

平成24年6月期 決算短信 (REIT)

平成24年8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24年9月21日 分配金支払開始予定日 平成24年9月18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6月期の運用、資産の状況(平成24年1月1日～平成24年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年6月期	2,176	(△1.2)	894	(-)	125	(-)	128	(-)
23年12月期	2,202	(△3.3)	△409	(-)	△3,466	(-)	△2,476	(-)

	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6月期	95	0.4	0.2	5.8
23年12月期	△1,997	△8.0	△4.9	△157.4

(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6月期	200	269	0	0	210.5	0.8
23年12月期	200	269	0	0	-	0.6

(注1) 平成23年12月期の配当性向は1口当たり当期純利益がマイナスのため、記載しておりません。

(注2) 平成23年12月期の分配金については剰余金を取崩して配当しました。平成24年6月期の分配金についても剰余金141百万円を取崩し、1口当たり分配金を200円とします。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年6月期	67,698	32,826	48.5	24,346
23年12月期	68,083	32,967	48.4	24,451

(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6月期	462	△42	△412	5,210
23年12月期	4,880	△209	△4,149	5,203

2. 平成24年12月期の運用状況の予想（平成24年7月1日～平成24年12月31日）

（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	2,161 (△0.7)	858 (△4.0)	81 (△35.0)	81 (△36.5)	177	0

	剰余金取崩額	分配金総額
	百万円 %	百万円 %
通期	157 (11.5)	238 (－)

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 60円

（注）平成24年12月期の分配金については、剰余金のほぼ全額を取崩して配当する方針です。

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6月期 | 1,348,292口 | 平成23年12月期 | 1,348,292口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年6月期 | 0口 | 平成23年12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、28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、10ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し □運用状況の見通し 第19期（平成24年7月1日～平成24年12月31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42ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成24年3月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

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、前期中である平成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。

本投資法人は当期末時点において保有物件数54物件を運用し、有利子負債残高31,603百万円、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

平成24年6月期(以下「当期」といいます。)におけるわが国の経済は、「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」(内閣府「政府月例経済報告(平成24年1月)」)状況から、「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。」(同(平成24年6月))状況に至っております。

もっとも先行きに関しては、復興需要を背景に、景気回復の動きが確かなものになることが期待されつつも、欧州政府債務危機を巡る不確実性が高まっており、こうしたこと等を背景とした金融資本市場の変動や海外景気の下振れ等によって、我が国の景気が下押しされるリスクが存在するほか、電力供給の制約、デフレの影響等にも注意が必要な状況にあります(同(平成24年6月))。

不動産市場においても、引き続きJ-REITによる資産取得が増加しつつある等、市場は活発化しつつあります。「主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)【第18回】平成24年第1四半期」(平成24年5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、「全体として緩やかな下落が継続しているものの、三大都市圏、地方圏とも上昇または横ばいを示す地区が前回より増加し、前回に引き続き地価の下落基調からの転換に向けた動きが見られる。」とされています。

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の取得競争は激しさを増しています。

賃貸住宅市場については、東京圏は引き続き需要は堅調で、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になりました。

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、本投資法人では、当期に物件の取得及び譲渡は実施せず、当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設7件、駐車場1件及びシニア物件7件の合計54件であり、取得価格合計は63,118百万円、総賃貸可能面積は136,362.85㎡となっています。

なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で95.1%(前期末95.0%)となっています。

ハ 資金調達の概要

当期中において、新たな資金の調達はありません。

なお、当期中においては、2回の約定弁済(注1)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31,603百万円、有利子負債比率は46.7%(注2)となっております。

(注1) 約定弁済は、シンジケートローンAについては年間150百万円(3ヵ月ごとに37.5百万円)、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2) 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2,176百万円、営業利益894百万円、経常利益125百万円、当期純利益128百万円を計上しました。分配金につきましては、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。)から平成23年6月期及び平成23年12月期に係る分配金の活用分を控除した残高299百万円のうち、141百万円を活用し総額269百万円を分配することとし、投資口1口当たり分配金を200円としました。なお、本分配後の本件剰余金の残高は157百万円となる見込みです。

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、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るものの、依然として調整局面が続いています。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します。

(ii) 内部成長戦略

保有物件について

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リサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。高稼働率の安定維持のため、空室期間が30日を超えた貸室については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おります。併せてマーケット・競合物件等の状況を踏まえた戦略の策定及びそれに基づくプロパティ・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、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。

また、当期においては、内部成長戦略の一環として一層の収益性向上を目指し、一部の物件においては運用状況と市況精査の上、賃貸契約形態の変更（固定賃料型からパス・スルー型への変更（注））を行いました。また、より積極的なリーシング活動のため大幅なPM会社変更、同時にPMフィーの削減を実施いたしました。また、建物管理費の精査を鋭意行い建物管理会社との定額契約額の削減や管理費等の削減を行うことによるコスト削減も実施いたしました。今後も引き続き内部成長戦略の一環として、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るとともに、更なる収益性の向上を行うためのPM会社変更を検討するほか、コスト管理を徹底してまいります。

次期においても引き続き多数物件についてPM会社及び建物管理会社の変更、あるいは現行契約の見直しによる管理品質の向上及びコスト削減実施を予定しております。これらの内部成長戦略の実施は、次期以降も投資法人の収益向上に貢献する見込みです。

また、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。また、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、本投資法人の保有物件の当期末における鑑定評価額（期末算定価額）合計は前期末鑑定評価額合計の58,199百万円から907百万円増加の59,106百万円となりました。前述の様な不動産市況下において、一般的には鑑定評価額の上昇は非常に厳しいと見込まれる中、本投資法人は資産価値の向上を達成いたしました。

（注） 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貸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。

投資法人の運営について

本投資法人の運営については、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、前期同様継続的な各種費用の削減（一般事務委託手数料、その他営業費用）を行い、投資法人の収益力向上に貢献してまいりました。引き続き次期においても、これら本投資法人の内部成長戦略の一環として会計等に関する一般事務受託者の変更を行う予定であり、より効率的な業務プロセスの構築に邁進してまいります。また、当該変更により次期においても一定のコスト削減効果が見込まれており、投資法人としての収益力向上に貢献する予定です。

今後も投資法人運営については、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。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場を通じて、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くすることで、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) 本件剰余金について

