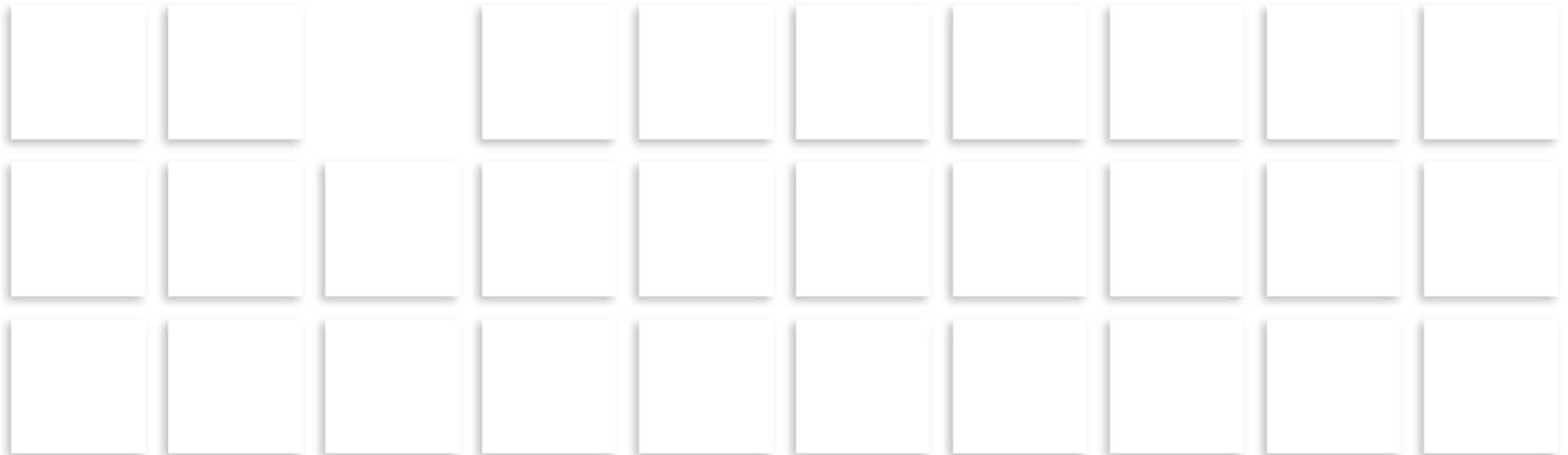




Unique Strategies.

Invincible Investment Corporation

TSE Code: 8963



スポンサーによる支援及び 2011年～2012年の取組み

(P.3)

- ・ 歴史と背景
- ・ 2012年12月期(第19期)の活動実績
- ・ 2012年12月期実績／2013年6月期予想ハイライト
- ・ 中期的な分配金の安定性を確保
- ・ リファイナンスによる分配金への影響額シミュレーション

2012年12月期運用実績

(P.9)

- ・ 取得の概要と結果
- ・ 借入金の状況(2012年12月期末現在)
- ・ 借入金一覧(2012年12月期末現在／2013年2月28日現在)
- ・ 借入金の担保状況(2012年12月期末現在)
- ・ 安定的キャッシュフロー確保のための住居への投資
- ・ 全体ポートフォリオの特徴
- ・ 稼働率の推移
- ・ 各種コスト削減への取組み
- ・ 資産価値/収益性の向上
- ・ 主要な投資主(TOP10)
- ・ 投資主の状況
- ・ 投資口価格の推移

Appendix

(P.25)

Section 1 業績ハイライト (P.26)

- ・ 財務指標
- ・ 2012年12月期業績予想と実績の比較
- ・ 2012年12月期当初予想(2012年8月27日付)と実績の差異説明
- ・ 2012年12月期予想(2012年12月20日付)と実績の差異説明
- ・ 2013年6月期業績予想(2013年2月27日付)
- ・ 2012年12月期実績と2013年6月期予想の差異説明
- ・ 導管性要件と分配金の支払い
- ・ 2012年12月期及び2013年6月期における分配金支払い

Section 2 2012年12月期財務諸表 (P.35)

- ・ 損益計算書
- ・ 2012年6月期実績と2012年12月期実績の差異説明
- ・ 貸借対照表
- ・ キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

Section 3 新規24物件の概要 (P.43)

- ・ 新規取得物件(住居24物件)

