

インヴィンシブル投資法人  
第21期(2013年12月期)決算説明会資料

2014年2月27日



**Invincible** Investment  
Corporation

TSE Code: 8963



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

# 目次

ページ 番号	タイトル	ページ 番号	タイトル
2	目次	22	APPENDIX
3	2013年12月期(第21期)ハイライト	23	・2013年12月期損益計算書
4	更なる成長に向けた取組み	24	・2013年12月期貸借対照表－資産の部
5	・新規借入れ及び第三者割当増資の概要	25	・2013年12月期貸借対照表－負債・資本の部
6	・リファイナンスの概要	26	・2013年12月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書
7	・バンクフォーメーションの強化	27	・2014年6月期業績予想(2014年2月26日付)
8	・新たな投資主構成	28	・2013年12月期実績－対2013年6月期(第20期)実績差異分析
9	収益・分配金の推移と成長へのロードマップ	29	・2013年12月期実績－対2013年12月期当初予想差異分析
10	・フォートレス・グループ参画後の取組みとEPS・DPUの推移	30	・2014年6月期予想－対2013年12月期実績差異分析
11	・成長へのロードマップ	31	・財務指標データ
12	2013年12月期の運用状況	32	・借入金一覧(2013年12月期末現在／2014年1月31日現在)
13	・稼働率の推移	33	・借入金の担保状況(2013年12月期末現在)
14	・賃料上昇に向けた先行的なアセットマネジメント	34	・ポートフォリオの特徴
15	・賃料増減及びリーシング関連コストの動向	35	・投資主の状況
16	・ポートフォリオ資産価値の向上	36	・投資口価格の推移
17	・2013年12月期業績及び2014年6月期(第22期)業績予想	37	・2013年12月期末物件一覧(物件別賃貸事業収支等)
18	フォートレス・グループの概要	48	・鑑定評価額・2013年12月期末帳簿価格
19	・フォートレス・グループの日本市場へのコミットメント	51	本資料に関する注意事項
20	・フォートレス・グループのグローバルプレゼンス		

# 2013年12月期(第21期)ハイライト

## 財務

(P.4~8参照)

### 2013年12月20日付リファイナンス及び第三者割当増資(併せて本取組み)の実施

- ✓ 三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする新たな銀行団より金利1.68%の長期シンジケートローン20,350百万円を調達\*
- ✓ 投資法人の平均借入金利が3.66%から1.95%に低下\*
- ✓ 約3,000百万円の第三者割当増資により鑑定評価額ベースLTVが2013年6月(第20期)末時点の59.0%から55.6%に低下\*\*

\* 上記の金利、平均借入金利及び調達資金額は本取組み実施時(2013年12月20日)の利率及び金額です。

\*\* 鑑定評価額ベースLTV(%) = 有利子負債額 ÷ 第20期末時点の鑑定評価額

### 投資法人の収益力・財務状況の改善、これに伴い将来の外部成長余力が格段に向上

## 分配金

(P.10、29、30参照)

### 1口当たり分配金は当初予想\*比37円増の237円

\* 2013年8月28日付決算短信にて公表した2013年12月期の運用状況の予想

- ✓ 本取組みに係る各種一時費用控除後の当期純利益は、当初予想比82百万円(31%)増の352百万円  
投資口希薄化(16.68%)後の1口当たり当期純利益(EPS)\*は、当初予想比24円(12%)増の224円に  
\* 第21期の1口当たり当期純利益(EPS)については、期末における投資口数1,573,179口で算定しております。
- ✓ 分配金総額は剰余金の一部(20百万円)を取崩し、当初予想比103百万円増加の372百万円  
1口当たり分配金は、当初予想比37円(19%)増の237円に

### 2014年6月期(第22期)の1口当たり分配金は第21期比227円(96%)増の464円\*\*\*を見込む

\*\*\* 第22期の1口当たり分配金予想は2014年2月26日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。

これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。  
したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

---

## 更なる成長に向けた取組み

---

# 新規借入れ及び第三者割当増資の概要

## メガバンクからの新規借入れにより将来の成長への道を拓く

- 三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする新たなシンジケートローン20,350百万円により新生信託ローンA・B(計9,548百万円)<sup>(注1)</sup>及び既存シンジケートローン(13,212百万円)<sup>(注1)</sup>をリファイナンス
- Fortress Investment Group LLC (FIG) 及びセキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社 (セキュアード・キャピタル) の各関係法人より第三者割当増資を通じて約3,000百万円<sup>(注2)</sup>の資金を調達
- 本リファイナンスにより平均借入金利が3.66%から1.95%に低下、2014年6月期の当期純利益は2013年6月期比で2.2倍となり、1口当たり当期純利益は465円に増加見込み<sup>(注3)</sup>
- **本取組みにより、投資法人の外部成長余力が格段に向上**

(注1) 新生信託ローンA、新生信託ローンB及び既存シンジケートローンの残高は上記のリファイナンス実施時(2013年12月20日)の金額です。

(注2) 発行価額の総額2,999,992,580円=1口当たり発行価額13,340円×発行新投資口数224,887口

(注3) 2014年6月期の運用状況の予想は2014年2月26日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

# リファイナンスの概要

(本取組み前: 2013年12月19日時点)

ローン	借入先	借入日	借入残高	利率(年率)等	返済期限
シンジケートローンB	メットライフアリコ生命保険 ニューヨークメロン信託銀行(注1) シティバンク銀行 新生銀行	2012年9月28日	13,212	2.24214% 変動金利	2014年7月31日
新生信託ローンA	新生信託銀行	2011年7月29日	7,100	8.5% 固定金利	2015年1月30日
新生信託ローンB	新生信託銀行	2011年7月29日	2,448	9.5% 固定金利	2015年1月30日
<b>長期借入金合計</b>			<b>22,760</b>	<b>4.98%</b>	
ブルデンシャルLPSローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業 有限責任組合	2011年7月29日	11,000	2.5% 固定金利	2017年1月25日～ 2019年1月25日
ブルデンシャルLPSローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業 有限責任組合	2012年9月28日	9,960	1.9% 固定金利	2018年3月31日～ 2020年3月31日
<b>信託長期借入金合計</b>			<b>20,960</b>	<b>2.21%</b>	
<b>借入金合計</b>			<b>43,720</b>	<b>3.66%</b>	<b>平均借入期間2.6年</b>



(本取組み後: 2013年12月20日時点)

ローン	借入先	借入日	借入残高	利率(年率)等	返済期限
ニューシンジケートローン(A)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 新生銀行 シティバンク銀行 新生信託銀行(注2) あおぞら銀行	2013年12月20日	20,350	1.68%(注3)	2016年12月20日
<b>長期借入金合計</b>			<b>20,350</b>	<b>1.68%</b>	
ブルデンシャルLPSローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業 有限責任組合	2011年7月29日	11,000	2.5% 固定金利	2017年1月25日～ 2019年1月25日
ブルデンシャルLPSローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業 有限責任組合	2012年9月28日	9,960	1.9% 固定金利	2018年3月31日～ 2020年3月31日
<b>信託長期借入金合計</b>			<b>20,960</b>	<b>2.21%</b>	
<b>借入金合計</b>			<b>41,310</b>	<b>1.95%</b>	<b>平均借入期間3.8年</b>

(注1) ニューヨークメロン信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

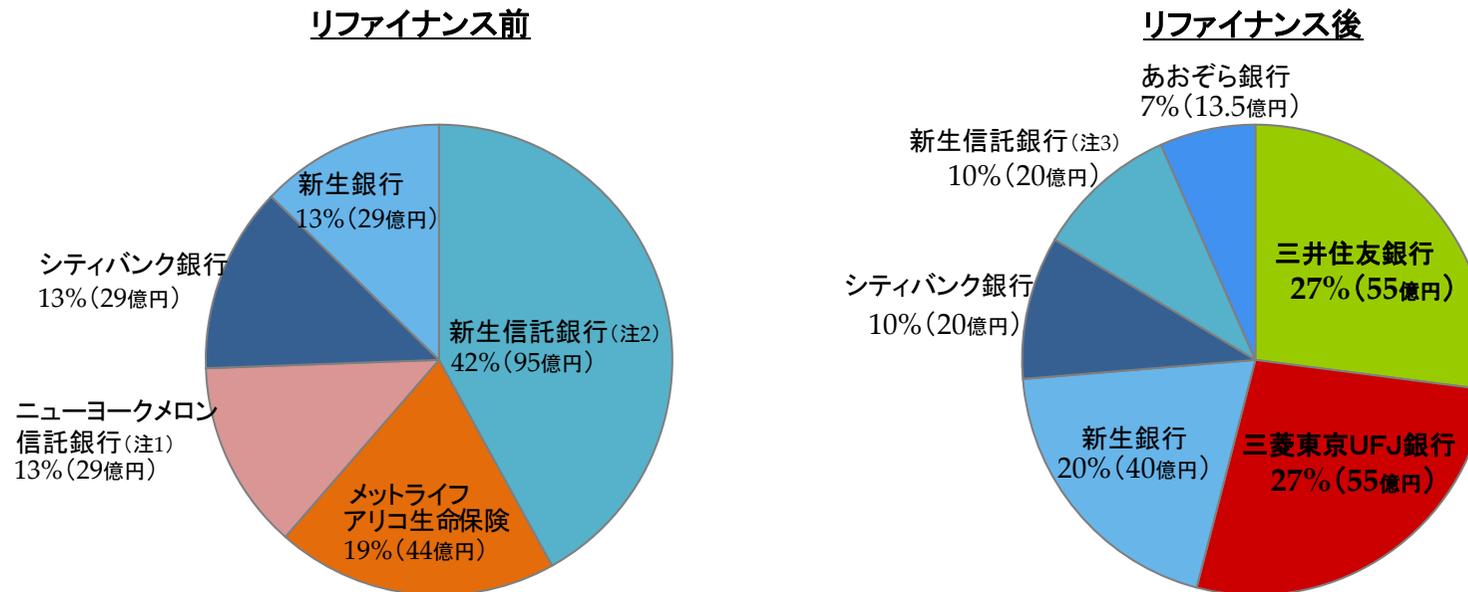
(注2) 新生信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan II 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

(注3) 2013年12月20日から2014年1月30日まで(2か月円TIBOR + スプレッド(1.5%)、ただし、2014年1月31日以降は、1か月円TIBOR + スプレッド(1.5%))の適用利率です。

(注4) 借入金残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

# バンクフォーメーションの強化

## ＜信託長期借入金を除くバンクフォーメーションの変化＞



(注1) ニューヨークメロン信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

(注2) 新生信託銀行を貸付人とする貸付は、新生信託ローンA(71億円)と新生信託ローンB(24億円)の2本です。なお、以下はこれらローンの2011年7月29日付借入れ時点の詳細です。

- ・ 新生信託ローンA(71億円): 新生信託銀行(新生信託)は特定金銭信託の受託者であり、新生銀行(新生)が当該信託の受益権を保有しています。新生は、当該信託の劣後受益権を新生信託に自益信託として再信託しています。新生信託は、当該再信託に関し、Calliope合同会社(カリオペ)との間でトータルリターンズワップ契約を締結し、当該トータルリターンズワップにより、カリオペは、新生信託による貸付に係る信託の劣後受益権に対する経済的利益を享受しています。
- ・ 新生信託ローンB(24億円): 新生信託は特定金銭信託の受託者であり、シティバンク銀行(シティバンク)が当該信託の受益権を保有しています。シティバンクは、当該信託の受益権の全部を新生信託に自益信託として再信託しています。新生信託は、当該再信託に関し、カリオペとの間でトータルリターンズワップ契約を締結し、当該トータルリターンズワップにより、カリオペは、新生信託による貸付に係る信託の一定の受益権に対して間接的に一部の経済的利益を有します。

(注3) 新生信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan II 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

(注4) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第1位を四捨五入して記載しています。

# 新たな投資主構成

## 第三者割当増資により、FIGの関係法人であるカリオペ及びRayo合同会社の 本投資法人投資口の所有割合は48.3%に

### 2013年6月期末時点

氏名又は名称	所有投資 口数(口)	割合(%)
1 Calliope合同会社(注1)	609,942	45.23
2 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	129,400	9.59
3 JP MORGAN CHASE BANK 380180	98,125	7.27
4 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	67,126	4.97
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	55,964	4.15
6 INFINITE VALUE INVESTMENT LTD(注2)	52,448	3.88
7 野村信託銀行株式会社(投信口)	41,267	3.06
8 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	23,760	1.76
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,977	1.62
10 カブドットコム証券株式会社	8,036	0.59
合計	1,108,045	82.18

\*発行済投資口総数 1,348,292口

### 2013年12月期末時点

氏名又は名称	所有投資 口数(口)	割合(%)
1 Calliope合同会社(注1)	609,942	38.77
2 Rayo合同会社(注1)	149,925	9.53
3 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	129,400	8.22(注5)
4 SCG16合同会社(注2)	74,962	4.76
5 JP MORGAN CHASE BANK 380180	67,283	4.27
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	65,701	4.17
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	58,799	3.73
8 INFINITE VALUE INVESTMENT LTD(注2)	57,757	3.67
9 野村信託銀行株式会社(投信口)	40,369	2.56
10 CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	34,445	2.18
合計	1,288,583	81.90

\*発行済投資口総数 1,573,179口

(注1) カリオペ及びRayo合同会社(ラヨ)は、FIGの関係法人です。

(注2) Infinite Value Investment Ltd.(インフィニット)及びSCG16合同会社(SCG16)は共に、セキュアード・キャピタルの関係法人であるSC Investment Advisors Pte. Ltd. (SCIA)が運用する同じファンドの傘下にあります。

2014年1月24日付「大口投資主の所有投資口の異動に関するお知らせ」において公表したとおり、運用効率化の観点から、2014年1月中を目処に、2013年12月20日付第三者割当増資においてSCG16が引き受けた本投資法人の投資口(74,962口)の全てをインフィニットへ譲渡する旨、SCIAより通知を受けています。

なお、本譲渡は当該ファンド内における投資口の異動であり、本投資口はSCIAが運用するファンドにおいて継続的に保有されるものであるため、本投資法人への実質的な影響はありません。

(注3) 保有割合(%)は、小数第3位を切り捨てて記載しています。以下同じです。

#### <(参考)大量保有報告>

提出社名	提出日	保有投資口数(口)	保有割合(%)
Prospect Asset Management, Inc.	2013年8月22日	77,854	5.77(注4)
Infinite Value Investment Ltd.	2013年12月5日	62,757	4.65
SC Investment Advisors Pte. Ltd.	2013年12月25日	133,330	8.47
Rayo合同会社	2013年12月25日	149,925	9.53

(注4) 2014年1月10日付Prospect Asset Management, Inc.提出の大量保有報告では、同社の保有投資口数は72,232口となっており、現時点の保有割合は4.59%となっています。

(注5) 2014年2月19日付ニュー・ミッション・ファンディング株式会社提出の大量保有報告では、同社の保有投資口数は110,927口となっており、現時点の保有割合は7.05%となっています。