前記「ニ 業績及び分配の概要」のとおり、前期（平成23年12月期）の決算発表日（平成24年2月22日）時点において、前期分配金支払い後の本件剰余金の残高は299百万円でした。同時点において当期純利益予想は32百万円であったため、当期分配金については本件剰余金299百万円のうち237百万円を取崩し、1口当たり200円（分配金総額269百万円）を支払う予定としており、分配金支払い後の本件剰余金の残高は62百万円となる見込みでした。

しかしながら、当期は内部成長に鋭意努めた結果、保有物件においては高稼働の維持及び営業利益の向上を達成いたしました。また、投資法人運営においても、前期に引き続き業務プロセスの見直し及び改善を鋭意行い、より効率的な業務運営体制を確立すべく邁進するとともにコスト削減も実現することにより、当期純利益に貢献しております。これらの結果、当期純利益の額は前期決算発表日時点予想の32百万円から128百万円へと増加いたしました。

当期分配金については、当初前期決算発表日時点での予想通り1口当たり分配金200円（分配金総額269百万円）の支払いを予定しております。その結果、当該分配金支払い後の本件剰余金の残高は当初前期決算発表日時点予想の62百万円から157百万円となる見込みです。

次期については、後記「ロ 運用状況の見通し」に記載のとおり平成24年12月期当期純利益は81百万円を見込んでおり、本件剰余金の残高157百万円のほぼ全額を取崩し、平成24年12月期分配金を1口当たり177円（予想分配金総額238百万円）と予定しております。なお、本取崩しにより本件剰余金の残高は次期分配金支払後には37万円（注）となる見込みです。

上記のとおり、次期末を以って分配金の支払い原資として活用可能な本件剰余金の額は僅少となることから、平成25年6月期以降の分配金は、主に投資法人の当期純利益を原資として支払いを行うこととなります。

本投資法人といたしましては、引き続き前述のとおり保有物件の高稼働維持・収益力の向上及び資産価値の向上に努めます。また、投資法人業務運営についても更なる効率化に努め、経常黒字の最大化を目指します。

（注）平成24年12月期分配金支払い後剰余金残高（予想）

$$\begin{aligned} & \text{平成24年12月期分配金支払い後剰余金残高（予想）} \quad (375,648円) = \\ & \quad (\text{平成24年6月期分配金支払い後剰余金残高} \quad (157,688,394円) + \\ & \quad \text{平成24年12月期当期純利益（予想）} \quad (81,334,938円)) - \\ & \quad (\text{平成24年12月期1口当たり分配金（予想）} \quad (177円) \times \text{発行済投資口数} \quad (1,348,292口)) \end{aligned}$$

(vi) 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

平成24年12月期の運用状況につきましては、以下のとおり、営業収益2,161百万円、営業利益858百万円、経常利益81百万円、当期純利益81百万円を見込んでおります。

平成24年12月期の分配金に関しては、上記の当期純利益81百万円に、当期分配金支払い後の本件剰余金の残額157百万円のほぼ全額を取崩し、総額238百万円の分配（1口当たり分配金177円）を見込んでおります。

第19期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）

営業収益	2,161百万円
経常利益	81百万円
当期純利益	81百万円
1口当たり分配金	177円
1口当たり利益超過分配金	0円

なお、次期営業収益2,161百万のうち賃料・共益費については、当期実績2,044百万円と比較し2,063百万円と増収を見込んでおりますが、礼金等に代表される雑収入については季節要因及び市場の状況を鑑み、当期実績66百万円より次期35百万円と比較的保守的に見積もっております。その結果現時点で見積もっている次期営業収益2,161百万円は、当期営業収益実績2,176百万円から若干の減収見込みとなっておりますが、期中においてはより高い営業収益を達成すべく鋭意努力してまいります。

営業費用については、維持管理費のうち、PMフィー及び建物管理費については内部成長戦略により、当期実績150百万円より次期は133百万円予定とコスト削減を実現予定ではあるものの、修繕費は当期実績21百万円に比べ次期は予定外支出枠10百万円を含んだ46百万円と増加見込みです。その他の支出のうち、リーシング費用等に代表される支払手数料については季節要因及び市場の状況を鑑み、当期実績69百万円から次期78百万円と比較的保守的に見積もっております。

また、次期は当期と比較し資産運用日数が2日間増加するため、日数勘算により算出される支払利息及び融資関連費用が当期実績のそれぞれ695百万円及び73百万円から2日分増加し、次期はそれぞれ699百万円及び75百万円となる見込みです。

平成24年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第19期（平成24年7月1日～平成24年12月31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19期(平成24年7月1日～平成24年12月31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24年7月1日～平成24年12月31日(184日間)
運用資産	本書の日付現在保有している54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24年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	平成24年12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24年12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2,161百万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 2,161百万円 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1,049百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 372百万円(うち修繕費46百万円) ・公租公課 146百万円 ・保険料 4百万円 ・その他の支出 110百万円 ・減価償却費 416百万円 減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年内に新たに取得した資産については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。 修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画に基づき予想金額を計上していますが、状況の変化等により大きく変動する可能性があります。 また、賃貸事業費用以外の営業費用として253百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として776百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・支払利息 699百万円 ・融資関連費用 75百万円 ・その他の支出 1百万円 <hr/> 776百万円
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24年12月期の分配金については、平成24年6月期に係る分配金の分配後の本件剰余金の残高157百万円のはほぼ全額を取崩し、総額238百万円を分配(1口当たり分配金177円)することを前提としています。これにより本件剰余金の残高は37万円となる見込みです。 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23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		3,147,282	3,080,041
信託現金及び信託預金	※1	2,056,083	2,130,105
営業未収入金		15,380	19,103
立替金		422	208
預け金	※2	647,357	696,804
前払費用		181,805	164,645
未収消費税等		-	23,311
貸倒引当金		△311	△831
流動資産合計		6,048,020	6,113,388
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		△107,955	△135,561
建物(純額)		2,572,218	2,544,613
建物附属設備	※1	50,691	50,691
減価償却累計額		△18,178	△21,152
建物附属設備(純額)		32,513	29,539
構築物	※1	3,848	3,848
減価償却累計額		△982	△1,121
構築物(純額)		2,866	2,726
土地	※1	2,713,620	2,713,620
信託建物	※1	23,028,015	23,030,036
減価償却累計額		△1,337,424	△1,541,195
信託建物(純額)		21,690,590	21,488,840
信託建物附属設備	※1	4,283,735	4,301,492
減価償却累計額		△933,806	△1,091,836
信託建物附属設備(純額)		3,349,929	3,209,656
信託構築物	※1	236,536	237,741
減価償却累計額		△51,393	△62,476
信託構築物(純額)		185,142	175,265
信託工具、器具及び備品	※1	93,415	106,361
減価償却累計額		△36,972	△45,055
信託工具、器具及び備品(純額)		56,443	61,305
信託土地	※1	31,056,639	31,056,639
有形固定資産合計		61,659,964	61,282,207
無形固定資産			
その他		1,046	621
無形固定資産合計		1,046	621
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
長期前払費用		336,563	263,982
その他		27,991	28,686
投資その他の資産合計		374,555	302,669
固定資産合計		62,035,566	61,585,498
資産合計		68,083,586	67,698,887