Section 4 参考情報 (P.54)

- ・ 2012年12月期 物件別賃貸事業収支等
- ・ 鑑定評価額・2012年12月期 帳簿価格
- ・ ポートフォリオ一覧

■ 本資料に関する注意事項

スポンサーによる支援及び2011年～2012年の取組み

- 既存借入金の一部について期限の利益喪失事由が発生し、2010年12月期中において『継続企業の前提に関する注記』を記載
- 2011年7月、Fortress Investment Group LLCの関係法人であるCalliope合同会社をインヴィンシブル投資法人の新スポンサーとして招聘し、下記一連の取組みを通じ、インヴィンシブル投資法人の**リキャピタライゼーション**を実施

- ・ 第三者割当増資を通じてスポンサー等より約**70**億円の資金を調達
- ・ 新規の借入れ等により既存借入金の大半を借換え、**借入期間の長期化／返済期日の分散化**を実現
- ・ 資産運用会社(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の株式の**97**%をスポンサーが取得

- 既存借入金である証券化ローンの完済に向け一定の目処が立ったため、2011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
- 上記一連の取組みにより、インヴィンシブル投資法人の破たんリスクは回避され、期限の利益喪失事由についても解消
- 2011年12月期(第17期)以降、稼働率向上・コスト削減など更なる内部成長に注力



リキャピタライゼーションにより危機的状態からの脱却

物件取得

✓ 新規借入れ・増額リファイナンスによる物件取得

- ・住居: **24**物件
- ・取得価格: **14,043**百万円
- ・NOI利回り: **6.1%**
- ・加重平均築年数: **7.7**年

資産規模の拡大／
収益基盤の構築

物件運営

✓ 対前期比 期中平均稼働率改善

- | | 第18期 | 第19期 |
|----------|-------|---------------------------------------|
| ・住居 | 94.2% | 95.2%*
(*うち既存39件ベース: 95.0%) |
| ・オフィス・商業 | 94.4% | 95.7% |
| ・全体 | 95.2% | 96.0%*
(*うち既存54件ベース: 96.0%) |

✓ PM・BMフィーにかかるコスト削減額:**△18**百万円

- ### ✓ 対前回(2012年6月/2012年9月)比 鑑定評価額改善
- ・ポートフォリオ全体
73,249百万円→**73,483**百万円
(+234百万円/ +0.3%)

収益力の強化／
資産価値の向上

新規借入れ・増額リファイナンス

✓ 新規借入れ

信託内借入: **9,960**百万円

✓ 増額リファイナンス

シンジケートローンAの返済:
10,850百万円
シンジケートローンBの借入れ:
13,400百万円
(**2,550**百万円増額)

✓ 借入前後の 出資総額ベースLTV

57.6%(2012年6月期末: **49.4%**)

✓ 2012年12月期中平均金利

3.964%(2012年6月期中: 4.407%)
→新生信託ローンA/Bを除くと**2.321%**

新規物件取得の実現

投資主総会

✓ 規約の変更

<分配方針>

導管性要件の充足に
にかかわらず柔軟に
分配金額を決定すること
が可能に

<運用報酬体系変更>

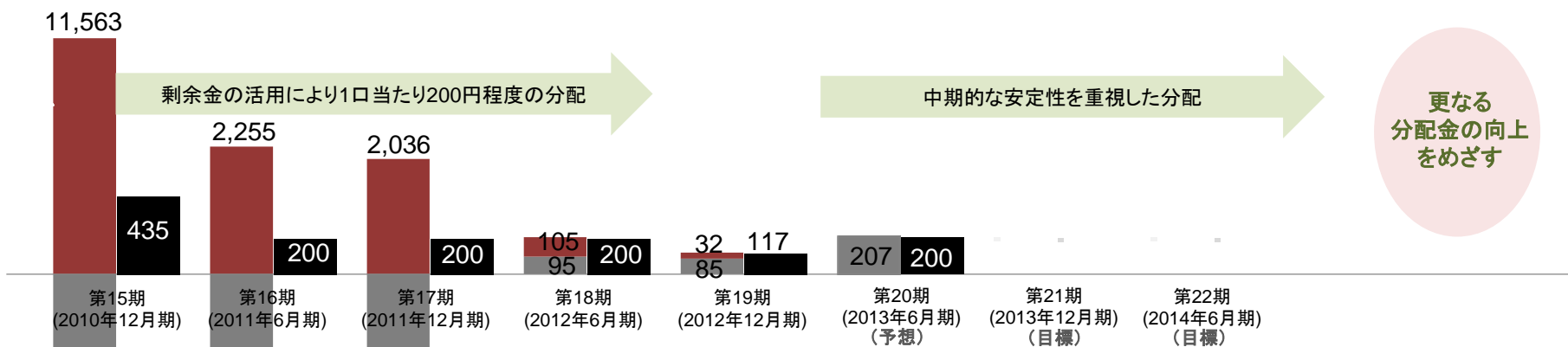
資産運用報酬の減額
(2014年12月までの期間にかかる
運用報酬を減額)