---

## 収益・分配金の推移と成長へのロードマップ

---

# フォートレス・グループ参画後の取組みとEPS・DPUの推移

1口当たり当期純利益(EPS)が2012年6月期(第18期)の95円から  
2014年6月期(第22期)465円(予想)に増加見込み、更なる成長を目指す

2011.7~

財務  
フォートレス・グループ\*参画による  
リキャピタリゼーション  
内部成長  
コスト削減・AM強化による稼働率の引上げ

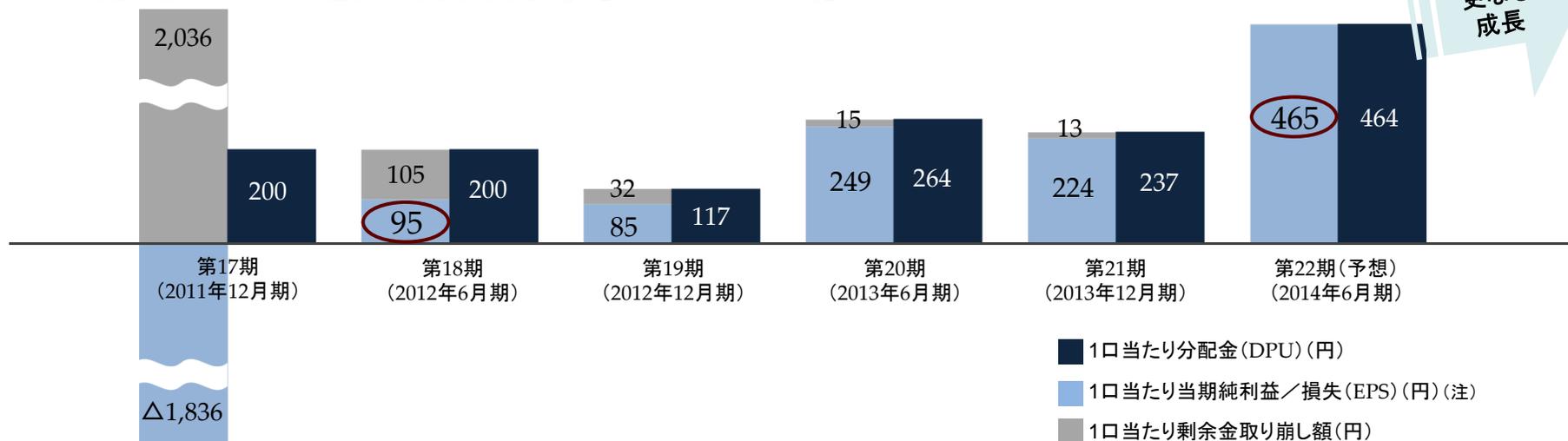
2012.9

外部成長  
新規物件取得

2013.12

財務  
新生信託ローンA・B  
のリファイナンス

\* FIGの関係法人であるカリオペ及びラヨ並びにFIG及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」といいます。

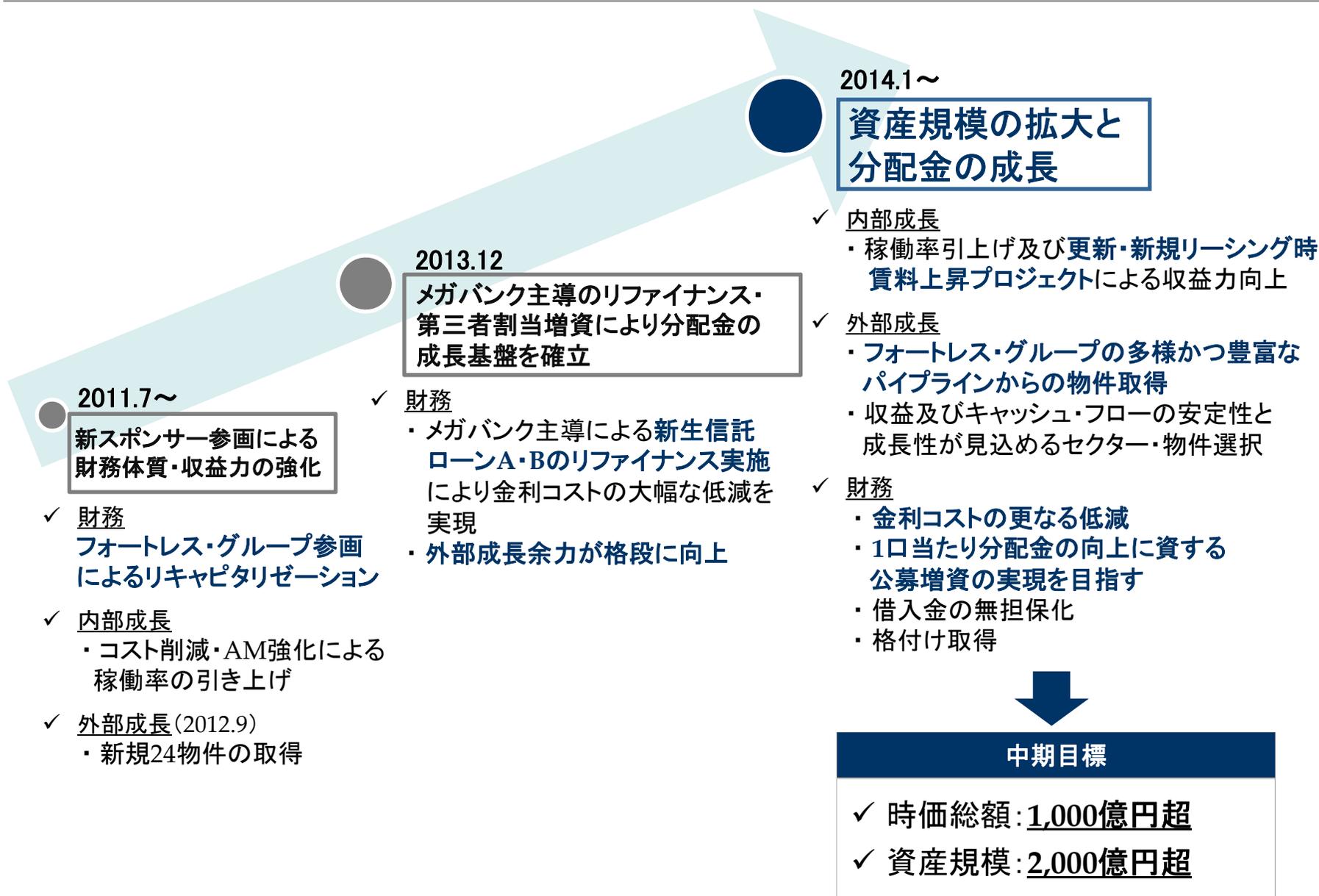


	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第17期比増減	
平均稼働率(%)	94.3	95.2	96.0	95.9	<b>96.3</b>	+ 2.0	(%)
NOI(百万円)	1,486	1,564	1,800	2,008	<b>2,006</b>	+ 520	(百万円)
鑑定評価額(百万円)	58,199	59,106	73,483	74,347	<b>75,429</b>	+ 17,230	(百万円)
時価総額(百万円)	8,602	8,602	8,305	18,458	<b>30,566</b>	+ 21,964	(百万円)
鑑定評価額LTV(%)	54.5	53.5	59.9	59.0	<b>54.8</b>	+ 0.3	(%)
平均金利(%)	4.1	4.4	4.0	3.7	<b>3.2</b>	△0.9	(%)

(注) 1口当たり当期純利益(EPS)は、第17期~第20期については各期末における投資口数1,348,292口、第21期及び第22期については、1,573,179口で算定しております。

第22期の平均金利は  
1.9%に改善見込み

# 成長へのロードマップ



---

## 2013年12月期の運用状況

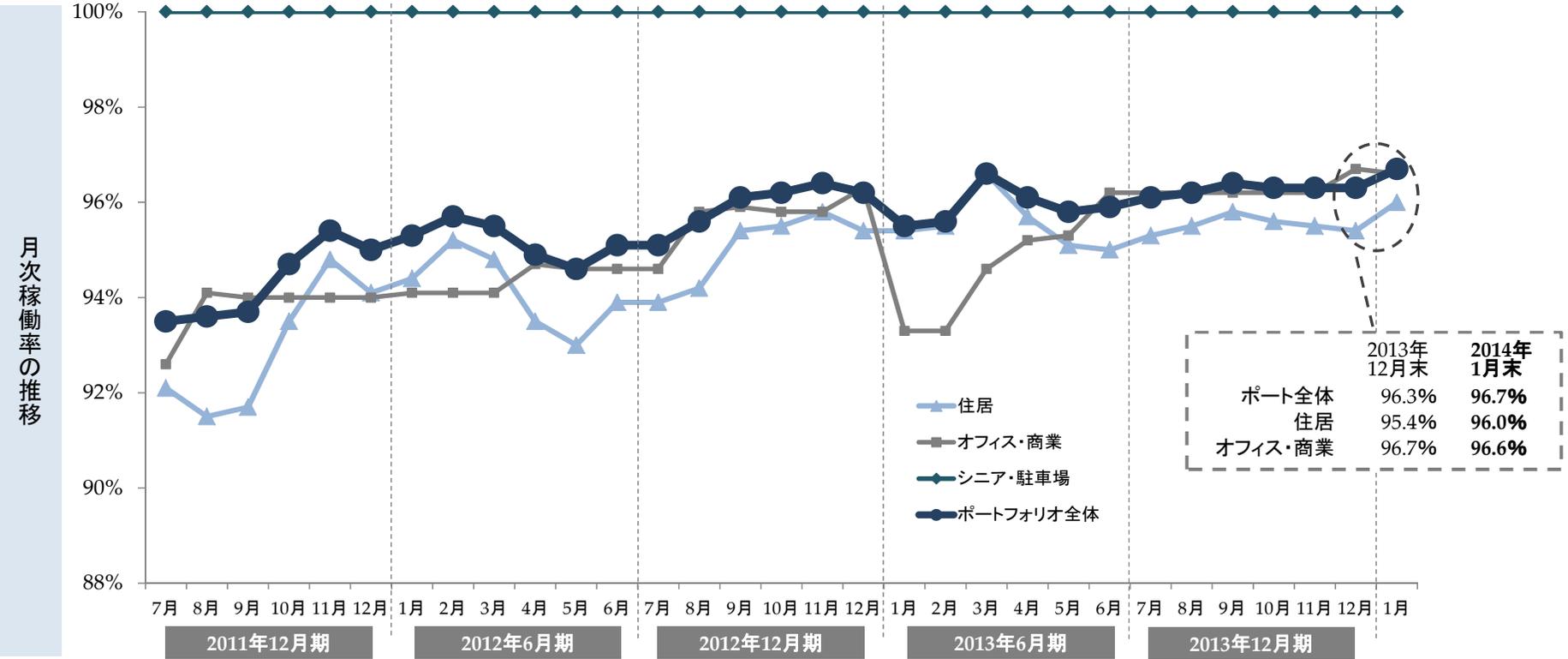
---

# 稼働率の推移

ポートフォリオ平均稼働率が前期(2013年6月期)の95.9%から当期(2013年12月期)96.3%に上昇  
 住居物件が安定稼働を維持、オフィス・商業物件の稼働率は前期 94.6%から当期 96.3%に上昇

期中平均稼働率

2011年12月期 ポート全体 <b>94.3%</b> 住居 <b>92.9%</b> オフィス・商業 <b>93.8%</b>	2012年6月期 ポート全体 <b>95.2%</b> 住居 <b>94.2%</b> オフィス・商業 <b>94.4%</b>	2012年12月期 ポート全体 <b>96.0%</b> 住居 <b>95.2%</b> オフィス・商業 <b>95.7%</b>	2013年6月期 ポート全体 <b>95.9%</b> 住居 <b>95.6%</b> オフィス・商業 <b>94.6%</b>	2013年12月期 ポート全体 <b>96.3%</b> 住居 <b>95.5%</b> オフィス・商業 <b>96.3%</b>
----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------



(注) 2011年12月期については、2011年10月21日付にて売却したニュー江戸橋ビルの影響を除いて記載しています。

## 賃料上昇に向けた先行的なアセットマネジメント

2013年12月より、住居物件の契約更新及び新規入居時に  
平均1.9%の賃料引き上げ実現を目指す賃料上昇プロジェクトを開始

- 賃料上昇プロジェクトの実施に先立ち、本投資法人は稼働率がポートフォリオ平均を下回る物件に注力し、これら物件の稼働率向上を実現。住居物件稼働率は2014年1月に0.6%上昇し96.0%、ポートフォリオ全体稼働率は同じく0.4%上昇し96.7%を達成
- 平均稼働率を下回る物件の中で2014年1月に稼働率が最も上昇した物件は、ルート立川(13.1%増の96.6%)、ワコーレ綱島 I (11.9%増の94.0%)、ウインテージ神戸元町(6.9%増の92.9%)
- 物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約の目標賃料を現在の査定賃料を約3.0%上回る水準(平均坪単価:10,743円)に設定。当該目標賃料は、前契約賃料の平均坪単価10,627円を1.1%上回る水準となっている
- 更新契約については、現行賃料の坪単価9,944円を平均2.0%上回る坪単価10,138円を目標賃料として設定  
更新通知と賃貸契約満了との間の約3カ月の期間を考慮すると、更新時賃料上昇の影響は2014年4月以降に発生見込み
- 住居物件全体の目標賃料(新規・更新)は、前契約及び現行賃料の平均坪単価9,977円を平均1.9%上回る10,161円に設定
- 以上に加えて、第21期(2013年度12月期)に、1契約当たりのネットリーシングコスト(広告宣伝費とフリーレントの合計から礼金を差し引いた金額の1契約当たり平均月数)を第19期(2012年12月期)の1.91ヵ月から0.4ヵ月減の1.51ヵ月に引き下げ
- 日銀の2%インフレ目標金融政策、足許の企業業績改善、企業および金融機関による基本給引き上げの発表及び主要住宅マーケットにおける賃貸物件の新規供給が限定的であることなどの要因が上記先行的アセットマネジメント取組みの追い風に

## 賃料増減及びリーシング関連コストの動向

- ✓ 住居物件における新規契約のうち賃料上昇契約が賃料下落契約を超過
- ✓ 新規契約賃料総額(月額)が前契約比で0.2%増(2012年12月期の5.9%減から大きく改善)
- ✓ 住居物件における新規テナント入居時の1契約当たりネットリーシングコスト(月)は2012年12月期比で0.4カ月低下

### <賃料増減>

	第18期	第19期	第20期	第21期
住居	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期
期末物件数(件)	39	63	63	63
新規契約件数(戸)	272	334	484	343
賃料上昇契約(件数割合)	22.4%	15.0%	35.7%	37.3%
賃料据置契約(同)	14.7%	21.0%	27.9%	27.7%
賃料下落契約(同)	62.9%	64.1%	36.4%	35.0%
新規契約時賃料増減率(注1)	▲3.1%	▲5.9%	▲0.6%	+0.2%

### <リーシング関連コスト>

住居(新規契約)	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期
広告宣伝費(月数)(注2)	1.06	1.49	1.14	1.29
フリーレント(月数)(注3)	0.38	0.57	0.21	0.42
礼金収入(月数)(注4)	0.47	0.15	0.45	0.21
ネットリーシングコスト(月数)(注5)	0.96	1.91	0.90	1.51