(単位：千円)

	前期 (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	123,229	76,887
1年内返済予定の長期借入金 ※1	262,000	262,000
未払金	8,791	6,062
未払費用	365,166	371,854
未払法人税等	497	506
未払消費税等	59,401	-
前受金	281,564	288,162
預り金	5,623	3,307
流動負債合計	1,106,273	1,008,782
固定負債		
長期借入金 ※1	20,472,500	20,341,500
信託長期借入金 ※1	11,000,000	11,000,000
信託預り敷金及び保証金	930,462	925,696
預り敷金及び保証金	183,579	183,579
長期未払費用	1,423,111	1,413,153
固定負債合計	34,009,654	33,863,929
負債合計	35,115,928	34,872,711
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(△)	568,830	427,346
剰余金合計	6,833,262	6,691,778
投資主資本合計	32,967,658	32,826,175
純資産合計 ※3	32,967,658	32,826,175
負債純資産合計	68,083,586	67,698,887

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前期	当期
		(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)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	2,202,448	2,176,839
営業収益合計		2,202,448	2,176,839
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,137,994	1,024,277
不動産等売却損	※2	1,012,716	-
役員報酬		4,200	4,800
資産運用報酬		150,055	150,000
資産保管手数料		3,541	3,328
一般事務委託手数料		35,379	25,273
貸倒引当金繰入額		311	646
貸倒損失		220	1,137
その他営業費用		267,998	73,303
営業費用合計		2,612,417	1,282,766
営業利益又は営業損失(△)		△409,968	894,072
営業外収益			
受取利息		540	515
雑収入		3,983	1,875
営業外収益合計		4,523	2,390
営業外費用			
支払利息		766,171	695,689
融資関連費用		2,155,844	73,562
新投資口交付費		137,569	-
投資口公開関連費用		1,265	1,230
雑損失		122	-
営業外費用合計		3,060,972	770,482
経常利益又は経常損失(△)		△3,466,417	125,981
特別利益			
債務免除益	※3	1,000,197	-
特別利益合計		1,000,197	-
特別損失			
災害による損失	※4	9,330	-
特別損失合計		9,330	-
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△2,475,550	125,981
法人税、住民税及び事業税		605	605
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		605	△2,194
当期純利益又は当期純損失(△)		△2,476,155	128,175
前期繰越利益		3,044,985	299,171
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		568,830	427,346

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	当期 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	19,134,417	26,134,396
当期変動額		
新投資口の発行	6,999,979	-
当期変動額合計	6,999,979	-
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	3,172,324	568,830
当期変動額		
剰余金の配当	△ 127,339	△ 269,658
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 2,476,155	128,175
当期変動額合計	△ 2,603,494	△ 141,483
当期末残高	568,830	427,346
剰余金合計		
当期首残高	9,436,756	6,833,262
当期変動額		
剰余金の配当	△ 127,339	△ 269,658
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 2,476,155	128,175
当期変動額合計	△ 2,603,494	△ 141,483
当期末残高	6,833,262	6,691,778
投資主資本合計		
当期首残高	28,571,173	32,967,658
当期変動額		
新投資口の発行	6,999,979	-
剰余金の配当	△ 127,339	△ 269,658
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 2,476,155	128,175
当期変動額合計	4,396,485	△ 141,483
当期末残高	32,967,658	32,826,175
純資産合計		
当期首残高	28,571,173	32,967,658
当期変動額		
新投資口の発行	6,999,979	-
剰余金の配当	△ 127,339	△ 269,658
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 2,476,155	128,175
当期変動額合計	4,396,485	△ 141,483
当期末残高	32,967,658	32,826,175

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期 自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	当 期 自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日
I 当期末処分利益	568,830,156円	427,346,794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)	269,658,400円 (200円)
III 次期繰越利益	299,171,756円	157,688,394円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、剰余金取崩額269,658,400円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,348,292口の整数倍の最大値となる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号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期純利益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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自	平成23年7月1日	(自	平成24年1月1日
	至	平成23年12月31日)	至	平成24年6月30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(△)		△2,475,550		125,981
減価償却費		422,744		412,110
債務免除益		△1,000,197		-
災害損失		9,330		-
投資口公開関連費用		1,265		1,230
融資関連費用		2,155,844		73,562
信託預り敷金及び保証金償却額		△1,279		△927
受取利息		△540		△515
支払利息		766,171		695,689
貸倒引当金の増減額(△は減少)		311		519
営業未収入金の増減額(△は増加)		8,512		△902
預け金の増減額(△は増加)		△647,357		△49,446
未収消費税等の増減額(△は増加)		204,972		△23,311
未払消費税等の増減額(△は減少)		59,401		△59,401
営業未払金の増減額(△は減少)		10,387		△38,383
未払金の増減額(△は減少)		1,600		△344
未払費用の増減額(△は減少)		△176,415		△570
前受金の増減額(△は減少)		△34,165		6,598
預り金の増減額(△は減少)		1,156		△2,315
信託有形固定資産の売却による減少額		6,128,165		-
その他		△17,968		15,097
小計		5,416,389		1,154,670
利息の受取額		540		493
利息の支払額		△527,019		△688,459
災害損失の支払額		△8,706		△3,667
法人税等の支払額		△573		△595
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,880,630		462,441
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		△50,925		△38,277
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△213,763		△49,274
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		55,012		45,436
その他		-		△694
投資活動によるキャッシュ・フロー		△209,676		△42,810
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△25,796,425		-
長期借入れによる収入		21,200,000		-
長期借入金の返済による支出		△16,265,302		△131,000
信託長期借入れによる収入		11,000,000		-
投資口公開関連費用		△1,265		△1,230
融資関連費用		△1,159,018		△10,452
分配金の支払額		△127,599		△270,167
投資口の発行による収入		6,999,979		-
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,149,631		△412,849
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		521,323		6,780
現金及び現金同等物の期首残高		4,682,043		5,203,366
現金及び現金同等物の期末残高	※1	5,203,366		5,210,146