剰余金の機動的な活用／
コスト削減

増資を伴わない外部成長により、2013年6月期以降中期的に安定した分配金(1口当たり分配金**200**円程度)を確保するための基盤を構築

2012年12月期実績／2013年6月期予想 ハイライト

	第18期実績 (2012年6月期)	第19期実績 (2012年12月期)	対第18期比 増減	第20期予想 (2013年6月期) 2013年2月27日付	対第19期比 増減
物件数	54件	78件	24件	78件	—
営業収益	2,176百万円	2,476百万円	+299百万円	2,761百万円	+284百万円
営業費用	1,282百万円	1,392百万円	+109百万円	1,578百万円	+185百万円
営業利益	894百万円	1,084百万円	+190百万円	1,183百万円	+98百万円
営業外費用	770百万円	972百万円	+202百万円	902百万円	▲70百万円
支払利息	695百万円	763百万円	+67百万円	803百万円	+39百万円
融資関連手数料	73百万円	208百万円	+134百万円	98百万円	▲110百万円
当期純利益	128百万円	114百万円	▲13百万円	280百万円	+165百万円
EPS	95円	85円	▲10円	207円	+122円
1口当たり 剰余金取崩し額	105円	32円	▲73円	—	▲32円
1口当たり分配金	200円	117円	▲83円	200円	+83円
NOI利回り	5.0%	5.2%	+0.2%	5.1%	▲0.1%



■ 1口当たり剰余金取崩し額(円) (注)本ページにおける1口当たり当期純利益/損失(円)は次の式により算出しています。
■ 1口当たり当期純利益/損失(円)(注) $1口当たり当期純利益/損失(円) = 1口当たり当期純利益/損失(円) \div 当期純利益 \div 各期末における発行済投資口数$
■ 1口当たり分配金(円)

△11,128

<第15期～第18期の分配金>

負ののれんに基づく剰余金の活用により
1口当たり分配金は200円(注)

(注)第15期(2010年12月期)の営業期間は2010年1月1日から2010年12月31日までの1年間であり、1口当たり分配金は435円

<第19期の分配金>

新規物件取得に伴う
一時的費用発生により
分配金は大幅に減額

<第20期～中期の分配金>

第19期における新規24物件の取得により第20期以降の
収益基盤を構築
中期的に安定した分配金の確保をめざす

2010.2

- ・投資口分割
- ・合併

2010.2-6

- ・担保物件売却による
既存借入金の一部返済

2010.9

- ・GC注記

2011.7-8

・新スポンサーの招聘

- ・第三者割当増資
- ・新規借入れ
- ・既存借入金のリファイナンス・返済に
一定の目処→GC注記解消

2011.10

- ・担保物件売却による既存借入金の完済
- ・追加借入れ

2011.7-

- ・稼働率向上/コスト削減等内部成長に注力

2012.9

- ・新規24物件取得
- ・新規借入れ
- ・シンジケートローンA
の増額リファイナンス

2012.11

- ・資産運用報酬の
減額

その他

- ・内部成長に向けた
各種取組みを実施

第20期から中期のアクションプラン

✓ 内部成長戦略

- ・保有物件の更なる収益性及び
資産価値の向上
(リーシング強化・各種施策など実施)
- ・各種手数料・報酬削減の継続検討

✓ 財務戦略

- ・既存金融機関との
リレーションシップの更なる強化
- ・新規金融機関の開拓/
レンダーフォーメーションの強化

ご注意

上記の将来予想及び目標に関する記載は、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仮定に基づき記載したものに過ぎず、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。したがって、当該将来予想及び目標に関する記載は、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。本投資法人はこれらの内容を保証するものではありませんので、十分にご留意下さい。