(注1) 新規契約賃料増減率は、『(新規契約月額賃料総額-前契約月額賃料総額)÷前契約月額賃料総額』により算出しています。

(注2) 広告宣伝費(月数)は、『総広告宣伝費月数÷総新規契約件数』により算出しています。

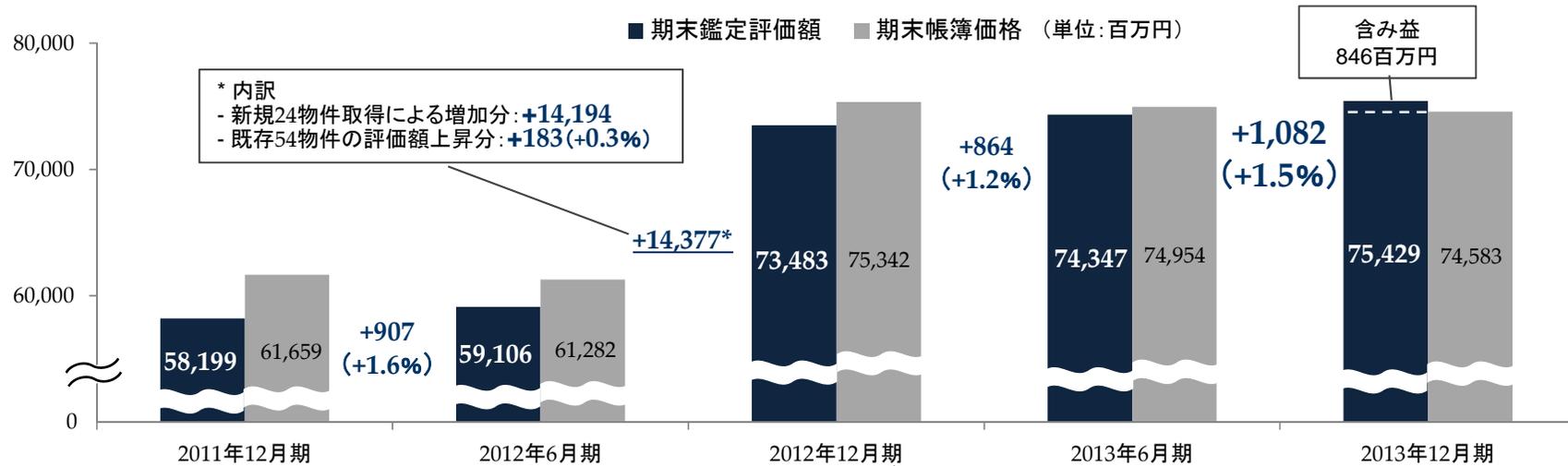
(注3) フリーレント(月数)は、『総フリーレント月数÷総新規契約件数』により算出しています。

(注4) 礼金収入(月数)は、『総礼金月数÷総新規契約件数』により算出しています。

(注5) ネットリーシングコスト(月数)は、『広告宣伝費月数+フリーレント月数-礼金収入月数』により算出しています。

# ポートフォリオ資産価値の向上

2013年12月期鑑定評価額は前期比1,082百万円(1.5%)上昇、4期連続で資産価値が上昇  
ポートフォリオ全体の含み損益は846百万円の黒字に



<当期末鑑定評価額の増減: 用途・地域・要因別分析>

分類	物件数	前回評価額	今回評価額	増減	増減率	
ポートフォリオ全体	78	74,347	75,429	+1,082	+1.5%	
用途別	住居	63	56,993	57,921	+928	+1.6%
	うち既存	39	42,590	43,246	+656	+1.5%
	うち新規	24	14,403	14,675	+272	+1.9%
オフィス・商業	7	12,511	12,595	+84	+0.7%	
シニア等	8	4,843	4,913	+70	+1.5%	
地域別	首都圏	51	54,453	55,152	+699	+1.3%
	中部	8	4,844	4,924	+80	+1.7%
	関西	13	7,197	7,331	+134	+1.9%
	北海道・東北	6	7,853	8,022	+169	+2.2%

2012.9  
新規24物件取得

## 2013年12月期業績及び2014年6月期(第22期)業績予想

高コストの新生信託ローンA・Bのリファイナンスにより、借入コストが大幅に低減  
第22期(2014年6月期)の1口当たり分配金は前期比227円増の464円を見込む

(単位:百万円)

	実績		予想(2013年8月28日付)			予想(2014年2月26日付)		
	(B)	(A)	(G)(注4)	(A)-(B)	(A)-(G)	(D)(注5)	(D)-(A)	
	第20期 (2013年6月期)	第21期 (2013年12月期)	第21期 (2013年12月期)	第20期実績比 増減	第21期予想比 増減	第22期 (2014年6月期)	第21期実績比 増減	
営業収益	2,760	2,740	2,740	△ 19	0	2,760	20	
営業費用	1,528	1,474	1,557	△ 54	△ 83	1,569	94	
減価償却費	543	527	532	△ 16	△ 5	537	10	
NOI	2,008	2,006	1,949	△ 1	57	1,968	△ 37	
資産運用報酬	125	125	125	-	-	125	-	
営業利益	1,231	1,265	1,182	34	83	1,191	△ 74	
営業外収益	3	355	-	352	355	-	△ 355	
営業外費用	899	1,267	911	368	356	459	△ 808	
支払利息	800	672	811	△ 128	△ 139	396	△ 275	
融資関連費用	96	579	98	482	480	62	△ 516	
その他営業外費用	1	16	1	15	15	1	△ 15	
経常利益	335	353	270	17	82	731	378	
当期純利益	335	352	270	17	82	731	378	
1口当たり当期純利益(円)	249	(注1) 224	200	△ 25	24	465	241	
1口当たり分配金(円)(注2)	264	237	200	△ 27	37	464	227	
借入金残高	43,851	41,310	43,720	△ 2,541	△ 2,410	41,208	△ 101	
鑑定評価額	74,347	75,429	-	1,082	-	(注3) 75,429	-	
LTV(%) 鑑定評価額ベース	59.0	54.8	-	△ 4.2	-	54.6	△ 0.1	

(注1) 第21期の1口当たり当期純利益については、期末における投資口数1,573,179口で算定しています。

(注2) 1口当たり分配金について、第20期は投資口数1,348,292口で算定しており、第21期及び第22期(予想)については投資口数1,573,179口で算定しています。

(注3) 第22期の鑑定評価額は、2013年12月末時点鑑定評価額を記載しており、LTV(%) 鑑定評価額ベースは、同鑑定評価額で算定しております。

(注4) 第21期の予想は2013年8月28日付決算短信において公表しました第21期の運用状況の予想を記載しています。

(注5) 第22期の予想は2014年2月26日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。

これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けます。

したがって、かかる将来予想が実現できる保証はなく、実際の結果とは大きく異なる可能性があります。

(注6) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

---

## フォートレス・グループの概要

---

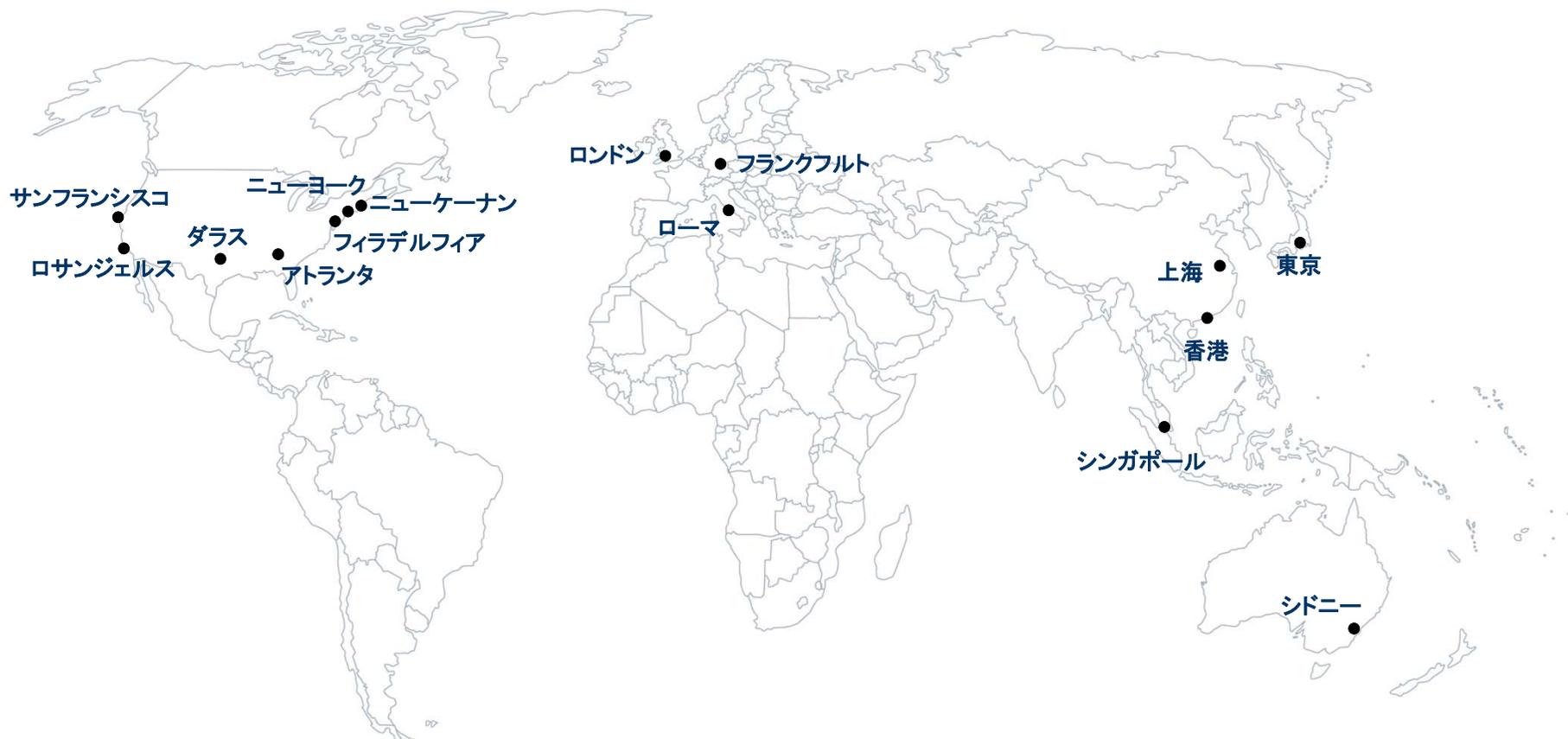
## フォートレス・グループの日本市場へのコミットメント

フォートレス・グループは日本市場に大規模かつ長期にコミットしたグローバルな投資運用会社

- FIGはニューヨーク証券取引所に上場、時価総額は2013年11月末現在約39億ドルに達する
- フォートレス・グループはプライベートファンド、REIT及び他の上場会社等への投資を通じて約580億ドルの運用資産(AUM)を保有(2013年9月30日時点、運用報酬の対象となるAUM残高)
- フォートレス・グループは2本の日本特化不動産ファンド「フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドI、II」を運用、コミットメントベースの出資額は合計2,000億円を超え、日本においてオフィス・商業、住居、ホテル等多岐にわたる不動産物件(1,500件以上、資産規模3,000億円超)に対する投資実績を有する
- 当該日本特化ファンドの投資家には、55社の日本の大手金融機関及び洗練されたグローバル不動産投資家が含まれる
- 米国、欧州においてフォートレス・グループは10年にわたり、上場REIT及びその他上場不動産会社に対しスポンサーとしての投資実績を有する
- 日本特化ファンドを有する日本市場にコミットした投資家として、フォートレス・グループは本投資法人及びその資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメントへの投資を、日本における不動産投資戦略の中核として捉えている

## フォートレス・グループのグローバルプレゼンス

FIG (NYSE:FIG) は1998年設立、ニューヨーク証券取引所に初めて上場したオルタナティブ運用会社  
本社ニューヨーク、以下の各都市に1,035名の従業員を有する (注)



(注) 2013年6月30日現在

# Memo

---

---

## APPENDIX

---

## 2013年12月期損益計算書

項目	第20期 2013年1月1日～ 2013年6月30日		第21期 2013年7月1日～ 2013年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	2,760,177	100.0	2,740,449	100.0	△ 19,727	△ 0.7
賃貸事業収入(1)	2,760,177		2,740,449		△ 19,727	
営業費用	1,528,940	55.4	1,474,679	53.8	△ 54,260	△ 3.5
賃貸事業費用(2)	1,295,403		1,261,221		△ 34,182	
減価償却費(3)	543,640		527,420		△ 16,219	
<b>NOI(1)-(2)+(3)</b>	<b>2,008,413</b>		<b>2,006,648</b>		<b>△ 1,765</b>	
資産運用報酬	125,000		125,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	3,911		3,986		74	
一般事務委託手数料	21,531		19,089		△ 2,442	
貸倒引当金繰入額	730		1,045		314	
貸倒損失	-		2,561		2,561	
その他営業費用	77,562		56,975		△ 20,586	
営業利益	1,231,237	44.6	1,265,770	46.2	34,532	2.8
営業外収益	3,472	0.1	355,544	13.0	352,071	皆増
受取利息	383		400		16	
融資関連費用精算益	-		354,737		354,737	
雑収入	3,088		406		△ 2,681	
営業外費用	899,026	32.6	1,267,953	46.3	368,927	41.0
支払利息	800,615		672,128		△ 128,487	
融資関連費用	96,816		579,038		482,221	
投資口交付費	-		15,487		15,487	
雑損失	1,593		1,300		△ 293	
経常利益	335,683	12.2	353,360	12.9	17,677	5.3
税引前当期純利益	335,683	12.2	353,360	12.9	17,677	5.3
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	335,078	12.1	352,755	12.9	17,677	5.3
前期繰越利益	114,118		93,247		△ 20,870	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	449,196		446,003		△ 3,193	

(注)金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2013年12月期貸借対照表 ー 資産の部

項目	第20期 2013年6月30日		第21期 2013年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>資産の部</b>						
<b>流動資産</b>						
現金及び預金	1,427,483		1,457,257		29,773	
信託現金及び信託預金	2,690,331		2,729,902		39,571	
営業未収入金	17,407		10,948		△ 6,458	
立替金	139		0		△ 139	
預け金	748,197		-		△ 748,197	
前払費用	211,587		122,321		△ 89,266	
未収消費税等	-		7,419		7,419	
その他	-		10		10	
貸倒引当金	△ 1,528		△ 2,573		△ 1,045	
<b>流動資産合計</b>	<b>5,093,620</b>	<b>6.3</b>	<b>4,325,286</b>	<b>5.5</b>	<b>△ 768,333</b>	<b>△ 15.1</b>
<b>固定資産</b>						
<b>有形固定資産</b>						
建物	2,489,402		2,461,796		△ 27,605	
建物附属設備	23,902		22,706		△ 1,196	
構築物	2,451		2,330		△ 120	
土地	2,713,620		2,713,620		-	
信託建物	27,617,278		27,423,061		△ 194,217	
信託建物附属設備	5,220,784		5,073,126		△ 147,658	
信託構築物	226,389		223,646		△ 2,743	
信託工具、器具及び備品	77,842		80,646		2,804	
信託土地	36,582,527		36,582,527		-	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>74,954,199</b>	<b>93.4</b>	<b>74,583,461</b>	<b>94.2</b>	<b>△ 370,738</b>	<b>△ 0.5</b>
<b>無形固定資産</b>						
その他	167		137		△ 30	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>167</b>	<b>0.0</b>	<b>137</b>	<b>0.0</b>	<b>△ 30</b>	<b>△ 18.0</b>
<b>投資その他の資産</b>						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	158,394		224,371		65,976	
その他	32,680		33,375		694	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>201,075</b>	<b>0.3</b>	<b>267,746</b>	<b>0.3</b>	<b>66,671</b>	<b>33.2</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>75,155,443</b>	<b>93.7</b>	<b>74,851,345</b>	<b>94.5</b>	<b>△ 304,097</b>	<b>△ 0.4</b>
<b>資産合計</b>	<b>80,249,063</b>	<b>100.0</b>	<b>79,176,632</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 1,072,430</b>	<b>△ 1.3</b>