(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	6～65年
信託建物附属設備	3～32年
信託構築物	3～30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ありません。

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23年12月31日現在	平成24年6月30日現在
信託現金及び信託預金	2,056,083	2,130,105
建物	2,572,218	2,544,613
建物附属設備	32,513	29,539
構築物	2,866	2,726
土地	2,713,620	2,713,620
信託建物	21,690,590	21,488,840
信託建物附属設備	3,349,929	3,209,656
信託構築物	185,142	175,265
信託工具、器具及び備品	56,443	61,305
信託土地	31,056,639	31,056,639
計	63,716,048	63,412,312

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23年12月31日現在	平成24年6月30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	20,472,500	20,341,500
信託長期借入金	11,000,000	11,000,000
計	31,734,500	31,603,500

※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23年12月31日現在	平成24年6月30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	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
A. 不動産賃貸事業収益				
賃料・共益費		2,033,712		1,996,336
その他収入		168,736		180,502
合計		2,202,448		2,176,839
B. 不動産賃貸事業費用				
維持管理費		395,669		359,308
公租公課		150,901		146,563
損害保険料		4,245		4,118
その他支出		165,093		102,601
減価償却費		422,084		411,685
合計		1,137,994		1,024,277
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,064,454		1,152,562

※2. 不動産等売却損の内訳

(単位：千円)

前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

ニュー江戸橋ビル

不動産等売却収入	5,165,000
不動産等売却原価	6,128,165
その他売却費用	49,550
不動産等売却損	1,012,716

※3. 債務免除益

前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

平成23年7月27日付にて新生信託銀行株式会社との間で締結された金銭消費貸借契約第七変更契約において、同金融機関より借入れておりました1年内返済予定の長期借入金について返済義務が一部免除される旨の認定を受けました。これにより特別利益として、計1,000,197千円(平成23年7月29日付実施分：975,000千円、平成23年10月21日付実施分：25,197千円)の債務免除益を計上しております。

※4. 災害による損失

前期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

東日本大震災により被災した資産の補修費用等であります。

(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	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
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23年7月1日 至 平成23年12月31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1月1日 至 平成24年6月30日
現金及び預金		3,147,282		3,080,041
信託現金及び信託預金		2,056,083		2,130,105
現金及び現金同等物		5,203,366		5,210,146

(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23年12月31日		平成24年6月30日	
1年内		112,249		112,249
1年超		2,560,911		2,504,787
合計		2,673,160		2,617,036

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23年12月31日		平成24年6月30日	
1年内		674,516		674,516
1年超		8,270,367		7,933,109
合計		8,944,883		8,607,625

(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

借入金の資金用途は、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23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	3,147,282	3,147,282	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,056,083	2,056,083	—
資産計	5,203,366	5,203,366	—
(3) 1年内返済予定の長期借入	262,000	262,007	7
(4) 長期借入金	20,472,500	20,485,275	12,775
(5) 信託長期借入金	11,000,000	11,060,554	60,554
負債計	31,734,500	31,807,837	73,337

当期(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

(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23年12月31日	当期 平成24年6月30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	930,462	925,696

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23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	3,147,282	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,056,083	—	—	—	—	—
合計	5,203,366	—	—	—	—	—

当期(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	—	—	—	—	—

(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23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	—	262,000	10,774,500	9,436,000	—	—
信託長期借入金	—	—	105,833	432,275	442,466	10,019,424
合計	262,000	262,000	10,880,333	9,868,275	442,466	10,019,424

当期(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

(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23年7月1日至平成23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。

当期(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。

(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 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
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	43,172,655	42,941,963
		期中増減額	△230,691	△240,490
		期末残高	42,941,963	42,701,472
	期末時価		40,905,000	41,825,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	14,820,260	8,626,170
		期中増減額	△6,194,090	△58,889
		期末残高	8,626,170	8,567,280
	期末時価		7,335,000	7,312,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,535,319	5,491,912
		期中増減額	△43,406	△49,460
		期末残高	5,491,912	5,442,452
	期末時価		5,160,000	5,170,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,905	100,892
		期中増減額	△13	△13
		期末残高	100,892	100,878
	期末時価		91,200	91,300
シニア	貸借対照表 計上額	期首残高	4,527,930	4,499,026
		期中増減額	△28,903	△28,903
		期末残高	4,499,026	4,470,123
	期末時価		4,708,000	4,708,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	68,157,070	61,659,964
		期中増減額	△6,497,105	△377,757
		期末残高	61,659,964	61,282,207
	期末時価		58,199,200	59,106,300

(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) 前期増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少はニュー江戸橋ビルの売却及び減価償却費の計上によるものです。当期増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものであり、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、株式会社アセット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 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 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 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日
(繰延税金資産 (流動資産))				
未払事業所税		721		544
未収入金		166		—
営業未収入金 (合併)		227		211
貸倒引当金		122		304
未払費用		6,696		6,454
繰延税金資産小計		7,934		7,515
評価性引当額		7,934		7,515
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)		1,317,594		1,227,581
土地 (合併)		2,547,099		2,547,099
長期未払費用		520,716		517,072
繰越欠損金		7,023,707		7,023,707
繰延税金資産小計		11,409,117		11,315,460
評価性引当額		11,409,117		11,315,460
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 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 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 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日
法定実効税率		—		39.33
支払分配金の損金算入額		—		△20.06
評価性引当金の増減		—		△19.27
その他		—		0.48
税効果会計適用後の法人税等の負担率		—		0.48

(注) 前期は税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成24年12月期(第19期)から平成27年6月期(第24期)において解消が見込まれる一時差異等については36.59%に、平成27年12月期(第25期)以降において解消が見込まれる一時差異等については34.16%となります。この税率の変更による影響額は軽微です。

（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23年7月1日 至 平成23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4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
						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 (注1)	東京都中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	融資関連 手数料	1,474,925	長期前払費用	187,960
										前払費用	90,517
										長期未払費用	1,423,111
										未払費用	17,640
								支払利息	494,448	未払費用	143,281

（注1）本投資法人は、新生信託銀行株式会社より、平成23年7月29日付で10,200,000千円の融資（注2）を受けております。

（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）また、当該取引以外の取引として、本投資法人は、平成23年7月29日付で、カリオペより第三者割当による新投資口の発行による資金調達（5,999,999千円）を受けております。加えて、同日付にて、同社に対し、既存借入金返済又は条件変更並びにシンジケートローンA及びブルデンシャルLP Sローンによる資金調達の仕組みの組成等に関するアドバイスの対価として336,500千円を支払っております。