リファイナンスによる分配金への 影響額シミュレーション

本投資法人は、安定した運用実績等を通じて、2015年1月30日に返済期限を迎える新生信託ローンA及び新生信託ローンBのリファイナンス後における金利水準の低減をめざす

新生信託ローンA/B の金利設定	(現行金利) 8.5%/9.5% (加重平均:8.7%)	8.0%	7.0%	6.0%	5.0%	4.0%	3.0%	2.0%
分配金への影響額 (計算期間:6ヵ月)	-百万円 (-円/口)	+35百万円 (+26円/口)	+82百万円 (+61円/口)	+129百万円 (+96円/口)	+176百万円 (+131円/口)	+223百万円 (+166円/口)	+271百万円 (+201円/口)	+318百万円 (+236円/口)

ご注意

上記のシミュレーション並びに将来予想及び目標に関する記載は、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仮定に基づき上記のシミュレーションに沿った条件でリファイナンスが実現できた場合の分配金への影響額を試算したものに過ぎません。したがって、当該シミュレーション並びに将来予想及び目標に関する記載は、このような条件でのリファイナンスが実現できること、及びこれに伴う分配金の増額を実現できることを保証するものではありません。本投資法人は現時点において新生信託ローンA/新生信託ローンBのリファイナンスについてレンダーとの間で交渉を開始しておらず、したがって上記はあくまでも一定の金利の低減が実現できた場合のシミュレーションにすぎませんので、十分にご留意下さい。

当該ローンのリファイナンスの可否並びにリファイナンス後の金利水準の低減の可能性については、現時点では協議しておらず、リファイナンスの実現及び金利水準の低減が実現できる保証はありません。

分配金への影響額は、金利低減による支払利息の減少額を記載しており、単位未満は切り捨てて記載しています。

また、本日現在の発行済投資口数(1,348,292口)に変更がないことを前提とし、括弧内は、金利減少による支払利息の各減少額を発行済投資口数(1,348,292口)で除して計算しています。

2012年12月期運用実績

取得の概要と結果

取得の概要		既存54物件 第18期末現在 (2012年6月期末)	新規24物件取得 (2012年9月28日付)	78物件 第19期末現在 (2012年12月期末)
物件用途	住居	資産規模 (取得価格ベース) 63,118 百万円	14,043 百万円	→ 77,161 百万円
物件数	24 件	鑑定評価額 59,106 百万円	14,143 百万円	→ 73,483 百万円
取得価格	14,043 百万円	物件数 54 件	24 件	→ 78 件
取得先	Rhodia合同会社	借入金 31,603 百万円	12,510 百万円	→ 43,982 百万円
取得日	2012年9月28日	出資総額ベース LTV 49.4%		→ 57.6%
取得資金	借入金(12,510 百万円) / 手元資金(1,533 百万円)	鑑定評価額ベース LTV 53.5%	70.4%	→ 59.9%
資産運用会社への 物件取得報酬の支払い	140 万円(注1)	NOI利回り(注2) 5.0%	6.1%	→ 5.2%