## 2013年12月期貸借対照表 ー 負債・資本の部

項目	第20期 2013年6月30日		第21期 2013年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>負債の部</b>						
<b>流動負債</b>						
営業未払金	151,861		174,201		22,340	
1年内返済予定の長期借入金	262,000		203,520		△ 58,480	
1年内返済予定の信託長期借入金	-		105,833		105,833	
未払金	4,375		5,000		625	
未払費用	354,066		229,843		△ 124,223	
未払法人税等	527		525		△ 1	
未払消費税等	24,902		-		△ 24,902	
前受金	377,475		385,886		8,411	
預り金	8,601		5,048		△ 3,553	
<b>流動負債合計</b>	<b>1,183,809</b>	<b>1.5</b>	<b>1,109,859</b>	<b>1.4</b>	<b>△ 73,950</b>	<b>△ 6.2</b>
<b>固定負債</b>						
長期借入金	22,629,500		20,146,480		△ 2,483,020	
信託長期借入金	20,960,000		20,854,166		△ 105,833	
信託預り敷金及び保証金	1,048,635		1,037,721		△ 10,913	
預り敷金及び保証金	183,579		183,579		-	
長期未払費用	1,395,513		-		△ 1,395,513	
<b>固定負債合計</b>	<b>46,217,228</b>	<b>57.6</b>	<b>42,221,948</b>	<b>53.3</b>	<b>△ 3,995,279</b>	<b>△ 8.6</b>
<b>負債合計</b>	<b>47,401,038</b>	<b>59.1</b>	<b>43,331,808</b>	<b>54.7</b>	<b>△ 4,069,230</b>	<b>△ 8.6</b>
<b>純資産の部</b>						
<b>投資主資本</b>						
出資総額	26,134,396		29,134,389		2,999,992	
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(△)	449,196		446,003		△ 3,193	
<b>剰余金合計</b>	<b>6,713,628</b>	<b>8.4</b>	<b>6,710,435</b>	<b>8.5</b>	<b>△ 3,193</b>	<b>△ 0.0</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>32,848,025</b>	<b>40.9</b>	<b>35,844,824</b>	<b>45.3</b>	<b>2,996,799</b>	<b>9.1</b>
<b>純資産合計</b>	<b>32,848,025</b>	<b>40.9</b>	<b>35,844,824</b>	<b>45.3</b>	<b>2,996,799</b>	<b>9.1</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>80,249,063</b>	<b>100.0</b>	<b>79,176,632</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 1,072,430</b>	<b>△ 1.3</b>

(注)金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2013年12月期末1口当たり純資産

**22,785円**

(発行済投資口数:1,573,179口)

# 2013年12月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 **Invincible** Investment Corporation

項目	第20期 2013年1月1日～ 2013年6月30日	第21期 2013年7月1日～ 2013年12月31日
	金額(千円)	金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	335,683	353,360
減価償却費	543,717	527,451
投資口交付費	-	15,487
融資関連費用	96,816	579,038
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 433	△ 683
受取利息	△ 383	△ 400
融資関連費用精算益	-	△ 354,737
支払利息	800,615	672,128
貸倒引当金の増減額(△は減少)	730	1,045
営業未収入金の増減額(△は増加)	962	6,458
預け金の増減額(△は増加)	△ 57,701	748,197
未収消費税等の増減額(△は増加)	115,447	△ 7,419
未払消費税等の増減額(△は減少)	24,902	△ 24,902
営業未払金の増減額(△は減少)	17,493	24,617
未払金の増減額(△は減少)	△ 13,571	-
未払費用の増減額(△は減少)	9,112	△ 127,432
前受金の増減額(△は減少)	△ 1,294	8,411
預り金の増減額(△は減少)	3,333	△ 3,553
その他	△ 2,456	5,481
<b>小計</b>	<b>1,872,971</b>	<b>2,422,548</b>
利息の受取額	383	390
利息の支払額	△ 818,164	△ 650,982
法人税等の支払額	△ 581	△ 606
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,054,609</b>	<b>1,771,350</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 154,421	△ 158,960
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 93,409	△ 49,761
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	83,162	39,531
その他	△ 3,298	△ 694
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 167,967</b>	<b>△ 169,885</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	-	20,350,000
長期借入金の返済による支出	△ 131,000	△ 22,891,500
融資関連費用	△ 10,636	△ 1,618,501
分配金の支払額	△ 157,800	△ 355,323
投資口の発行による収入	-	2,999,992
その他	△ 1,300	△ 16,787
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 300,737</b>	<b>△ 1,532,119</b>
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	585,905	69,344
現金及び現金同等物の期首残高	3,531,910	4,117,815
現金及び現金同等物の期末残高	4,117,815	4,187,160

項目		第20期 2013年1月1日～ 2013年6月30日	第21期 2013年7月1日～ 2013年12月31日
		当期末処分利益	(千円)
分配金総額	(千円)	355,949	372,843
投資口1口当たり分配金	(円)	264	237
次期繰越利益	(千円)	93,247	73,159

(注)金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

## 2014年6月期業績予想(2014年2月26日付)

項目	第21期実績 2013/7/1～ 2013/12/31		第22期(来期)予想 2014/1/1～ 2014/6/30		差異	
	金額(百万円)	%	金額(百万円)	%	金額(百万円)	%
営業収益	2,740	100.0	2,760	100.0	20	0.7
賃貸事業収入合計(1)	2,740	100.0	2,760	100.0	20	
営業費用	1,474	53.8	1,569	56.8	94	6.4
賃貸事業費用合計(2)	1,261		1,330		68	5.5
・ 維持管理費	435		464		28	
うち修繕費	28		40		11	
・ 公租公課	175		170		△ 5	
・ 保険料	5		5		0	
・ その他支出	116		151		34	
・ 減価償却費(3)	527		537		10	
<b>NOI(1)-(2)+(3)</b>	<b>2,006</b>		<b>1,968</b>		<b>△ 37</b>	<b>△ 1.9</b>
賃貸事業損益(1)-(2)	1,479		1,430		△ 48	△ 3.3
資産運用報酬	125		125		-	
その他の営業費用	88		114		25	
営業利益	1,265	46.2	1,191	43.2	△ 74	△ 5.9
営業外収益	355	13.0	-	-	△ 355	△ 100.0
営業外費用	1,267	46.3	459	16.7	△ 808	△ 63.7
経常利益	353	12.9	731	26.5	378	107.1
当期純利益	352	12.9	731	26.5	378	107.3

(注1) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 運用資産の新規取得又は売却を決定した際には、予想の見直しを行い、東京証券取引所規則に基づき公表します。

**2014年6月期予想分配金**  
**1口当たり464円**  
 (発行済み投資口数:1,573,179口)

## 2013年12月期実績 ー 対 2013年6月期(第20期)実績差異分析

	第20期実績 (2013年6月期)	第21期実績 (2013年12月期)	対2013年6月期実績差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	2,760百万円	2,740百万円	▲19百万円	▲0.7%	・ 賃料・共益費+4(うち店舗+5、住居▲2、事務所+2) ・ 更新料収入▲17 ・ 礼金収入▲9 ・ 水道光熱費収入+6
営業費用	1,528百万円	1,474百万円	▲54百万円	▲3.5%	・ 維持管理費▲5 (うち原状回復費▲23、水道光熱費+10、修繕費+5、 管理雑経費+2) ・ 公租公課+13(固定資産税等) ・ その他支出▲25(うち広告宣伝費等の支払手数料▲26) ・ 減価償却費▲16 ・ その他租税公課▲19(うち第21期にエグジット手数料 精算に伴う消費税戻入れ▲17)
修繕費	22百万円	28百万円	+5百万円	+25.1%	
営業利益	1,231百万円	1,265百万円	+34百万円	+2.8%	
営業外収益	3百万円	355百万円	+352百万円	—%	
融資関連費用精算益	—百万円	354百万円	+354百万円	—%	✓ 新生信託ローンA・Bのリファイナンスに伴うエグジット 手数料の戻入額の計上
営業外費用	899百万円	1,267百万円	+368百万円	+41.0%	
支払利息	800百万円	672百万円	▲128百万円	▲16.0%	✓ リファイナンスの影響▲132(新生信託ローンA・Bの期限前 弁済に伴い、契約条件に基づき金利支払額を変更▲135) ✓ 運用日数3日増による増加(プルデンシャルLPSローン)+3
融資関連費用	96百万円	579百万円	+482百万円	+498.1%	✓ リファイナンス関連一時費用の増加
その他の営業外費用	1百万円	16百万円	+15百万円	—%	✓ 本取組みに係る一時費用(新投資口発行関連費等) の増加
当期純利益	335百万円	352百万円	+17百万円	+5.3%	
EPS	249円	224円	▲25円	▲10.0%	
1口当たり 剰余金取崩し額	15円	13円	▲2円	▲13.3%	
DPU	264円	237円	▲27円	▲10.2%	
NOI	2,008百万円	2,006百万円	▲1百万円	▲0.1%	
NOI利回り	5.2%	5.2%	▲0.1%	—	

## 2013年12月期実績 ー 対 2013年12月期当初予想差異分析

	第21期当初予想 (2013年12月期) 2013年8月28日付	第21期実績 (2013年12月期)	対2013年12月期 当初予想差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	2,740百万円	2,740百万円	+0百万円	+0.0%	・ 賃料・共益費▲14(うち住居▲15、店舗+1) ・ 原状回復費収入+7 ・ 更新料収入▲7 ・ 水道光熱費収入+3 ・ 礼金収入+3 ・ その他雑収入+3 ・ 解約違約金+2
営業費用	1,557百万円	1,474百万円	▲83百万円	▲5.3%	・ 維持管理費▲26 (うち原状回復費▲14、修繕費▲11) ・ その他支出▲30 (うち広告宣伝費等の支払手数料▲26) ・ 減価償却費▲5 ・ その他租税公課▲25(うち第21期にエグジット手数料 精算に伴う消費税戻入れ▲17) ・ 共通委託調査費(リファイナンス関連(ER)費用等)+7
修繕費	40百万円	28百万円	▲11百万円	▲29.9%	
営業利益	1,182百万円	1,265百万円	+83百万円	+7.0%	
営業外収益	-百万円	355百万円	+355百万円	-%	
融資関連費用精算益	-百万円	354百万円	+354百万円	-%	✓ 新生信託ローンA・Bのリファイナンスに伴うエグジット 手数料の戻入額の計上
営業外費用	911百万円	1,267百万円	+356百万円	+39.0%	
支払利息	811百万円	672百万円	▲139百万円	▲17.2%	✓ リファイナンスの影響▲139(新生信託ローンA・Bの期前 弁済に伴い、契約条件に基づき金利支払額を変更▲139)
融資関連費用	98百万円	579百万円	+480百万円	+485.1%	✓ リファイナンス関連一時費用の増加
当期純利益	270百万円	352百万円	+82百万円	+30.6%	
EPS	200円	224円	+24円	+12.0%	
1口当たり 剰余金取崩し額	- 円	13円	+13円	-%	✓ 第21期実績は支払配当要件(導管性要件)を充足
DPU	200円	237円	+37円	+18.5%	
NOI	1,949百万円	2,006百万円	+57百万円	+2.9%	
NOI利回り	5.0%	5.2%	+0.1%	-	

## 2014年6月期予想 — 対2013年12月期実績差異分析

	第21期実績 (2013年12月期)	第22期予想 (2014年6月期) 2014年2月26日付	対2013年12月期 実績差異		主な変動要因 (単位: 百万円)
営業収益	2,740百万円	2,760百万円	+20百万円	+ 0.7 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料・共益費+12 (うち住居+23、事務所▲12)</li> <li>・水道光熱費収入▲4</li> <li>・礼金収入+3</li> <li>・原状回復費収入▲3</li> <li>・更新料収入+18</li> <li>・その他雑収入▲3</li> <li>・解約違約金▲2</li> </ul>
営業費用	1,474百万円	1,569百万円	+94百万円	+6.4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費+28 (うち原状回復費+24、修繕費+11、水道光熱費▲3)</li> <li>・公租公課▲5(固定資産税等)</li> <li>・その他支出+34(うち広告宣伝費等の支払手数料+35)</li> <li>・減価償却費+10</li> <li>・その他租税公課+29(うち第21期にエグジット手数料精算に伴う消費税戻入れ+17、消費税増税による影響+6)</li> <li>・共通委託調査費▲4</li> <li>・貸倒損失▲2</li> </ul>
修繕費	28百万円	40百万円	+11百万円	+42.6%	
(参考)資本的支出	156百万円	165百万円	+9百万円	+5.8%	
(参考)合計	184百万円	205百万円	+20百万円	+11.4%	
営業利益	1,265百万円	1,191百万円	▲74百万円	▲5.9%	
営業外収益	355百万円	一百万円	▲355百万円	▲100.0%	
融資関連費用精算益	354百万円	一百万円	▲354百万円	▲100.0%	✓ 第21期は新生信託ローンA・Bのリファイナンスに伴うエグジット手数料の戻入額を計上
営業外費用	1,267百万円	459百万円	▲808百万円	▲63.7%	
支払利息	672百万円	396百万円	▲275百万円	▲41.0%	✓ リファイナンスに伴う金利負担低減の通期寄与
融資関連費用	579百万円	62百万円	▲516百万円	▲89.2%	✓ 第21期はリファイナンス関連一時費用を計上
当期純利益	352百万円	731百万円	+378百万円	+107.3%	
EPS	224円	465円	+241円	+107.6%	
1口当たり 剰余金取崩し額	13円	一円	▲13円	▲100.0%	✓ 第22期は剰余金の取崩し無しで、支払配当要件(導管性要件)を充足することが可能となる見込み
DPU	237円	464円	+227円	+95.8%	
NOI	2,006百万円	1,968百万円	▲37百万円	▲1.9%	
NOI利回り	5.2%	5.1%	▲0.0%	—	

# 財務指標データ

項目	2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期
	2011年7月1日～ 2011年12月31日	2012年1月1日～ 2012年6月30日	2012年7月1日～ 2012年12月31日	2013年1月1日～ 2013年6月30日	2013年7月1日～ 2013年12月31日
総資産額(百万円)	68,083	67,698	80,200	80,249	79,176
純資産額(百万円)	32,967	32,826	32,670	32,848	35,844
自己資本比率	48.4%	48.5%	40.7%	40.9%	45.3%
出資総額(百万円)	26,134	26,134	26,134	26,134	29,134
期末発行済投資口総数	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,573,179
1口当たり純資産額(円)	24,451	24,346	24,231	24,363	22,785
総資産経常利益率(ROA)(年換算)	△ 9.6%	0.4%	0.3%	0.8%	0.9%
純資産当期純利益率(ROE)(年換算)	△ 14.0%	0.8%	0.7%	2.1%	2.1%
有利子負債額(百万円)	31,734	31,603	43,982	43,851	41,310
加重平均金利	4.1%	4.4%	4.0%	3.7%	3.7%
有利子負債比率(LTV 1)	49.5%	49.4%	57.6%	57.5%	53.9%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	46.6%	46.7%	54.8%	54.6%	52.2%
ネットオペレーティングインカム(NOI)(百万円)	1,486	1,564	1,800	2,008	2,006
NOI利回り(年換算)	4.4%	5.0%	5.2%	5.2%	5.2%
当期減価償却費(百万円)	422	411	480	543	527
ファンズフロムオペレーション(FFO)(百万円)	△ 600	539	594	878	880
NAV(百万円)	28,938	30,222	30,539	31,791	36,245
1口当たりNAV(円)	21,463	22,416	22,650	23,579	23,039
NAV倍率(倍)	0.3	0.3	0.3	0.6	0.9