（注4）取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

当期（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。

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23年7月1日至平成23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)	150,055	未払費用	78,749
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 譲渡報酬の支払(注 1)	27,116	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)	200	未払費用	210

(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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	24,451円	24,346円
1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)	△1,997円	95円

1口当たり当期純利益又は当期純損失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、前期においては1口当たり当期純損失であり、また、前期及び当期において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
当期純利益又は当期純損失(千円)	△2,476,155	128,175
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)	△2,476,155	128,175
期中平均投資口数(口)	1,240,005	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3月27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3月27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23年12月31日）		当期 （平成24年6月30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	721	1.1	719	1.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	721	1.1	719	1.1
	ホテル・シニア・ 時間貸し駐車場等	首都圏	3,113	4.6	3,096	4.6
		地方主要都市部	1,486	2.2	1,474	2.2
		小計	4,599	6.8	4,571	6.8
不動産合計			5,321	7.8	5,290	7.8
信託 不動産	住居	首都圏	40,835	60.0	40,618	60.0
		地方主要都市部	2,106	3.1	2,082	3.1
		小計	42,941	63.1	42,701	63.1
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,133	10.5	7,087	10.5
		地方主要都市部	6,263	9.2	6,202	9.2
		小計	13,396	19.7	13,290	19.6
	ホテル・シニア・ 時間貸し駐車場等	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
信託不動産合計			56,338	82.7	55,991	82.7
預金・その他の資産			6,423	9.4	6,416	9.5
資産総額計（注3）			68,083 (61,659)	100.0 (90.6)	67,698 (61,282)	100.0 (90.5)

(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23年12月31日）		当期 （平成24年6月30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	35,115	51.6	34,872	51.5
純資産総額	32,967	48.4	32,826	48.5
資産総額	68,083	100.0	67,698	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	1,143	2.0	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	1,113	1.9	1,180	(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	864	1.4	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	1,036	1.7	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	1,453	2.4	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	1,398	2.3	1,180	(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	1,057	1.7	993	(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	1,016	1.7	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	1,004	1.6	915	(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	877	1.4	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	797	1.3	781	(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	778	1.3	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	659	1.1	582	(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	657	1.0	576	(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	644	1.0	447	(注6)
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	591	1.0	645	(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	620	1.0	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	580	0.9	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	580	0.9	532	(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	572	558	0.9	508	(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	543	0.9	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	526	0.9	448	(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	491	0.8	482	(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	2,457	4.0	2,540	(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	3,186	5.2	3,260	(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	1,858	3.0	1,980	(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	1,410	2.3	1,480	(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	1,028	1.7	997	(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	844	1.4	916	(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	569	0.9	562	(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	932	1.5	1,010	(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	1,073	1.8	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	403	0.7	416	(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	320	0.5	357	(注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御園町二丁目44番	信託受益権	255	246	0.4	224	(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	938	1.5	975	(注8)
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	487	0.8	506	(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	1,112	1.9	1,000	(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	6,834	11.1	6,790	(注7)
小計(計39物件)				44,040	42,701	69.8	41,825	-

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)	
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	1,227	2.1	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	719	1.1	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	4,816	7.7	4,280	(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	1,044	1.7	932	(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	759	1.3	591	(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	3,233	5.2	3,100	(注9)
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	2,208	3.7	2,070	(注9)
小計(計7物件)				14,372	14,009	22.8	12,482	-
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.2	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	669	1.1	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	635	1.0	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	561	0.9	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	475	0.8	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	1,012	1.7	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	653	1.1	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	462	0.8	433	(注7)
小計(計8物件)				4,705	4,571	7.5	4,799	-
合計(計54物件)				63,118	61,282	100.0	59,106	-

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、ホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等をCとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3) 「取得価格」とは、不動産売買契約書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	
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5月至平成24年7月	27,000	27,000	0
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	外壁タイル補修・張替工事	自平成24年11月至平成24年11月	23,500	23,500	0
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	自平成24年9月至平成24年9月	18,000	18,000	0
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	給湯熱源機取替工事	自平成24年9月至平成24年9月	9,000	9,000	0
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	給湯熱源機取替工事	自平成24年9月至平成24年9月	8,000	8,000	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24年9月至平成24年9月	6,600	6,600	0
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12月至平成24年12月	5,500	5,500	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33百万円であり、当期費用に区分された修繕費21百万円と合わせ、55百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(千円)	
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	駐車場ハロン設備交換工事	自平成24年3月至平成24年3月	5,400
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	インターホン交換工事	自平成24年5月至平成24年5月	4,300
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	玄関自動ドア設置工事	自平成24年6月至平成24年6月	2,854
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	共用部積算電力計交換工事	自平成24年1月至平成24年1月	2,056
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	窓先空地改善工事	自平成24年5月至平成24年6月	1,147
その他の工事				18,169	
合計				33,928	

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 平成21年 7月1日 至 平成21年 12月31日	自 平成22年 1月1日 至 平成22年 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
当期首積立金残高	417,894千円	480,420千円	489,033千円	551,103千円	356,408千円
当期積立額	62,526千円	402,973千円	85,250千円	238,107千円	163,931千円
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
次期繰越額	480,420千円	489,033千円	551,103千円	356,408千円	487,561千円

(注) 当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

③収益状況等(平成24年1月1日～平成24年6月30日)