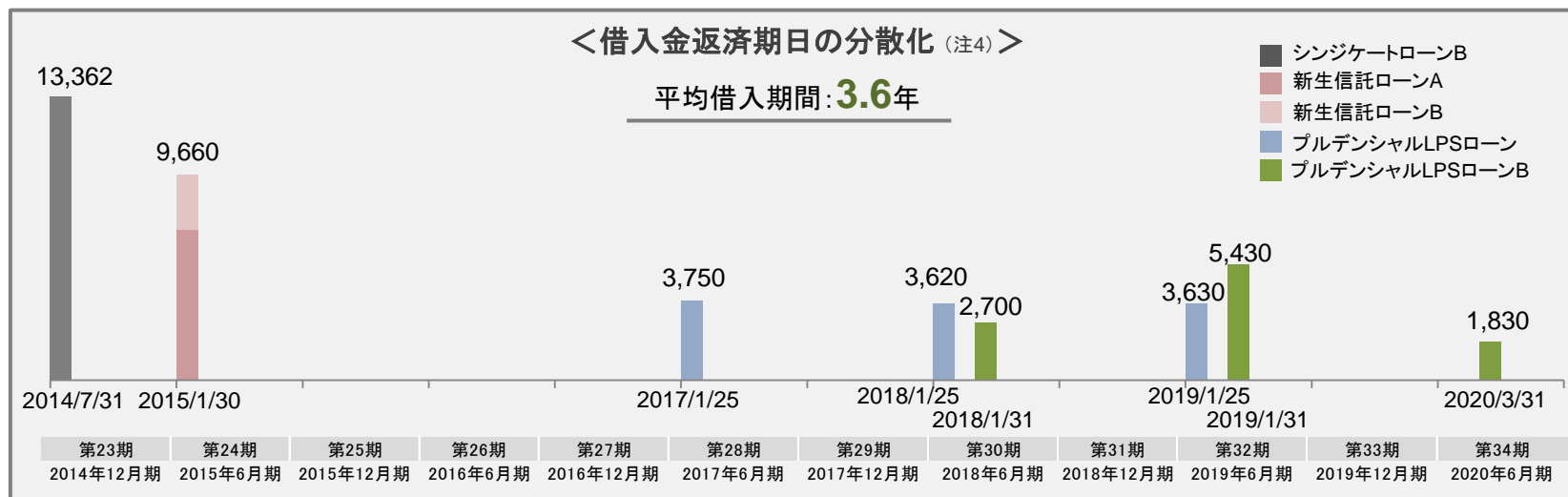
(注1) 資産運用会社への新規24物件の取得報酬の支払いは、『取得価格(14,043百万円) × 0.01% = 140万円』に抑えています。

(注2) NOI利回りは以下の計算式で算出しています。

NOI利回り(取得価格ベース)(%) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費) ÷ 運用日数(日) × 365日間) ÷ 取得価格

なお、新規24物件のNOI利回り6.1%は、新規24物件にかかる2012年9月26日時点の想定NOI利回りを記載しており、2013年1月1日～2013年6月30日の運用日数(181日間)を2倍(362日間)して算出しています。

- ✓ 有利子負債残高 : **43,982**百万円(前期:31,603百万円)
- ✓ 出資総額ベースLTV/鑑定評価額ベースLTV(注1) : **57.6%**(前期:49.4%) / **59.9%**(前期:53.5%)
- ✓ 平均金利(注2) : **3.964%**(前期:4.407%)
→ 新生信託ローンA/Bを除くと**2.321%**
- ✓ 金利負担比率(注3) : **30.8%**(前期:32.0%)
- ✓ 長期有利子負債比率 : **100.0%**(前期:100.0%)



(注1) 出資総額ベースLTVの計算は、次の式を用いています。出資総額ベースLTV=有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額+出資剰余金)×100
 鑑定評価額ベースLTVの計算は、次の式を用いています。鑑定評価額ベースLTV=有利子負債額÷鑑定評価額×100

(注2) 平均金利は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

(注3) 金利負担比率は、次の式を用いて算出しています。金利負担比率=支払利息÷営業収益

(注4) 長期有利子負債比率の算出における長期借入金にはシンジケートローンB及び新生信託ローンBの1年内返済予定長期借入金が含まれています。
 なお、シンジケートローンBについては年間150百万円(3ヵ月毎に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ヵ月毎に28百万円)の一部元本返済をそれぞれ行います。
 また、プルデンシャルLPSローン(第一貸付～第三貸付)については、借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を20年(合計80回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。
 プルデンシャルLPSローンBの第二貸付及び第三貸付については、借入実行日から5年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を30年(合計120回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。返済期日に当該支払後の残額を一括して返済します。
 第四貸付については、借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を27年(合計108回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。返済期日に当該支払後の残額を一括して返済します。