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

- ・ ROA(年換算) = 経常利益 ÷ 日数加重平均総資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ ROE(年換算) = 当期純利益 ÷ 日数加重平均純資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ LTV1 = 期末有利子負債額 ÷ (期末有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100
- ・ LTV2 = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100
- ・ NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- ・ NOI利回り(年換算) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 取得価格
- ・ FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損
- ・ NAV = 期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額 - 有形固定資産
- ・ NAV倍率 = 1口当たり純資産額 ÷ 期末投資口価格

(注2) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

ただし、「1口当たり純資産額(円)」及び「1口当たりNAV(円)」については、1円未満を四捨五入して記載しています。

## 借入金一覧(2013年12月期末現在／2014年1月31日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額		利率(年率)等		元本返済期日
			2013年 12月期末現在	2014年 1月31日現在	2013年 12月期末現在	2014年 1月31日現在	
ニュー シンジ ケート ローン(A) (注3)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 新生銀行 シティバンク銀行 新生信託銀行(注4) あおぞら銀行	2013年 12月20日	20,350百万円	20,333百万円	1.68000%(注1) 変動金利 (2ヵ月円TIBOR +1.5%)	1.64818%(注2) 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +1.5%)	2016年12月20日
	長期借入金合計		20,350百万円	20,333百万円			
ブルデン シャルLPS ローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2011年 7月29日	3,750百万円 3,620百万円 3,630百万円		2.5% 固定金利		2017年1月25日 2018年1月25日 2019年1月25日
	小計		11,000百万円				
ブルデン シャルLPS ローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2012年 9月28日	2,700百万円 2,860百万円 1,830百万円 2,570百万円		1.9% 固定金利		2018年3月31日 2019年3月31日 2020年3月31日 2019年3月31日
	小計		9,960百万円				
	信託長期借入金合計		20,960百万円				
	借入金合計		41,310百万円	41,293百万円			

(注1) 2013年12月20日から2014年1月30日までの適用利率です。

(注2) 2014年1月31日から2014年2月27日までの適用利率です。

(注3) ニューシンジケートローン(A)については、2014年1月31日を初回とし、元本返済期日までの毎月月末営業日に一部元本返済(毎月16百万円、年間203百万円)を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。

(注4) 新生信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan II 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

(注5) 借入金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

# 借入金の担保状況(2013年12月期末現在)

名称		2013年 12月期末 借入金額	2013年 12月期末 鑑定評価額	鑑定 LTV	担保対象物件	物件数
ニューシンジケート ローン(A)		20,350 百万円	41,706 百万円	48.8%	「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ピクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペース恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「新宿アイランド」、「ストップパーキング神田須田町」、「ボンセジュール千歳船橋」、「ボンセジュール四つ木」、「ボンセジュール日野」、「ボンセジュール武蔵新城」、「ボンセジュール小牧」、「ボンセジュール秦野洪沢」、「ボンセジュール伊丹」	30
小計		20,350 百万円	41,706 百万円	48.8%		30
プルデン シャルLPS ローン	第一貸付	3,750 百万円	6,606 百万円	56.8%	「日神パレスステージ代田橋」、「日神パレスステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「フォロス中村橋」	8
	第二貸付	3,620 百万円	6,126 百万円	59.1%	「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「グロースメゾン池袋」、「ルート立川」、「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島I」	8
	第三貸付	3,630 百万円	6,316 百万円	57.5%	「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「近代科学社ビル」	8
小計		11,000 百万円	19,048 百万円	57.7%		24
プルデン シャルLPS ローンB	第一貸付	2,700 百万円	3,995 百万円	67.6%	「ネオ・プロミネンス」、「サルボサーラ」、「ルナコート江戸堀」、「レーベスト名駅南」、「ウインテージ神戸元町」	5
	第二貸付	2,860 百万円	4,233 百万円	67.6%	「サンテラス南池袋」、「エクセレント神楽坂」、「HERMITAGE NANBA WEST」、「リトルリバー本町橋」、「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」	6
	第三貸付	1,830 百万円	2,738 百万円	66.8%	「クイーンズコート福住」、「プライムライフ三宮磯上公園」、「レーベスト本陣」、「レーベスト松原」、「コーポ東洞院」	5
	第四貸付	2,570 百万円	3,709 百万円	69.3%	「ウエストアベニュー」、「ベレール大井町」、「シエテ南塚口」、「プライムライフ御影」、「アルパ則武新町」、「レーベスト平安」、「センチュリーパーク新川1番館」、「ヴァンデュール浜大津駅前」	8
小計		9,960 百万円	14,675 百万円	67.9%		24
合計		41,310 百万円	75,429 百万円	54.8%		78

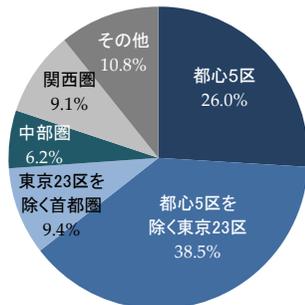
(注)金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# ポートフォリオの特徴

(2013年12月期末現在)

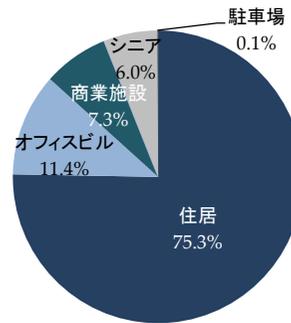
✓ 物件数:78件 (住居:63件)	(取得価格ベース) ✓ 資産規模:771億円 (住居:580億円)	✓ 賃貸可能戸数:4,007戸 (住居:3,413戸)	✓ 賃貸可能面積:171,283.97 m <sup>2</sup> (住居:109,584.45 m <sup>2</sup> )
-----------------------	-----------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------

<全体地域別投資比率>



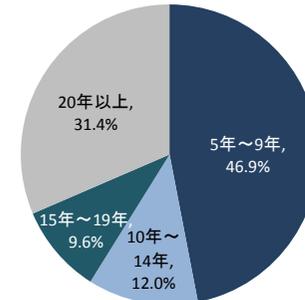
**首都圏:73.9%(東京23区:64.5%)**

<全体用途別投資比率>



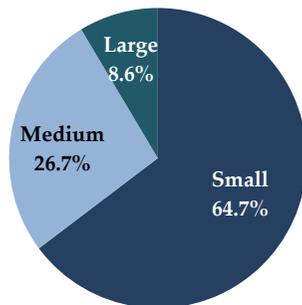
**住居:75.3%**

<全体築年数分布>



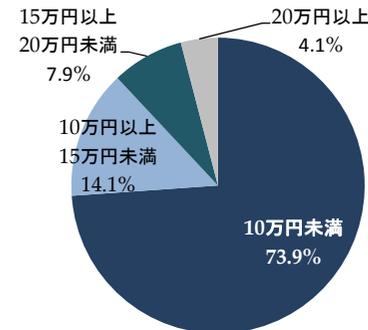
**加重平均築年数:13.5年**

<住居タイプ別投資比率>



**Small:64.7%**

<住居賃料帯別投資比率>



**10万円未満:73.9%**

(注1) 本ページにおける「都心5区」、「東京23区を除く首都圏」、「関西圏」、「中部圏」及び「その他」については、以下のとおり定義しています。

「都心5区」:千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区

「東京23区を除く首都圏」:東京23区以外の東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

「関西圏」:大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

「中部圏」: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、福井県

「その他」:宮城県、福島県、北海道

(注2) 「Small」は30㎡未満、「Medium」は30㎡以上60㎡未満、「Large」は60㎡以上の広さの住戸をいいます。

(注3) 上記グラフのうち<全体地域別投資比率>、<全体用途別投資比率>及び<全体築年数分布>の比率は、取得価格に基づき計算しています。

(注4) 上記比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 投資主の状況

## 主要な投資主(TOP10)

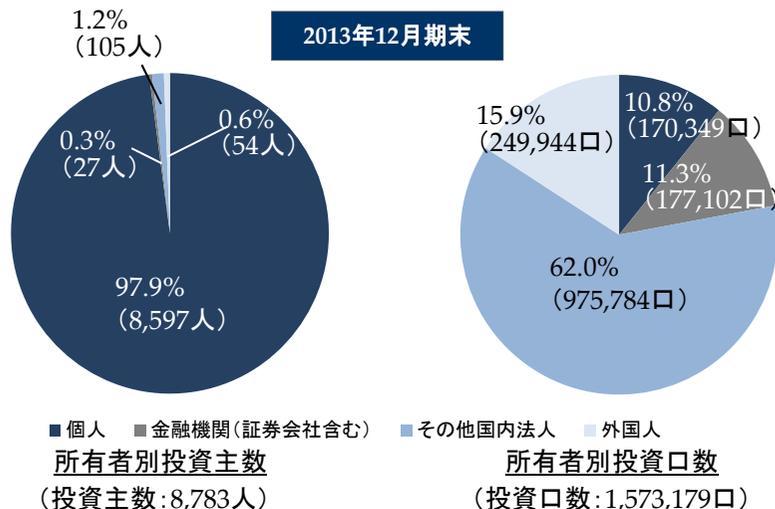
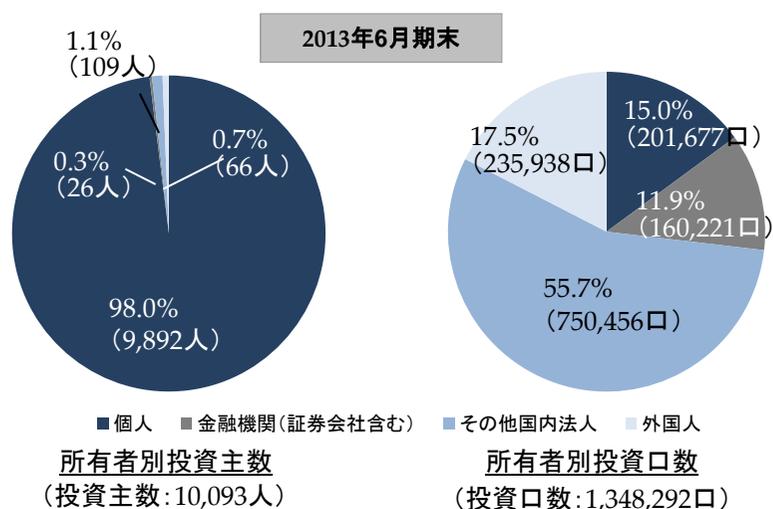
2013年6月期末時点		
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 Calliope合同会社	609,942	45.23
2 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	129,400	9.59
3 JP MORGAN CHASE BANK 380180	98,125	7.27
4 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	67,126	4.97
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	55,964	4.15
6 INFINITE VALUE INVESTMENT LTD	52,448	3.88
7 野村信託銀行株式会社(投信口)	41,267	3.06
8 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	23,760	1.76
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,977	1.62
10 カブドットコム証券株式会社	8,036	0.59
合計	1,108,045	82.18

\*発行済投資口総数 1,348,292口

(注1) 保有割合(%)は、小数第3位を切り捨てて記載しています。

2013年12月期末時点		
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 Calliope合同会社	609,942	38.77
2 Rayo合同会社	149,925	9.53
3 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	129,400	8.22
4 SCG16合同会社	74,962	4.76
5 JP MORGAN CHASE BANK 380180	67,283	4.27
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	65,701	4.17
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	58,799	3.73
8 INFINITE VALUE INVESTMENT LTD	57,757	3.67
9 野村信託銀行株式会社(投信口)	40,369	2.56
10 CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	34,445	2.18
合計	1,288,583	81.90

\*発行済投資口総数 1,573,179口



(注2) 比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 投資口価格の推移



(注) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。

# 2013年12月期末物件一覧(物件別賃貸事業収支等)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33
物件名	日神ハステージ代田橋	日神ハステージ東長崎	グロースメゾン五反田	グロースメゾン亀戸	エメラルドハウス	アルモニー御茶ノ水	サンクレスト石神井公園	グロースメゾン新横浜
取得年月日	2005年7月28日	2005年7月28日	2006年1月30日	2006年3月30日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日
築年時期	1992年12月	1989年3月	2005年7月	2005年10月	1995年2月	1997年3月	1990年3月	2006年3月
所在地	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	東京都品川区西五反田二丁目20番6号	東京都江東区亀戸六丁目58番10号	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	東京都文京区湯島二丁目5番5号	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号
交通条件	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	西武線「東長崎」駅 徒歩6分	JR線「五反田」駅 徒歩5分	JR線「亀戸」駅 徒歩2分	都営線「新板橋」駅 徒歩8分	JR線「御茶ノ水」駅 徒歩8分	西武線「練馬高野台」駅 徒歩7分	JR線「新横浜」駅 徒歩7分
価格情報	取得価格(百万円)	1,251	1,229	888	1,070	1,505	1,428	1,059
	投資比率	1.6%	1.6%	1.2%	1.4%	2.0%	1.9%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,145	1,123	851	1,018	1,427	1,385	1,000
	期末鑑定評価額(百万円)	1,130	1,240	922	1,040	1,180	1,230	998
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	98	60	48	66	96	65	68
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,771.13	2,681.94	1,051.50	1,367.96	2,152.31	1,748.24	1,858.44
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,682.67	2,612.46	1,051.50	1,221.54	2,129.26	1,703.84	1,748.68
	稼働率							
	2013年12月31日	95.0%	97.4%	100.0%	89.3%	98.9%	97.5%	94.1%
	2013年6月30日	98.0%	98.4%	100.0%	94.0%	100.0%	88.2%	97.1%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	40,764	44,828	27,386	31,655	41,974	39,196	36,146
	賃料収入(千円)	37,661	40,851	26,772	28,556	38,843	36,795	32,390
	その他収入(千円)	3,103	3,976	614	3,099	3,131	2,401	3,755
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	19,380	25,031	8,622	17,255	19,458	15,267	15,309
	維持管理費(千円)	7,357	8,512	2,268	5,575	6,025	4,032	4,380
	うち修繕費(千円)	1,450	1,146	132	34	789	398	230
	うち水道光熱費(千円)	1,639	2,208	288	584	1,069	787	631
	公租公課(千円)	1,543	2,619	1,318	1,684	2,561	1,800	2,386
	保険料(千円)	72	99	33	46	102	70	71
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,132	2,051	650	4,046	1,115	2,313	2,385
	(3) 減価償却費(千円)	8,274	11,749	4,350	5,903	9,653	7,050	6,084
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	29,658	31,546	23,114	20,303	32,169	30,979	26,921
取得価格ベースNOI利回り	4.7%	5.1%	5.2%	3.8%	4.2%	4.3%	5.0%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.2%	5.0%	5.0%	3.9%	5.4%	5.0%	5.0%	
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	21,384	19,797	18,763	14,400	22,516	23,929	20,836	
(6) 資本的支出(千円)	225	34,959	-	-	684	1,306	544	
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	29,433	Δ3,413	23,114	20,303	31,485	29,673	26,705	
経費率 = ((2) - (3)) / (1)	27.2%	29.6%	15.6%	35.9%	23.4%	21.0%	25.5%	
2013年度固定資産税等年額(千円)	3,088	5,239	2,637	3,369	5,123	3,602	6,205	
担保権者*	第一貸付	第一貸付	第二貸付	第二貸付	第二貸付	第三貸付	第三貸付	第一貸付

