に係る権利
  - ⑥ 金融デリバティブ取引に係る権利
- (3) 本投資法人は、上記（1）及び（2）に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。
- ① 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限り、）

- ② 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。）
  - ③ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
  - ④ 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
  - ⑤ 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第667条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分
  - ⑥ 動産（民法で規定される動産をいいます。）
  - ⑦ 地役権
  - ⑧ 資産の流動化に関する法律第2条第6項に定める特定出資
  - ⑨ 上記①乃至⑧のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用なもの
  - ⑩ 上記①乃至⑨に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - ⑪ 会社法（平成17年法律第86号）に定める合同会社の社員たる地位
  - ⑫ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）
- (4) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（1）乃至（3）を適用するものとします。

#### 【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。

##### ① 利益の分配

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。（規約第17条第1号）。

分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立て

ることができます（規約第17条第2号）。

分配金に充当せず留保した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第17条第3号）。

#### ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、前①に定める分配金額に営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第17条第4号）。

#### ③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第17条第5号）。

#### ④ 分配金の除斥期間等

投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人がその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします（規約第17条第6号）。