(単位:千円)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
A26	日神パレステージ代田橋	41,247	38,003	3,244	19,340	7,521	1,492	74	2,637	7,614	21,906	29,521
A27	日神パレステージ東長崎	46,638	41,497	5,141	25,952	9,687	2,688	102	2,260	11,213	20,685	31,899
A28	グロースメゾン五反田	27,415	26,772	643	8,841	2,431	1,370	34	654	4,350	18,574	22,925
A29	グロースメゾン亀戸	32,149	30,804	1,344	14,757	4,523	1,753	47	2,553	5,879	17,391	23,270
A30	エメラルドハウス	50,854	39,525	11,329	25,258	8,046	2,675	105	4,881	9,550	25,595	35,146
A31	アルモニー御茶ノ水	39,856	36,155	3,701	18,601	6,644	1,873	72	3,161	6,850	21,254	28,105
A32	サンクレスト石神井公園	35,896	33,114	2,782	14,360	3,765	3,172	105	1,010	6,305	21,536	27,841
A33	グロースメゾン新横浜	34,088	31,536	2,551	13,350	4,059	2,480	73	795	5,942	20,737	26,679
A34	ベルファース上野御徒町	34,359	30,067	4,291	14,502	4,883	1,740	46	2,476	5,355	19,857	25,212
A35	グランリール亀戸	26,666	26,619	46	8,277	375	1,806	49	558	5,487	18,388	23,876
A36	グロースメゾン池袋	22,647	21,519	1,128	10,751	3,575	1,099	42	881	5,152	11,896	17,048
A37	グロースメゾン用賀	21,052	19,726	1,325	9,054	2,818	1,390	42	1,019	3,783	11,997	15,781
A38	ルート立川	16,133	14,776	1,357	9,797	3,397	1,081	43	1,496	3,778	6,335	10,114
A39	渋谷本町マンション	20,577	19,668	909	5,801	1,801	903	37	1,068	1,991	14,776	16,767
A40	シティハイツ砧	17,009	16,320	689	6,929	3,346	924	37	950	1,671	10,080	11,751
A41	アクシーズタワー川口並木	25,175	23,437	1,738	11,410	3,221	1,171	40	1,937	5,038	13,765	18,804
A42	キャピタルハイツ神楽坂	19,567	17,184	2,382	8,534	3,857	1,099	40	1,606	1,929	11,032	12,962
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	3,720	29	501	30	500	2,659	14,547	17,207
A44	ベレー目黒	16,620	15,408	1,211	6,747	2,213	850	23	1,458	2,202	9,872	12,075
A45	ワコーレ綱島I	19,222	17,771	1,450	8,785	3,062	915	33	872	3,901	10,437	14,338
A46	フォロス中村橋	16,759	15,761	998	10,213	3,423	1,012	37	1,512	4,227	6,545	10,773
A47	グロースメゾン海神	22,582	20,337	2,244	13,979	4,904	2,107	89	1,747	5,131	8,602	13,733
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,059	-	980	30	500	3,549	9,646	13,195
A51	シティハウス東京新橋	83,002	80,358	2,644	37,553	14,188	5,084	98	5,116	13,064	45,448	58,513
A52	ウィンベル神楽坂	104,927	94,155	10,772	37,179	9,296	6,499	164	5,692	15,526	67,748	83,274
A53	西早稲田クレセントマンション	67,169	63,189	3,979	23,920	10,031	3,577	125	4,112	6,073	43,248	49,322
A54	レキシントン・スクエア曙橋	45,905	44,542	1,362	20,129	4,893	2,222	64	4,263	8,685	25,775	34,461
A56	カーザエルミタッジオ	29,506	27,147	2,359	16,048	3,065	1,796	53	2,326	8,805	13,458	22,264
A59	藤和シティコープ新大塚II	32,653	31,598	1,054	13,481	4,250	1,419	52	2,762	4,996	19,171	24,168
A61	ビクセル武蔵関	24,619	23,208	1,410	11,840	6,094	1,199	48	1,737	2,760	12,779	15,539
A62	レクセルマンション上野松が谷	33,382	30,980	2,402	16,192	4,063	2,005	64	1,842	8,216	17,190	25,407
A63	藤和シティコープ浅間町	63,620	59,095	4,525	30,774	16,414	3,130	104	2,056	9,070	32,845	41,916
A64	ロイヤルパーク大町	23,551	20,360	3,191	13,819	5,658	1,659	64	1,838	4,598	9,732	14,331
A65	レキシントン・スクエア萩野町	17,630	15,349	2,280	8,928	2,634	1,203	41	1,510	3,538	8,702	12,240
A66	ヴィスコンティ覚王山	11,718	10,633	1,084	6,556	2,715	962	21	1,073	1,782	5,161	6,944
A71	レキシントン・スクエア代田橋	32,926	31,245	1,680	15,324	3,204	1,486	44	2,587	8,002	17,602	25,604
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	17,495	16,369	1,125	10,418	2,884	840	31	1,768	4,893	7,077	11,970
A73	AMS TOWER 南6条	49,535	45,494	4,041	29,604	8,370	1,312	127	5,519	14,274	19,931	34,206
A75	スペーシア恵比寿	189,227	171,237	17,990	71,656	13,630	8,932	280	12,210	36,602	117,571	154,174
B8	近代科学社ビル	36,732	31,479	5,252	22,054	8,332	4,454	78	759	8,429	14,677	23,106
B9	新宿アイランド	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	132,214	116,150	16,063	85,671	28,712	12,913	209	1,216	42,618	46,542	89,161
B15	クロス・スクエアNAKANO	25,935	20,847	5,087	17,024	6,463	3,969	88	2,875	3,628	8,910	12,538
B16	大木青葉ビル	42,187	34,129	8,058	28,924	11,632	4,053	108	762	12,367	13,263	25,631
B17	レキシントン・プラザ八幡	158,494	127,570	30,923	76,972	42,218	12,036	176	2,519	20,021	81,521	101,542
B18	イオンタウン須賀川	144,266	143,262	1,003	100,721	56,124	13,424	222	1,511	29,438	43,544	72,983

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)
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	269	-	255	-	-	13	2,174	2,188
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,913	22,549	1,364	5,504	230	1,821	58	-	3,393	18,409	21,802
C22	ボンセジュール四つ木	22,534	22,534	-	4,881	225	1,078	47	-	3,529	17,652	21,181
C23	ボンセジュール日野	21,411	21,411	-	4,167	214	1,227	47	-	2,678	17,243	19,922
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,752	17,752	-	3,781	167	1,442	41	-	2,129	13,971	16,101
C25	ボンセジュール小牧	45,598	45,598	-	13,152	201	4,942	198	-	7,810	32,445	40,256
C26	ボンセジュール秦野渋沢	23,808	23,478	330	7,949	213	1,927	84	-	5,723	15,859	21,583
C27	ボンセジュール伊丹	15,978	15,978	-	5,245	145	1,407	55	-	3,638	10,733	14,371
	合計	2,176,839	1,996,336	180,502	1,024,277	359,308	146,563	4,118	102,601	411,685	1,152,562	1,564,247