\* 担保権者は下記の通り略して記載しています。

ニューシグネートローン(A) = ニューシグ(A)、ブルデンシャルLPSローン(第一貸付) = 第一貸付、ブルデンシャルLPSローン(第二貸付) = 第二貸付、ブルデンシャルLPSローン(第三貸付) = 第三貸付、ブルデンシャルLPSローンB(第一貸付) = 第一貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第二貸付) = 第二貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第三貸付) = 第三貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第四貸付) = 第四貸付B

以下同じです。

物件番号	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	
物件名	ベルファース上野御徒町	グランリール亀戸	グロースメゾン池袋	グロースメゾン用賀	ルート立川	渋谷本町マンション	シティハイツ砧	アクシズタワー川口並木	
取得年月日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	
築年時期	2006年2月	2006年3月	2006年1月	2006年3月	1997年3月	1986年12月	1983年3月	2006年2月	
所在地	東京都台東区東上野一丁目27番5号	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	東京都立川市錦町三丁目7番6号	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	
交通条件	都営線「新御徒町」駅 徒歩3分	JR線「亀戸」駅 徒歩14分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	東急線「用賀」駅 徒歩14分	JR線「立川」駅 徒歩11分	京王線「初台」駅 徒歩8分	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩9分	JR線「西川口」駅 徒歩7分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,023	906	825	795	676	651	646	620
	投資比率	1.3%	1.2%	1.1%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	988	860	782	768	657	656	647	576
	期末鑑定評価額(百万円)	928	909	827	674	591	588	454	676
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	64	72	42	39	24	25	19	57
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,351.11	1,562.26	952.89	1,015.34	1,368.57	1,167.50	1,235.93	1,210.74
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,351.11	1,562.26	930.49	1,015.34	1,142.91	1,125.90	1,169.33	1,167.98
	稼働率								
	2013年12月31日	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	83.5%	96.4%	94.6%	96.5%
	2013年6月30日	100.0%	100.0%	88.2%	97.3%	76.7%	80.8%	94.6%	93.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	30,564	26,619	24,244	21,660	17,305	18,641	16,885	24,285
	賃借料収入(千円)	30,358	26,619	22,875	21,100	15,883	17,400	15,773	23,124
	その他収入(千円)	205	-	1,368	560	1,421	1,241	1,112	1,161
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	12,590	8,045	12,310	9,295	11,227	7,502	6,563	10,674
	維持管理費(千円)	4,910	313	2,926	2,689	4,501	2,422	2,191	2,194
	(うち修繕費(千円))	51	248	200	369	119	700	147	36
	(うち水道光熱費(千円))	511	-	594	396	606	233	87	409
	公租公課(千円)	1,673	1,696	1,058	1,347	1,039	885	937	1,127
	保険料(千円)	44	47	42	42	42	35	35	39
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	606	500	3,036	1,310	1,617	2,037	1,480	2,274
	(3) 減価償却費(千円)	5,355	5,487	5,247	3,904	4,026	2,120	1,917	5,038
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	23,328	24,062	17,181	16,270	10,104	13,260	12,240	18,649
	取得価格ベースNOI利回り	4.5%	5.3%	4.1%	4.1%	3.0%	4.0%	3.8%	6.0%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.0%	5.3%	4.1%	4.8%	3.4%	4.5%	5.3%	5.5%	
(6) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	17,973	18,574	11,934	12,365	6,078	11,139	10,322	13,610	
(6) 資本的支出(千円)	-	-	-	225	5,504	1,032	1,355	-	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	23,328	24,062	17,181	16,044	4,599	12,227	10,884	18,649	
経費率=((2)-(3))/(1)	23.7%	9.6%	29.1%	24.9%	41.6%	28.9%	27.5%	23.2%	
2013年度固定資産税等年額(千円)	3,346	3,393	2,116	2,695	2,080	1,770	1,874	2,255	
担保権者*	第一貸付	第三貸付	第二貸付	第一貸付	第二貸付	第一貸付	第一貸付	第三貸付	

物件番号	A42	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	
物件名	キャピタルハイツ神楽坂	カレッジスクエア町田	ベレー目黒	ワコレ綱島I	フォロス中村橋	グロースメゾン海神	カレッジスクエア町屋	シティハウス東京新橋	
取得年月日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月3日	2010年2月1日	
築年時期	1987年5月	1984年3月	2005年10月	1991年2月	2001年9月	1993年10月	2006年3月	2004年8月	
所在地	東京都新宿区榎町71番1	東京都町田市市中町三丁目4番4号	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	東京都練馬区向山一丁目6番6号	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	東京都港区新橋六丁目19番1号	
交通条件	東京メトロ線「神楽坂」駅 徒歩5分	小田急線「町田」駅 徒歩10分	JR線「目黒」駅 徒歩7分	東急線「綱島」駅 徒歩9分	西武線「中村橋」駅 徒歩7分	京成線「海神」駅 徒歩10分	京成線「町屋」駅 徒歩4分	都営線「御成門」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	604	589	589	572	566	557	510	2,520
	投資比率	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	3.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	618	573	574	550	534	525	481	2,418
	期末鑑定評価額(百万円)	534	525	545	496	532	455	494	2,650
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	26	62	25	50	37	34	43	86
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,126.65	1,047.75	557.05	907.46	815.77	2,040.27	871.35	3,364.00
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,025.56	1,047.75	513.10	745.22	770.66	2,040.27	871.35	3,364.00
	稼働率								
	2013年12月31日	91.0%	100.0%	92.1%	82.1%	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	2013年6月30日	97.2%	100.0%	96.0%	90.0%	92.0%	94.4%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	18,084	18,268	16,116	16,987	17,295	23,364	14,706	91,288
	賃料収入(千円)	17,339	18,268	15,077	16,210	15,763	20,795	14,706	87,460
	賃料以外の収入(千円)	745	-	1,038	777	1,531	2,568	-	3,827
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	7,335	5,156	6,348	9,605	9,103	13,503	5,018	33,894
	維持管理費(千円)	2,546	477	1,768	3,577	2,487	4,033	-	12,922
	うち修繕費(千円)	12	207	132	425	227	431	-	441
	うち水道光熱費(千円)	399	-	202	629	349	1,149	-	9
	公租公課(千円)	1,067	1,493	841	894	988	2,031	939	4,908
	保険料(千円)	39	30	22	32	36	86	29	115
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,582	500	1,414	1,087	1,313	1,524	500	2,883
	(3) 減価償却費(千円)	2,100	2,656	2,300	4,014	4,277	5,826	3,549	13,064
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	12,849	15,767	12,068	11,396	12,469	15,687	13,236	70,458
	取得価格ベースNOI利回り	4.2%	5.3%	4.1%	3.9%	4.4%	5.6%	5.1%	5.5%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.8%	6.0%	4.4%	4.6%	4.6%	6.8%	5.3%	5.3%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	10,749	13,111	9,767	7,382	8,192	9,860	9,687	57,393	
(6) 資本的支出(千円)	797	-	-	103	932	3,078	-	-	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	12,052	15,767	12,068	11,293	11,536	12,608	13,236	70,458	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	28.9%	13.7%	25.1%	32.9%	27.9%	32.9%	10.0%	22.8%
2013年度固定資産税等年額(千円)	2,134	1,991	1,682	1,789	1,977	4,064	1,881	9,816	
担保権者*	第三貸付	第二貸付	第二貸付	第二貸付	第一貸付	第三貸付	第三貸付	ニューシージA	

物件番号	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	
物件名	ウィンベル神楽坂	西早稲田クレセントマンション	レキシントン・スクエア曙橋	カーザエミタツジオ	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	ビクセル武蔵関	レクセルマンション上野松が谷	藤和シティコープ浅間町	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	
築年時期	2004年2月	1987年7月	2004年12月	2003年12月	1993年5月	1992年2月	2005年1月	1992年10月	
所在地	東京都新宿区新小川町6番15号	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	東京都新宿区余丁町3番8号	東京都目黒区中根一丁目14番13号	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	
交通条件	JR線「飯田橋」駅 徒歩8分	東京メトロ線「高田馬場」駅 徒歩8分	都営線「曙橋」駅 徒歩10分	東急線「都立大学」駅 徒歩8分	東京メトロ線「新大塚」駅 徒歩2分	西武線「武蔵関」駅 徒歩3分	東京メトロ線「入谷」駅 徒歩8分	相鉄線「天王町」駅 徒歩9分	
価格情報	取得価格(百万円)	3,260	1,880	1,450	1,070	866	577	970	1,110
	投資比率	4.2%	2.4%	1.9%	1.4%	1.1%	0.7%	1.3%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,141	1,849	1,385	1,005	835	561	907	1,052
	期末鑑定評価額(百万円)	3,420	2,140	1,570	980	930	631	1,050	1,230
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	118	69	88	17	58	70	29	154
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,032.70	4,310.77	1,987.88	1,197.19	1,627.13	1,220.24	1,969.45	3,426.36
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,893.54	4,086.33	1,784.00	1,076.90	1,462.94	1,133.37	1,969.45	3,100.72
	稼働率								
	2013年12月31日	96.5%	94.8%	89.7%	90.0%	89.9%	92.9%	100.0%	90.5%
	2013年6月30日	96.9%	98.5%	94.4%	90.0%	94.9%	95.7%	86.8%	94.9%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	101,996	70,856	46,136	30,392	32,744	22,455	32,797	60,085
	賃借料収入(千円)	95,318	67,908	43,591	28,827	31,464	21,512	30,224	55,459
	その他収入(千円)	6,678	2,948	2,545	1,565	1,280	942	2,572	4,625
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	36,186	22,775	18,520	15,717	14,111	12,174	15,721	30,426
	維持管理費(千円)	9,143	10,764	5,083	3,544	5,696	6,594	2,881	17,220
	(うち修繕費(千円))	231	905	151	602	230	1,362	236	1,162
	(うち水道光熱費(千円))	1,885	784	541	746	2	589	573	8
	公租公課(千円)	6,254	3,475	2,166	1,701	1,365	1,163	1,907	3,008
	保険料(千円)	150	107	60	47	53	48	59	108
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	5,009	2,307	2,605	1,437	2,372	1,749	2,656	2,560
	(3) 減価償却費(千円)	15,628	6,120	8,605	8,987	4,624	2,618	8,216	7,528
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	81,439	54,201	36,221	23,662	23,257	12,899	25,291	37,186
	取得価格ベースNOI利回り	5.0%	5.7%	5.0%	4.4%	5.3%	4.4%	5.2%	6.6%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.7%	5.0%	4.6%	4.8%	5.0%	4.1%	4.8%	6.0%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	65,810	48,081	27,615	14,675	18,632	10,281	17,075	29,658	
(6) 資本的支出(千円)	337	4,099	331	-	1,850	-	-	1,451	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	81,101	50,101	35,889	23,662	21,407	12,899	25,291	35,735	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	20.2%	23.5%	21.5%	22.1%	29.0%	42.6%	22.9%	38.1%
2013年度固定資産税等年額(千円)	12,508	6,951	4,332	3,402	2,730	2,327	3,815	6,017	
担保権者*	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	

物件番号	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A75	A76	
物件名	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町	ヴィスコンティ覚玉山	レキシントン・スクエア代田橋	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	スペース恵比寿	ネオ・プロミネス	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2012年9月28日	
築年時期	1993年2月	2005年8月	2003年9月	2006年11月	2006年10月	2007年2月	2003年2月	1994年4月	
所在地	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番10号	愛知県名古屋市中千種区御柳町二丁目44番	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	東京都渋谷区東三丁目6番22号	東京都北区志茂三丁目21番5号	
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩12分	JR仙石線「宮城野原」駅 徒歩9分	名古屋営地下鉄東山線「覚玉山」駅 徒歩7分	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	都営線「本所吾妻橋」駅 徒歩2分	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 隣接	JR線「恵比寿」駅 徒歩8分	東京メトロ線「志茂」駅 徒歩1分	
価格情報	取得価格(百万円)	415	330	255	977	511	1,180	7,010	1,660
	投資比率	0.5%	0.4%	0.3%	1.3%	0.7%	1.5%	9.1%	2.2%
	貸借対照表計上額(百万円)	395	310	241	914	473	1,071	6,729	1,665
	期末鑑定評価額(百万円)	484	405	232	1,020	536	1,080	6,860	1,710
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	51	39	8	43	33	120	109	52
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,929.59	1,528.58	705.75	1,430.64	784.74	4,460.56	7,794.91	3,574.70
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,833.23	1,488.53	705.75	1,339.93	784.74	4,332.61	6,954.62	3,452.00
	稼働率								
	2013年12月31日	95.0%	97.4%	100.0%	93.7%	100.0%	97.1%	89.2%	96.6%
	2013年6月30日	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	93.9%	88.2%	90.2%	96.6%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	25,583	18,207	11,683	30,928	17,511	47,709	180,121	63,701
	賃借料収入(千円)	21,797	16,135	10,737	29,603	16,982	45,381	162,537	54,474
	その他収入(千円)	3,786	2,071	945	1,324	529	2,328	17,583	9,227
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	13,714	7,913	6,435	14,360	9,209	33,122	71,719	26,801
	維持管理費(千円)	6,900	2,306	2,728	2,754	2,061	6,752	17,231	10,247
	(うち修繕費(千円))	674	156	81	52	102	1,143	1,673	398
	(うち水道光熱費(千円))	1,891	638	72	584	360	692	2,402	4,973
	公租公課(千円)	1,600	1,150	905	1,542	807	6,445	8,622	3,495
	保険料(千円)	62	39	22	43	31	122	244	127
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,044	869	993	2,018	1,415	5,723	8,762	3,184
	(3) 減価償却費(千円)	4,106	3,547	1,784	8,002	4,893	14,078	36,858	9,746
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	15,975	13,841	7,031	24,569	13,194	28,666	145,260	46,646
	取得価格ベースNOI利回り	7.6%	8.3%	5.5%	5.0%	5.1%	4.8%	4.1%	5.6%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.5%	6.8%	6.0%	4.8%	4.9%	5.3%	4.2%	5.4%	
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	11,868	10,294	5,247	16,567	8,301	14,587	108,401	36,900	
(6) 資本的支出(千円)	1,342	-	-	-	-	901	694	6,515	
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	14,633	13,841	7,031	24,569	13,194	27,764	144,565	40,130	
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	37.6%	24.0%	39.8%	20.6%	24.6%	39.9%	19.4%	26.8%
2013年度固定資産税等年額(千円)	3,200	2,300	1,830	3,084	1,615	8,593	17,244	6,991	
担保権者*	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	第一貸付B	