(注5) 金額は単位未満を切捨て、平均金利以外の比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

借入金一覧

(2012年12月期末現在／2013年2月28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
			2012年 12月期末現在	2013年 2月28日現在	2012年 12月期末現在	2013年 2月28日現在	
シンジケートローンB	メットライフアリコ生命保険株式会社	2012年9月28日	13,362百万円	13,325百万円	2.28857%(注1) 変動金利 (3カ月円LIBOR +2.1%)	2.26143%(注2) 変動金利 (3カ月円LIBOR +2.1%)	2014年7月31日
	ニューヨークメロン信託銀行株式会社						
	シティバンク銀行株式会社						
	株式会社新生銀行						
新生信託ローンA	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	7,100百万円	7,100百万円	8.50000% 固定金利	8.50000% 固定金利	2015年1月30日
新生信託ローンB	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	2,560百万円	2,532百万円	9.50000% 固定金利	9.50000% 固定金利	2015年1月30日
長期借入金合計			23,022百万円	22,957百万円			
プルデンシャル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		2.50000% 固定金利		2017年1月25日
		2011年7月29日	3,620百万円				2018年1月25日
		2011年7月29日	3,630百万円				2019年1月25日
プルデンシャル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		1.90000% 固定金利		2018年3月31日
		2012年9月28日	2,860百万円				2019年3月31日
		2012年9月28日	1,830百万円				2020年3月31日
		2012年9月28日	2,570百万円				2019年3月31日
信託長期借入金合計			20,960百万円				
借入金合計			43,982百万円	43,917百万円			

(注1) 2012年11月30日から2013年2月27日までの適用利率です。

(注2) 2013年2月28日から2013年5月30日までの適用利率です。

(注3) 借入金額は単位未満を切捨てて記載しています。

借入金の担保状況(2012年12月期末現在)

名称	元本返済期日	2012年12月期末借入金額	2012年12月期末鑑定評価額	鑑定LTV	担保対象物件	物件数
シンジケートローンB	2014年7月31日	13,362 百万円	24,991 百万円	53.5%	「シティハウス東京新橋」、「ウインベル神楽坂」、「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」、「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」、「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」、「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」	21
新生信託ローンA	2015年1月30日	7,100 百万円	11,000 百万円	64.5%	「スペースア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」	2
新生信託ローンB	2015年1月30日	2,560 百万円	4,708 百万円	54.4%	「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」	7
プルデンシャルLPSローン	2017年1月25日	3,750 百万円	6,439 百万円	58.2%	「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「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
	2018年1月25日	3,620 百万円	5,985 百万円	60.5%	「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
	2019年1月25日	3,630 百万円	6,166 百万円	58.9%	「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」、「アクシーズタワー川口並木」、「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
プルデンシャルLPSローンB	2018年3月31日	2,700 百万円	3,869 百万円	69.8%	「ネオ・プロミネンス」、「サルボサーラ」、「ルナコート江戸堀」、「ウィンテージ神戸元町」、「レーベスト名駅南」	5
	2019年3月31日	2,860 百万円	4,084 百万円	70.0%	「サンテラス南池袋」、「エクセレンテ神楽坂」、「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
	2020年3月31日	1,830 百万円	2,622 百万円	69.8%	「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
	2019年3月31日	2,570 百万円	3,619 百万円	71.0%	「ウエストアベニュー」、「ベレール大井町」、「シエタ南塚口」、「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
合計	—	43,982 百万円	73,483 百万円	59.9%	—	78

安定的キャッシュフロー確保のための 住居への投資

(2012年12月期末現在)

住居

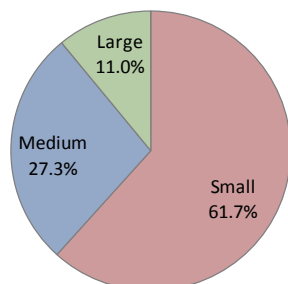
- ✓ 物件数: **63棟** (前期: **39棟**)
- ✓ 資産規模: **580億円** (取得価格ベース) (前期: **440億円**)
- ✓ 賃貸可能戸数: **3,413戸** (前期: **2,241戸**)
- ✓ 賃貸可能面積: **109,585.97 m²** (前期: **74,663.33 m²**)