(注) 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。

(4) 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6月30日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	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	1,697.12	98	94	1	株式会社ベスト・プロパティ	41,247	1.9	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,621.73	60	59	1	株式会社ベスト・プロパティ	46,638	2.1	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	27,415	1.3	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,304.44	66	63	1	三井ホームエステート株式会社	32,149	1.5	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,152.31	96	96	1	株式会社東京学生ライフ	50,854	2.3	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,679.60	65	63	1	東急リバブル株式会社	39,856	1.8	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,942.22	29	28	1	三井ホームエステート株式会社	35,896	1.6	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,749.28	68	64	1	東急リバブル株式会社	34,088	1.6	バス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,351.11	64	64	1	株式会社毎日コムネット	34,359	1.6	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	26,666	1.2	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	862.17	42	38	1	東急リバブル株式会社	22,647	1.0	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	937.72	39	36	1	三井ホームエステート株式会社	21,052	1.0	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	928.80	24	20	1	東急リバブル株式会社	16,133	0.7	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,127.00	25	24	1	東急リバブル株式会社	20,577	0.9	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	三井ホームエステート株式会社	17,009	0.8	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,147.32	57	54	1	株式会社アクセス・グループ	25,175	1.2	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	951.09	26	22	1	三井ホームエステート株式会社	19,567	0.9	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	0.8	固定賃料型
A44	ベレー目黒	557.05	489.82	25	22	1	東急リバブル株式会社	16,620	0.8	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	908.99	765.39	50	42	1	東急リバブル株式会社	19,222	0.9	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	755.20	37	34	1	三井ホームエステート株式会社	16,759	0.8	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,973.84	34	33	1	三井ホームエステート株式会社	22,582	1.0	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	0.7	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,127.71	86	81	1	三井ホームエステート株式会社	83,002	3.8	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,761.76	118	109	1	三井ホームエステート株式会社	104,927	4.8	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	3,827.58	69	61	1	東急リバブル株式会社	67,169	3.1	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,857.46	88	82	1	三井ホームエステート株式会社	45,905	2.1	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,078.01	17	15	1	東急リバブル株式会社	29,506	1.4	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,506.33	58	53	1	三井ホームエステート株式会社	32,653	1.5	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,185.31	70	68	1	三井ホームエステート株式会社	24,619	1.1	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,897.28	29	28	1	東急リバブル株式会社	33,382	1.5	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,078.11	154	140	1	東急リバブル株式会社	63,620	2.9	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,797.57	51	48	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	23,551	1.1	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	17,630	0.8	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	ヴィスコンティ覚王山	705.75	705.75	8	8	1	三井ホームエステート株式会社	11,718	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	1,400.38	43	42	1	日神住宅サポート株式会社	32,926	1.5	パス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	713.56	33	30	1	日神住宅サポート株式会社	17,495	0.8	パス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,953.13	120	107	1	株式会社ビッグサービス	49,535	2.3	パス・スルー型
A75	スぺーシア恵比寿	7,794.91	7,570.34	109	106	1	東急リパブル株式会社	189,227	8.7	パス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,241.69	13	12	1	小倉興産株式会社	36,732	1.7	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	5,552.90	11	10	7	コミュニティワン株式会社	132,214	6.1	直接契約 変動賃料型 (注9)
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,159.34	45	17	1	日神住宅サポート株式会社	25,935	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	42,187	1.9	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	158,494	7.3	パス・スルー型
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	144,266	6.6	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10)
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	23,913	1.1	直接契約 固定賃料型 (注10)
C22	ボンセジュール四つ木	1,962.87	1,962.87	62	62	1	株式会社ベネッセスタイルケア	22,534	1.0	直接契約 固定賃料型 (注10)
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	21,411	1.0	直接契約 固定賃料型 (注10)
C24	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	1,710.43	46	46	1	株式会社ベネッセスタイルケア	17,752	0.8	直接契約 固定賃料型 (注10)
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	45,598	2.1	直接契約 固定賃料型 (注10)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	3,435.79	100	100	1	株式会社ベネッセスタイルケア	23,808	1.1	直接契約 固定賃料型 (注10)
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	15,978	0.7	直接契約 固定賃料型 (注10)
	合計	136,362.85	129,696.02	2,835	2,677	60	—	2,176,839	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) 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14期	第15期中	第15期	第16期	第17期	第18期					
		平成21年 12月末日	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 1月末日	平成24年 2月末日	平成24年 3月末日	平成24年 4月末日	平成24年 5月末日	平成24年 6月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	89.1	92.7	93.8	89.8	94.8	95.8	95.9	96.9	94.9	93.8	95.8
A27	日神パレスステージ東長崎	96.2	94.7	94.4	94.4	95.3	95.3	97.6	97.7	95.8	93.6	97.8
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	93.9	96.9	93.9	92.5	89.4	90.8	96.9	98.5	98.5	93.8	95.4
A30	エメラルドハウス	92.8	92.2	91.1	100.0	98.9	98.9	97.8	97.9	97.9	100.0	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	97.4	86.9	89.6	93.6	88.5	96.1	100.0	100.0	94.8	94.8	96.1
A32	サンクレスト石神井公園	97.7	94.9	97.1	95.0	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	97.1
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.1	94.1
A34	ベルファース上野御徒町	96.8	98.3	93.7	100.0	93.4	93.4	98.5	100.0	100.0	98.3	100.0
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.5	90.5
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	92.4
A38	ルート立川	96.6	96.6	74.7	96.6	93.2	93.2	86.4	64.5	67.9	64.5	67.9
A39	渋谷本町マンション	82.4	77.5	84.5	83.4	96.5	96.5	96.5	96.5	96.5	96.5	96.5
A40	シティハイツ砦	94.6	94.6	89.2	83.8	94.6	94.6	100.0	94.6	94.6	94.6	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	92.9	87.7	89.5	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0	96.5	94.8	94.8
A42	キャピタルハイツ神楽坂	77.7	94.4	82.6	95.2	85.7	87.7	87.7	91.9	84.4	84.4	84.4
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	83.9	100.0	92.3	91.9	100.0	96.0	100.0	100.0	92.0	92.0	87.9
A45	ワコーレ綱島I	90.1	94.0	95.8	91.9	98.0	94.1	90.1	88.2	88.2	88.2	84.2
A46	フォロス中村橋	87.4	97.5	100.0	94.2	89.3	91.7	91.7	87.9	87.9	90.4	92.6
A47	グロースメゾン海神	81.9	84.4	97.4	95.1	97.4	97.4	97.4	94.2	91.6	91.6	96.7
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	90.3	92.5	91.2	92.5	90.0	93.0
A52	ウィンベル神楽坂	—	91.0	93.5	95.3	96.1	94.6	100.0	96.1	92.6	92.8	93.3
A53	西早稲田クレセントマンション	—	95.6	91.2	94.3	90.7	90.4	88.8	92.3	91.1	91.5	88.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	—	84.0	95.4	86.4	91.3	96.8	95.5	93.4	92.2	92.1	93.4
A56	カーザエルミタジジョ	—	93.0	83.0	87.1	90.5	90.5	90.5	87.5	90.5	92.9	90.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	—	89.9	93.8	92.2	90.1	90.0	90.0	93.7	94.0	90.1	92.6
A61	ビクセル武蔵関	—	95.7	97.1	84.3	90.0	91.4	98.5	100.0	95.7	100.0	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	96.4	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3
A63	藤和シティコープ浅間町	—	87.6	85.4	95.7	96.3	95.7	96.3	95.1	92.6	92.6	89.8
A64	ロイヤルパーク大町	—	83.4	81.5	83.7	89.0	87.3	89.0	87.3	91.5	93.2	93.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	—	94.8	97.6	97.4	97.4	97.4	100.0	100.0	92.1	97.4	100.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	—	78.3	78.3	72.5	89.7	89.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	—	89.4	95.1	90.9	97.2	97.9	95.8	100.0	97.9	95.8	97.9
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	96.9	100.0	90.9	84.8	90.9
A73	AMS TOWER 南6条	—	89.3	72.5	84.3	96.1	93.2	92.8	93.2	87.9	85.8	88.6
A75	スペーシア恵比寿	—	87.8	88.7	88.7	91.3	92.6	90.5	91.8	91.7	94.9	97.1
B8	近代科学社ビル	94.9	89.7	67.2	75.2	85.5	85.5	85.5	85.5	85.5	85.5	85.5
B9	新宿アイランド	100.0	0.0	0.0	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	92.0	92.0	92.0	92.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	—	75.3	54.7	49.2	44.3	46.0	46.0	46.0	55.7	54.0	54.0
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
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