物件番号	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	
物件名	インボイス新神戸レジデンス	コスモコート元町	レーベスト本陣	レーベスト松原	サンテラス南池袋	アルパ則武新町	レーベスト名駅南	レーベスト平安	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	
築年時期	2007年1月	2007年3月	2007年3月	2007年3月	1998年2月	2006年11月	2007年2月	2006年11月	
所在地	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	愛知県名古屋西区則武新町三丁目6番8号	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	愛知県名古屋北区平安二丁目13番17号	
交通条件	神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅 徒歩6分	JR東海道本線「元町」駅 徒歩1分	名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅 徒歩2分	名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅 徒歩12分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅 徒歩7分	JR東海道本線「名古屋」駅 徒歩9分	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,260	973	674	657	625	608	597	595
	投資比率	1.6%	1.3%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,262	976	676	659	625	611	600	598
	期末鑑定評価額(百万円)	1,300	1,020	705	705	644	637	626	610
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	82	80	70	38	64	61	40
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,773.71	2,310.49	1,933.80	1,955.40	898.70	1,731.68	1,634.60	1,554.03
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,646.19	2,281.50	1,811.77	1,931.20	875.05	1,671.48	1,609.74	1,529.03
	稼働率								
	2013年12月31日	95.4%	98.7%	93.7%	98.8%	97.4%	96.5%	98.5%	98.4%
	2013年6月30日	98.6%	92.7%	98.8%	95.7%	97.4%	93.8%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	48,899	37,159	30,568	29,325	21,707	24,841	25,053	23,423
	賃料収入(千円)	46,476	36,230	29,121	27,329	19,867	23,491	24,109	22,944
	その他収入(千円)	2,422	928	1,446	1,995	1,840	1,350	944	479
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	20,099	18,490	14,569	13,946	9,852	14,141	12,604	10,922
	維持管理費(千円)	4,378	4,007	4,179	3,546	2,649	3,430	3,042	2,536
	うち修繕費(千円)	204	654	758	114	182	41	9	552
	うち水道光熱費(千円)	594	610	367	357	382	368	561	306
	公租公課(千円)	2,764	2,308	1,781	1,853	908	1,727	1,648	1,401
	保険料(千円)	74	72	64	58	30	58	61	43
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,430	2,130	1,168	1,531	1,417	2,075	988	581
	(3) 減価償却費(千円)	11,451	9,972	7,375	6,957	4,846	6,849	6,863	6,359
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	40,251	28,640	23,375	22,335	16,702	17,549	19,312	18,859
	取得価格ベースNOI利回り	6.3%	5.8%	6.9%	6.7%	5.3%	5.7%	6.4%	6.3%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.1%	5.6%	6.6%	6.3%	5.1%	5.5%	6.1%	6.1%	
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	28,799	18,668	15,999	15,378	11,855	10,700	12,449	12,500	
(6) 資本的支出(千円)	-	-	-	-	590	-	-	-	
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	40,251	28,640	23,375	22,335	16,111	17,549	19,312	18,859	
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	17.7%	22.9%	23.5%	23.8%	23.1%	29.4%	22.9%	19.5%
2013年度固定資産税等年額(千円)	5,529	4,616	3,562	3,706	1,816	3,455	3,296	2,807	
担保権者*	第二貸付B	第二貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第一貸付B	第四貸付B	

物件番号	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92	
物件名	ヴァンデュール浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神楽坂	ルナコート江戸堀	ウィンテージ神戸元町	クイーンズコート福住	コーポ東洞院	ペレール大井町	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	
築年時期	2007年2月	2007年1月	2007年1月	2004年2月	2007年5月	2006年9月	2004年2月	2006年4月	
所在地	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	東京都江東区福住一丁目3番10号	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	東京都品川区東大井五丁目14番17号	
交通条件	京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅 徒歩1分	大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅 徒歩6分	東京メトロ線「江戸川橋」駅 徒歩6分	大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅 徒歩4分	神戸高速鉄道線「西元町」駅 徒歩2分	東京メトロ線「門前仲町」駅 徒歩7分	京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅 徒歩5分	JR線「大井町」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	581	544	543	525	512	456	446	412
	投資比率	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	583	548	546	527	514	457	448	414
	期末鑑定評価額(百万円)	650	567	558	547	545	477	468	428
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	54	33	50	57	25	42	26
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,670.66	1,428.12	701.92	1,185.50	1,433.35	765.18	1,029.05	530.60
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,670.66	1,380.82	640.10	1,161.93	1,232.66	765.18	979.09	511.70
	稼働率								
	2013年12月31日	100.0%	96.7%	91.2%	98.0%	86.0%	100.0%	95.1%	96.4%
	2013年6月30日	95.4%	98.0%	97.1%	98.0%	94.9%	100.0%	97.7%	100.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	32,235	24,562	17,831	16,668	22,696	16,668	17,678	15,193
	賃料収入(千円)	30,373	23,141	17,175	20,840	21,678	15,684	16,967	14,141
	その他収入(千円)	1,861	1,421	656	898	1,018	984	711	1,052
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	15,327	11,697	8,126	9,573	11,770	6,393	7,923	5,798
	維持管理費(千円)	4,872	3,371	1,886	2,574	3,307	1,419	2,383	1,511
	(うち修繕費(千円))	23	125	18	-	266	109	317	-
	(うち水道光熱費(千円))	2,295	911	287	929	496	196	681	196
	公租公課(千円)	1,955	1,582	779	1,171	1,587	761	900	652
	保険料(千円)	69	48	29	37	45	26	33	22
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,471	1,250	1,236	725	1,024	992	825	937
	(3) 減価償却費(千円)	6,958	5,444	4,194	5,064	5,805	3,195	3,780	2,675
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	23,865	18,309	13,899	17,230	16,731	13,470	13,535	12,070
	取得価格ベースNOI利回り	8.1%	6.7%	5.1%	6.5%	6.5%	5.9%	6.0%	5.8%
鑑定評価額ベースNOI利回り	7.3%	6.4%	4.9%	6.2%	6.1%	5.6%	5.7%	5.6%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	16,907	12,865	9,704	12,165	10,925	10,275	9,755	9,395	
(6) 資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	23,865	18,309	13,899	17,230	16,731	13,470	13,535	12,070	
参考情報									
経費率=((2)-(3))/(1)	26.0%	25.5%	22.1%	20.7%	26.3%	19.2%	23.4%	20.6%	
2013年度固定資産税等年額(千円)	3,912	3,165	1,558	2,342	3,175	1,522	1,801	1,304	
担保権者*	第四貸付B	第一貸付B	第二貸付B	第一貸付B	第一貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第四貸付B	

物件番号	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99		
物件名	シエテ南塚口	プライムライフ三宮礎上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパーク新川1番館	ウエストアベニュー	リトルリバー本町橋	プライムライフ御影	住居計	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	—	
築年時期	2007年1月	2006年11月	2006年12月	2001年9月	1991年10月	2007年6月	2007年1月	—	
所在地	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	愛知県名古屋港区新川町四丁目1番2	東京都国立市西一丁目5番17号	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	—	
交通条件	JR福知山線「塚口」駅 徒歩7分	JR東海道本線「三宮」駅 徒歩8分	市営地下鉄千日前線「桜川」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅 徒歩9分	JR線「西国立」駅 徒歩14分	大阪市営地下鉄中央線「塚筋本町」駅 徒歩8分	阪神電気鉄道本線「石屋川」駅 徒歩5分	—	
価格情報	取得価格(百万円)	374	373	355	335	331	310	297	58,083
	投資比率	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	75.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	376	374	358	336	330	313	298	56,192
	期末鑑定評価額(百万円)	394	383	382	349	334	329	307	57,921
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	40	32	21	44	40	31	28	3,413
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,020.86	789.12	992.76	1,477.62	794.80	974.81	761.18	109,584.45
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	995.58	739.80	952.76	1,443.95	715.32	944.56	735.64	104,505.46
	稼働率								
	2013年12月31日	97.5%	93.8%	96.0%	97.7%	90.0%	96.9%	96.6%	95.4%
	2013年6月30日	100.0%	100.0%	86.9%	90.9%	82.5%	93.8%	100.0%	95.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	16,916	14,484	15,418	16,960	12,084	13,438	12,366	1,997,099
	賃借料収入(千円)	15,804	13,570	14,355	14,697	11,826	12,808	12,035	1,869,194
	その他収入(千円)	1,111	913	1,063	2,263	258	630	331	127,905
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	7,768	7,156	8,031	7,986	6,352	6,517	5,957	895,621
	維持管理費(千円)	2,662	1,841	1,844	2,281	1,607	1,825	1,462	268,580
	うち修繕費(千円)	227	97	43	554	45	133	-	21,958
	うち水道光熱費(千円)	387	214	242	245	228	336	155	42,102
	公租公課(千円)	984	846	1,024	887	569	943	760	115,362
	保険料(千円)	47	24	28	42	22	26	21	3,637
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	833	1,018	1,788	983	1,240	1,015	752	111,599
	(3) 減価償却費(千円)	3,240	3,426	3,345	3,792	2,912	2,705	2,960	396,442
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	12,388	10,753	10,732	12,766	8,644	9,627	9,369	1,497,919
	取得価格ベースNOI利回り	6.6%	5.7%	6.0%	7.6%	5.2%	6.2%	6.3%	5.1%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.2%	5.6%	5.6%	7.3%	5.1%	5.8%	6.1%	5.1%	
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	9,148	7,327	7,387	8,974	5,732	6,921	6,409	1,101,477	
(6) 資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	69,084	
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	12,388	10,753	10,732	12,766	8,644	9,627	9,369	1,428,835	
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	26.8%	25.8%	30.4%	24.7%	28.5%	28.4%	24.2%	25.0%
2013年度固定資産税等年額(千円)	1,968	1,693	2,050	1,775	1,140	1,886	1,520	225,465	
担保権者*	第四貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第四貸付B	第二貸付B	第四貸付B	-	

物件番号	B8	B9	B14	B15	B16	B17	B18		
物件名	近代科学社ビル	新宿アイランド	レキシントン・プラザ西五反田	クロス・スクエアNAKANO	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ八幡	イオンタウン須賀川	オフィスビル・商業施設	
取得年月日	2006年8月1日	2007年3月26日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	-	
築年時期	1991年6月	1995年1月	1993年6月	1993年1月	1997年7月	2005年12月	2005年10月	-	
所在地	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	東京都中野区中野五丁目24番18号	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	福島県須賀川市古河105番	-	
交通条件	東京メトロ線「市ヶ谷」駅 徒歩3分	東京メトロ線「西新宿」駅 徒歩3分	東急線「不動前」駅 徒歩4分	JR線「中野」駅 徒歩9分	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩5分	-	-	-	
価格情報	取得価格(百万円)	1,301	715	4,880	1,060	816	3,280	2,320	14,372
	投資比率	1.7%	0.9%	6.3%	1.4%	1.1%	4.3%	3.0%	18.6%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,226	714	4,811	1,073	759	3,198	2,120	13,904
	期末鑑定評価額(百万円)	1,020	542	4,050	930	633	3,270	2,150	12,595
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	13	1	11	45	13	18	1	102
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,451.54	526.43	6,033.58	2,145.00	2,178.41	8,419.15	18,440.58	39,194.69
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,451.54	526.43	5,437.21	1,449.62	2,178.41	8,419.15	18,440.58	37,902.94
	稼働率	2013年12月31日 2013年6月30日	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	90.1% 90.1%	67.6% 57.6%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	39,112	(注)	139,821	28,653	40,415	162,868	142,719	570,788
	賃料収入(千円)	33,765	(注)	122,419	23,922	32,159	130,425	142,719	502,610
	その他収入(千円)	5,347	(注)	17,401	4,730	8,256	32,443	-	68,178
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	23,129	(注)	70,368	15,683	30,819	79,116	94,445	323,435
	維持管理費(千円)	8,463	(注)	30,899	7,408	12,130	46,129	56,124	165,994
	うち修繕費(千円)	1,193	(注)	2,295	196	1,747	650	-	6,082
	うち水道光熱費(千円)	4,020	(注)	18,492	2,477	5,580	34,628	-	65,199
	公租公課(千円)	4,329	(注)	12,635	3,852	3,883	11,592	8,052	47,497
	保険料(千円)	75	(注)	203	86	107	167	207	930
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	874	(注)	1,074	876	909	799	622	5,155
	(3) 減価償却費(千円)	9,386	(注)	25,555	3,460	13,787	20,427	29,438	103,858
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	25,369	(注)	95,008	16,429	23,383	104,179	77,713	351,211
取得価格ベースNOI利回り	3.9%	2.5%	3.9%	3.1%	5.7%	6.3%	6.6%	4.8%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.9%	3.3%	4.7%	3.5%	7.3%	6.3%	7.2%	5.5%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	15,983	(注)	69,452	12,969	9,596	83,752	48,274	247,353	
(6) 資本的支出(千円)	9,517	-	16,921	30,879	14,563	15,716	-	87,597	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	15,852	(注)	78,087	△14,450	8,820	88,463	77,713	263,614	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	35.1%	46.9%	32.1%	42.7%	42.1%	36.0%	45.5%	38.5%
	2013年度固定資産税等年額(千円)	8,659	6,294	25,270	7,704	7,767	23,184	16,105	94,986
	担保権者*	第三貸付	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	-

物件番号	C1	C21	C22	C23	C24	C25	C26	C27		
物件名	ストップパーキング神田須田町	ボンセジュール千歳船橋	ボンセジュール四つ木	ボンセジュール日野	ボンセジュール武蔵新城	ボンセジュール小牧	ボンセジュール秦野渋沢	ボンセジュール伊丹		
取得年月日	2007年1月22日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日		
築年時期	-	1988年3月	1989年3月	1990年5月	1985年2月	1991年3月	1991年7月	1989年3月		
所在地	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	東京都日野市落川438番1号	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番2	愛知県小牧市城山三丁目1番	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号		
交通条件	JR線「神田」駅 徒歩4分	小田急線「千歳船橋」駅 徒歩5分	京成線「四つ木」駅 徒歩9分	京王線「百草園」駅 徒歩3分	JR線「武蔵新城」駅 徒歩13分	JR線「春日井」駅	小田急線「渋沢」駅 徒歩10分	阪急電鉄伊丹線「伊丹」駅 徒歩2分		
価格情報	取得価格(百万円)	97	685	652	574	486	1,050	681	480	
	投資比率	0.1%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%	1.4%	0.9%	0.6%	
	貸借対照表計上額(百万円)	100	659	624	553	469	989	636	452	
	期末鑑定評価額(百万円)	92	762	703	662	561	1,060	634	439	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	1	42	62	56	46	123	100	62	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	81.04	2,342.17	1,962.87	1,984.17	1,710.43	8,858.49	3,435.79	2,129.87	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	81.04	2,342.17	1,962.87	1,984.17	1,710.43	8,858.49	3,435.79	2,129.87	
	稼働率	2013年12月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2013年6月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	2,443	23,798	22,415	21,354	17,697	45,224	23,659	15,968	
	賃料収入(千円)	2,443	22,413	22,415	21,331	17,697	45,192	23,320	15,968	
	その他収入(千円)	-	1,384	-	22	-	31	339	-	
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	265	5,386	4,749	4,052	3,198	12,266	7,250	4,995	
	維持管理費(千円)	-	227	224	213	167	201	213	145	
	うち修繕費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	うち水道光熱費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	公租公課(千円)	252	1,754	1,022	1,188	926	4,744	1,848	1,400	
	保険料(千円)	-	60	39	46	42	192	82	54	
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(3) 減価償却費(千円)	13	3,344	3,463	2,604	2,062	7,128	5,106	3,395	
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	2,191	21,756	21,129	19,906	16,561	40,087	21,514	14,368	
	取得価格ベースNOI利回り	4.4%	6.3%	6.4%	6.9%	6.8%	7.6%	6.3%	5.9%	
	鑑定評価額ベースNOI利回り	4.7%	5.7%	6.0%	6.0%	5.9%	7.5%	6.7%	6.5%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	2,178	18,411	17,665	17,301	14,499	32,958	16,408	10,973		
(6) 資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-		
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	2,191	21,756	21,129	19,906	16,561	40,087	21,514	14,368		
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	10.3%	8.6%	5.7%	6.8%	6.4%	11.4%	9.1%	10.0%	
	2013年度固定資産税等年額(千円)	505	3,509	2,047	2,378	1,855	9,490	3,697	2,800	
	担保権者*	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	