第18期(2012年6月期)末現在

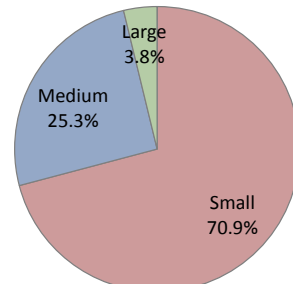
第19期(2012年12月期)末現在
新規24物件

第19期(2012年12月期)末現在

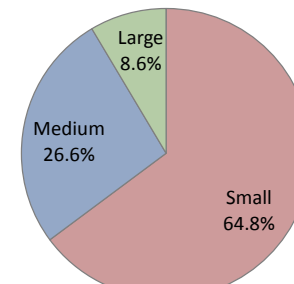
タイプ別投資比率



Small: **61.7%**

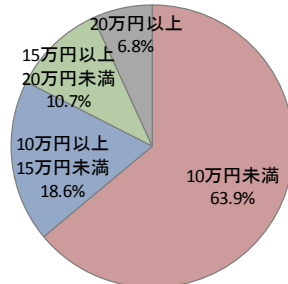


Small: **70.9%**

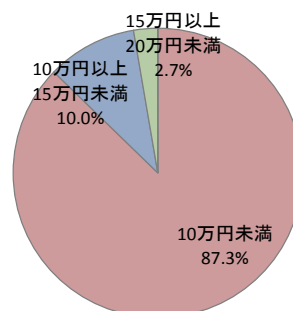


Small: **64.8%**

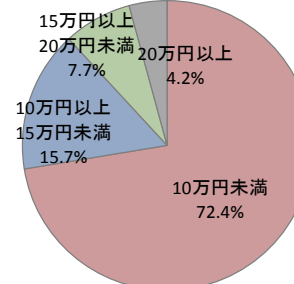
賃料帯別投資比率



10万円未満: **63.9%**



10万円未満: **87.3%**



10万円未満: **72.4%**

(注1) 「Small」は30m²未満、「Medium」は30m²以上60m²未満、「Large」は60m²以上の広さの住戸をいいます。

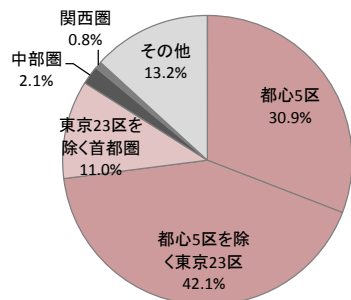
(注2) 上記比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第18期(2012年6月期)末現在

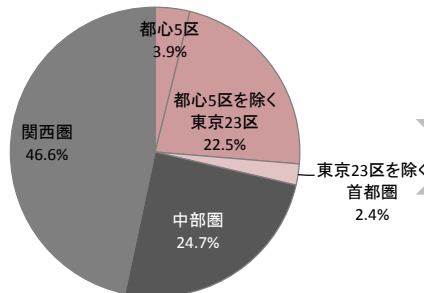
第19期(2012年12月期)末現在
新規24物件

第19期(2012年12月期)末現在

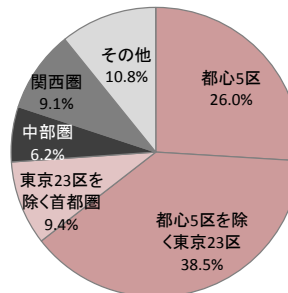
地域別投資比率



首都圏: **84.0%** (東京23区: 73.0%)

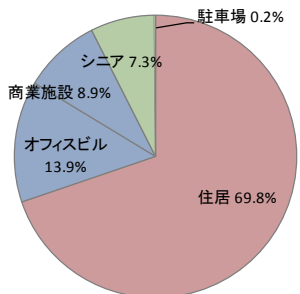


首都圏: **28.7%** (東京23区: 26.3%)

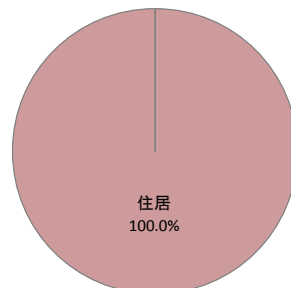


首都圏: **73.9%** (東京23区: 64.5%)