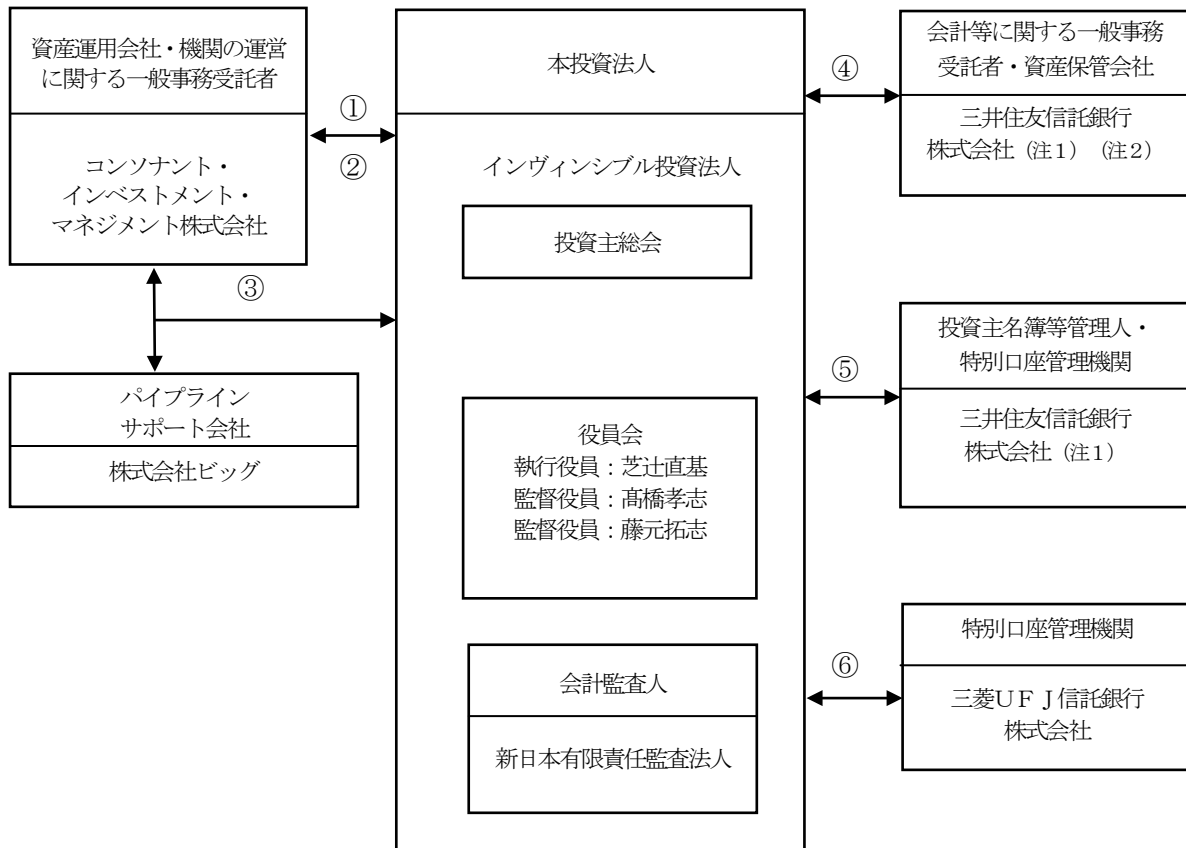
物件 番号	不動産等の名称	第14期	第15期中	第15期	第16期	第17期	第18期					
		平成21年 12月末日	平成22年 6月末日	平成22年 12月末日	平成23年 6月末日	平成23年 12月末日	平成24年 1月末日	平成24年 2月末日	平成24年 3月末日	平成24年 4月末日	平成24年 5月末日	平成24年 6月末日
B18	イオンタウン須賀川	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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
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
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
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
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
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
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
	合計	94.3	93.7	91.1	91.2	95.0	95.3	95.7	95.5	94.9	94.6	95.1

(注1) 「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。

(注2) 旧LCP保有物件については、平成22年2月1日を取得日としております。従って、合併後の初回の中間決算期末である第15期中(平成22年6月末日)より稼働率を記載しています。

【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）及び資産保管業務委託契約
⑤	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
⑥	特別口座の管理に関する契約

(注1) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日より同行、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社との合併に伴い、三井住友信託銀行株式会社へ名称変更されました。以下同じです。

(注2) 投信法上の一般事務受託者としての本投資法人の会計等に関する一般事務及び投信法上の資産保管会社としての本投資法人の資産保管業務を委託しています。これらのうち会計等に関する一般事務については、平成24年10月1日付で受託者を株式会社EPコンサルティングサービスへ変更する予定です。

(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）	<p>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まいりました。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。</p> <p>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。</p>
三井住友信託銀行株式会社	一般事務受託者 （会計等）／ 資産保管会社	<p>一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年9月20日付でLCPとの間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、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、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p> <p>また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記簿権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①ないし③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

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。