物件番号					
物件名		シニア・駐車場計		合計	
取得年月日		—		—	
築年時期		—		—	
所在地		—		—	
交通条件		—		—	
価格情報	取得価格(百万円)	4,705		77,161	
	投資比率	6.1%		100.0%	
	貸借対照表計上額(百万円)	4,486		74,583	
	期末鑑定評価額(百万円)	4,913		75,429	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	492		4,007	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	22,504.83		171,283.97	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	22,504.83		164,913.23	
	稼働率	2013年12月31日	100.0%		96.3%
		2013年6月30日	100.0%		95.9%
損益情報	運用日数	184日		184日	
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	172,561		2,740,449	
	賃料及び共益費(千円)		170,783		2,542,588
		その他収入(千円)	1,777		197,861
		(2) 賃貸事業費用合計(千円)	42,164		1,261,221
	維持管理費(千円)		1,392		435,966
		(うち修繕費(千円))	-		28,041
		(うち水道光熱費(千円))	-		107,301
		公租公課(千円)	13,134		175,993
		保険料(千円)	517		5,085
		その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	-		116,754
	(3) 減価償却費(千円)	27,120		527,420	
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	157,516		2,006,648	
	取得価格ベースNOI利回り	6.6%		5.2%	
	鑑定評価額ベースNOI利回り	6.4%		5.3%	
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	130,396		1,479,227		
(6) 資本的支出(千円)	-		156,682		
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	157,516		1,849,965		
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	8.7%		26.8%	
	2013年度固定資産税等年額(千円)	26,285		346,737	
	担保権者*	-		-	

# 鑑定評価額・2013年12月期末帳簿価格

物件番号	物件名	2013年12月期末 帳簿価格 (千円)	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)			
			取得時 (千円)	2012年 12月期末 (千円)	2013年 6月期末 (千円)	2013年 12月期末 (千円)	対2013年6月期増減		2013年6月期 末評価 (%)	2013年12月 期末評価 (%)	増減 (%)	
							(千円)	(%)				
A26	日神パレステージ代田橋	1,145,259	1,300,000	1,110,000	1,120,000	1,130,000	10,000	0.9	5.25	5.20	△ 0.05	
A27	日神パレステージ東長崎	1,123,990	1,300,000	1,190,000	1,220,000	1,240,000	20,000	1.6	5.25	5.20	△ 0.05	
A28	グロースメゾン五反田	851,035	991,000	909,000	916,000	922,000	6,000	0.7	4.95	4.90	△ 0.05	
A29	グロースメゾン亀戸	1,018,655	1,110,000	1,020,000	1,040,000	1,040,000	-	-	5.05	5.00	△ 0.05	
A30	エメラルドハウス	1,427,158	1,570,000	1,160,000	1,170,000	1,180,000	10,000	0.9	5.25	5.20	△ 0.05	
A31	アルモニー御茶ノ水	1,385,997	1,710,000	1,190,000	1,210,000	1,230,000	20,000	1.7	4.95	4.90	△ 0.05	
A32	サンクレスト石神井公園	1,045,558	1,220,000	990,000	997,000	998,000	1,000	0.1	5.10	5.10	-	
A33	グロースメゾン新横浜	1,000,675	1,110,000	1,020,000	1,040,000	1,060,000	20,000	1.9	5.20	5.10	△ 0.10	
A34	ベルファース上野御徒町	988,480	1,100,000	916,000	918,000	928,000	10,000	1.1	4.95	4.90	△ 0.05	
A35	グランリール亀戸	860,730	930,000	889,000	895,000	909,000	14,000	1.6	5.20	5.10	△ 0.10	
A36	グロースメゾン池袋	782,554	856,000	783,000	798,000	827,000	29,000	3.6	5.00	5.00	-	
A37	グロースメゾン用賀	768,304	831,000	664,000	669,000	674,000	5,000	0.7	5.05	5.00	△ 0.05	
A38	ルート立川	657,087	749,000	583,000	584,000	591,000	7,000	1.2	5.30	5.20	△ 0.10	
A39	渋谷本町マンション	656,675	678,000	575,000	579,000	588,000	9,000	1.6	5.15	5.10	△ 0.05	
A40	シティハイツ砧	647,699	707,000	446,000	448,000	454,000	6,000	1.3	5.20	5.10	△ 0.10	
A41	アクシズタワー川口並木	576,629	698,000	648,000	666,000	676,000	10,000	1.5	5.90	5.80	△ 0.10	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	618,225	647,000	528,000	528,000	534,000	6,000	1.1	5.10	5.00	△ 0.10	
A43	カレッジスクエア町田	573,017	597,000	515,000	519,000	525,000	6,000	1.2	5.70	5.60	△ 0.10	
A44	ベレー目黒	574,480	608,000	526,000	529,000	545,000	16,000	3.0	4.80	4.70	△ 0.10	
A45	ワコーレ綱島 I	550,968	665,000	489,000	491,000	496,000	5,000	1.0	5.40	5.30	△ 0.10	
A46	フォロス中村橋	534,891	634,000	518,000	526,000	532,000	6,000	1.1	5.05	5.00	△ 0.05	
A47	グロースメゾン海神	525,023	603,000	449,000	451,000	455,000	4,000	0.9	5.75	5.70	△ 0.05	
A48	カレッジスクエア町屋	481,125	521,000	483,000	487,000	494,000	7,000	1.4	5.20	5.10	△ 0.10	
A51	シティハウス東京新橋	2,418,408	2,520,000	2,560,000	2,610,000	2,650,000	40,000	1.5	5.10	5.00	△ 0.10	
A52	ウインベル神楽坂	3,141,270	3,260,000	3,320,000	3,400,000	3,420,000	20,000	0.6	4.80	4.70	△ 0.10	
A53	西早稲田クレセントマンション	1,849,979	1,880,000	1,990,000	2,010,000	2,140,000	130,000	6.5	5.10	5.00	△ 0.10	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,385,672	1,450,000	1,520,000	1,550,000	1,570,000	20,000	1.3	5.00	4.90	△ 0.10	
A56	カーザエルミタヅジョ	1,005,015	1,070,000	996,000	996,000	980,000	△ 16,000	△ 1.6	4.90	4.90	-	
A59	藤和シティコープ新大塚 II	835,075	866,000	915,000	930,000	930,000	-	-	5.50	5.40	△ 0.10	

物件番号	物件名	2013年12月期末 帳簿価格 (千円)	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2012年 12月期末	2013年 6月期末	2013年 12月期末	対2013年6月期増減		2013年6月期 末評価	2013年12月 期末評価	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)
A61	ビクセル武蔵関	561,232	577,000	580,000	595,000	631,000	36,000	6.1	5.30	5.20	△ 0.10	
A62	レクセルマンション上野松が谷	907,587	970,000	1,030,000	1,050,000	1,050,000	0	0.0	5.10	5.00	△ 0.10	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,052,875	1,110,000	1,210,000	1,210,000	1,230,000	20,000	1.7	6.10	6.00	△ 0.10	
A64	ロイヤルパーク大町	395,551	415,000	434,000	450,000	484,000	34,000	7.6	6.50	6.40	△ 0.10	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	310,199	330,000	363,000	391,000	405,000	14,000	3.6	6.50	6.40	△ 0.10	
A66	ヴァイスコンティ覚王山	241,803	255,000	218,000	226,000	232,000	6,000	2.7	6.00	5.90	△ 0.10	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	914,747	977,000	989,000	995,000	1,020,000	25,000	2.5	5.00	4.90	△ 0.10	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	473,057	511,000	507,000	516,000	536,000	20,000	3.9	5.10	5.00	△ 0.10	
A73	AMS TOWER南6条	1,071,242	1,180,000	1,010,000	1,050,000	1,080,000	30,000	2.9	6.10	6.00	△ 0.10	
A75	スペースシア恵比寿	6,729,285	7,010,000	6,800,000	6,810,000	6,860,000	50,000	0.7	4.90	4.80	△ 0.10	
A76	ネオ・プロミネンス	1,665,717	1,660,000	1,670,000	1,680,000	1,710,000	30,000	1.8	5.40	5.30	△ 0.10	
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,262,423	1,260,000	1,260,000	1,280,000	1,300,000	20,000	1.6	5.80	5.70	△ 0.10	
A78	コスモコート元町	976,601	980,000	981,000	1,000,000	1,020,000	20,000	2.0	5.70	5.60	△ 0.10	
A79	レーベスト本陣	676,816	679,000	678,000	697,000	705,000	8,000	1.1	6.30	6.20	△ 0.10	
A80	レーベスト松原	659,610	662,000	664,000	684,000	705,000	21,000	3.1	5.90	5.80	△ 0.10	
A81	サンテラス南池袋	625,373	625,000	625,000	631,000	644,000	13,000	2.1	5.10	5.00	△ 0.10	
A82	アルパ則武新町	611,446	608,000	617,000	626,000	637,000	11,000	1.8	5.80	5.70	△ 0.10	
A83	レーベスト名駅南	600,370	597,000	599,000	609,000	626,000	17,000	2.8	5.60	5.50	△ 0.10	
A84	レーベスト平安	598,024	599,000	599,000	605,000	610,000	5,000	0.8	5.90	5.80	△ 0.10	
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	583,578	638,000	638,000	645,000	650,000	5,000	0.8	6.50	6.50	-	
A86	サルボサーラ	548,338	548,000	548,000	557,000	567,000	10,000	1.8	5.90	5.80	△ 0.10	
A87	エクセレント神楽坂	546,309	543,000	544,000	552,000	558,000	6,000	1.1	4.90	4.80	△ 0.10	
A88	ルナコート江戸堀	527,066	525,000	528,000	538,000	547,000	9,000	1.7	5.70	5.60	△ 0.10	
A89	ウィンテージ神戸元町	514,440	516,000	524,000	537,000	545,000	8,000	1.5	5.80	5.70	△ 0.10	
A90	クイーンズコート福住	457,599	456,000	461,000	468,000	477,000	9,000	1.9	5.00	4.90	△ 0.10	
A91	コーポ東洞院	448,202	446,000	447,000	457,000	468,000	11,000	2.4	5.60	5.50	△ 0.10	
A92	ベレール大井町	414,271	412,000	413,000	420,000	428,000	8,000	1.9	5.00	4.90	△ 0.10	
A93	シエテ南塚口	376,765	377,000	380,000	388,000	394,000	6,000	1.5	6.00	5.90	△ 0.10	
A94	プライムライフ三宮磯上公園	374,961	373,000	372,000	375,000	383,000	8,000	2.1	5.70	5.60	△ 0.10	

物件番号	物件名	2013年12月期末 帳簿価格	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2012年 12月期末	2013年 6月期末	2013年 12月期末	対2013年6月期増減		2013年6月期 末評価	2013年12月 期末評価	増減
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	358,045	358,000	358,000	366,000	382,000	16,000	4.4	5.80	5.70	△ 0.10
A96	センチュリーパーク新川1番館	336,973	337,000	340,000	337,000	349,000	12,000	3.6	6.30	6.20	△ 0.10
A97	ウエストアベニュー	330,673	333,000	333,000	330,000	334,000	4,000	1.2	5.90	5.80	△ 0.10
A98	リトルリバー本町橋	313,015	312,000	316,000	321,000	329,000	8,000	2.5	5.60	5.50	△ 0.10
A99	プライムライフ御影	298,948	299,000	299,000	300,000	307,000	7,000	2.3	6.00	5.90	△ 0.10
	<b>住居計</b>	<b>56,192,804</b>	<b>59,659,000</b>	<b>56,237,000</b>	<b>56,993,000</b>	<b>57,921,000</b>	<b>928,000</b>	<b>1.6</b>	-	-	-
B8	近代科学社ビル	1,226,309	1,340,000	989,000	1,010,000	1,020,000	10,000	1.0	5.10	5.00	△ 0.10
B9	新宿アイランド	714,092	871,000	520,000	531,000	542,000	11,000	2.1	5.30	5.20	△ 0.10
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,811,937	4,880,000	4,200,000	4,070,000	4,050,000	△ 20,000	△ 0.5	5.20	5.10	△ 0.10
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,073,567	1,060,000	935,000	938,000	930,000	△ 8,000	△ 0.9	5.50	5.30	△ 0.20
B16	大木青葉ビル	759,731	816,000	593,000	602,000	633,000	31,000	5.1	6.40	6.30	△ 0.10
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,198,030	3,280,000	3,140,000	3,210,000	3,270,000	60,000	1.9	6.50	6.40	△ 0.10
B18	イオンタウン須賀川	2,120,627	2,320,000	2,070,000	2,150,000	2,150,000	-	-	7.00	7.00	-
	<b>オフィスビル・商業施設計</b>	<b>13,904,296</b>	<b>14,567,000</b>	<b>12,447,000</b>	<b>12,511,000</b>	<b>12,595,000</b>	<b>84,000</b>	<b>0.7</b>	-	-	-
C1	ストップパーキング神田須田町	100,838	100,000	91,300	92,300	92,800	500	0.5	4.65	4.60	△ 0.05
C21	ボンセジュール千歳船橋	659,423	685,000	734,000	747,000	762,000	15,000	2.0	5.80	5.70	△ 0.10
C22	ボンセジュール四つ木	624,695	652,000	681,000	692,000	703,000	11,000	1.6	6.10	6.00	△ 0.10
C23	ボンセジュール日野	553,301	574,000	641,000	651,000	662,000	11,000	1.7	6.10	6.00	△ 0.10
C24	ボンセジュール武蔵新城	469,542	486,000	543,000	552,000	561,000	9,000	1.6	6.00	5.90	△ 0.10
C25	ボンセジュール小牧	989,622	1,050,000	1,060,000	1,060,000	1,060,000	-	-	7.60	7.60	-
C26	ボンセジュール秦野渋沢	636,890	681,000	616,000	616,000	634,000	18,000	2.9	7.00	6.80	△ 0.20
C27	ボンセジュール伊丹	452,047	480,000	433,000	433,000	439,000	6,000	1.4	6.70	6.60	△ 0.10
	<b>シニア・駐車場計</b>	<b>4,486,361</b>	<b>4,708,000</b>	<b>4,799,300</b>	<b>4,843,300</b>	<b>4,913,800</b>	<b>70,500</b>	<b>1.5</b>	-	-	-
	<b>合計</b>	<b>74,583,461</b>	<b>78,934,000</b>	<b>73,483,300</b>	<b>74,347,300</b>	<b>75,429,800</b>	<b>1,082,500</b>	<b>1.5</b>	-	-	-

(注) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

企画部 TEL.03-5411-2731