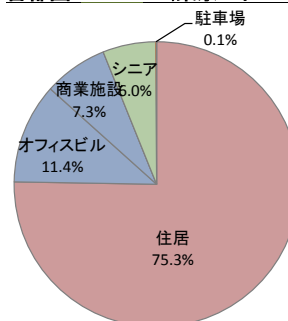
用途別投資比率



住居: **69.8%**

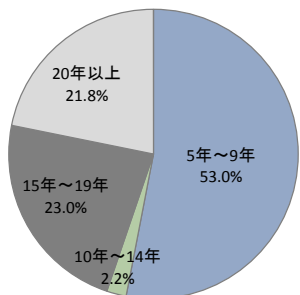


住居: **100.0%**

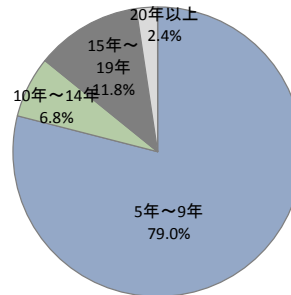


住居: **75.3%**

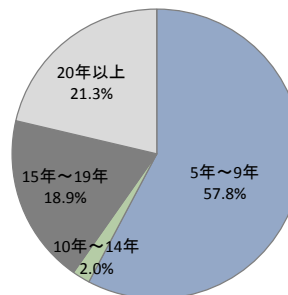
築年数分布



加重平均築年数: **13.2年**



加重平均築年数: **7.7年**

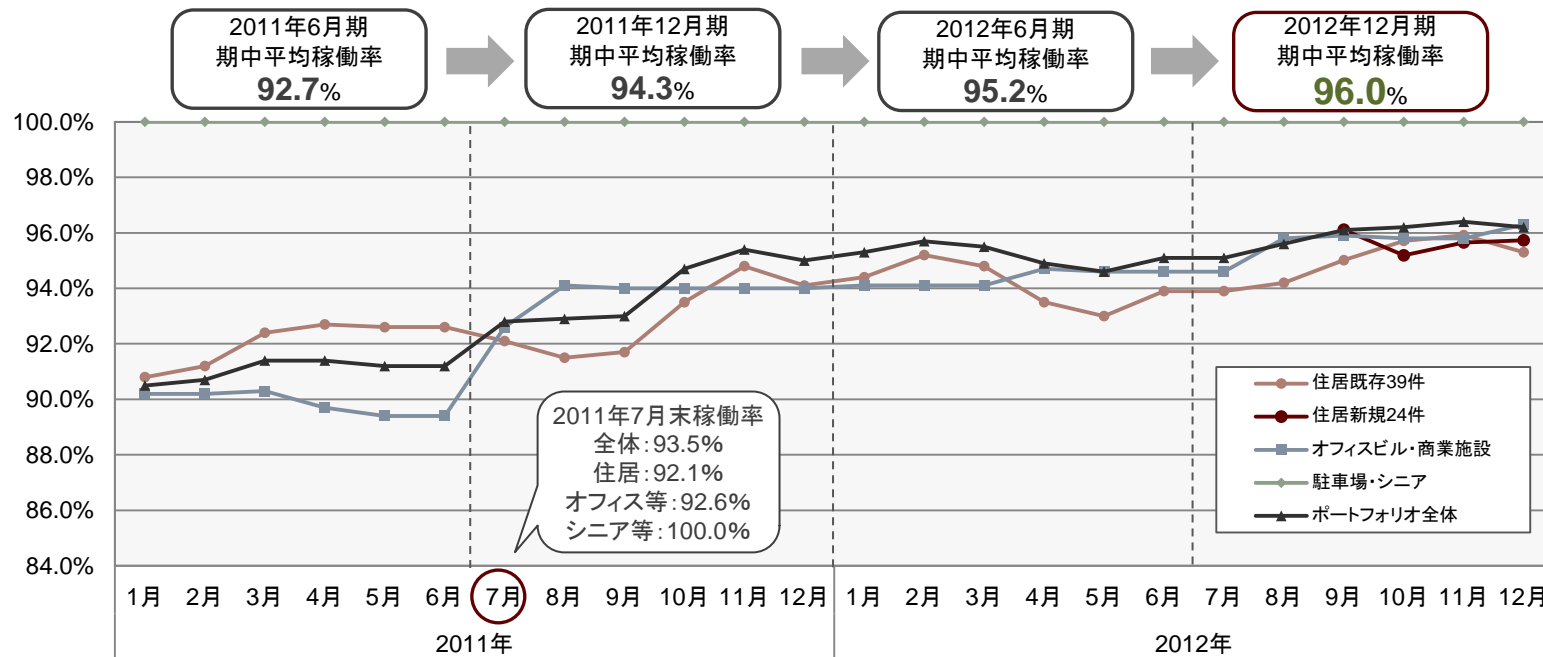


加重平均築年数: **12.5年**

(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ます。

(注2) 上記比率は取得価格に基づき計算しています。また、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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
 2012年11月末稼働率は、2010年2月の合併以降、最高稼働率**96.4%**を達成



	住居		オフィスビル・商業施設	駐車場・シニア	ポートフォリオ全体
	既存39件	新規24件			
2012年12月末日	95.3%	95.7%	96.3%	100.0%	96.2%
2012年11月末日	95.9%	95.7%	95.8%	100.0%	96.4%
2012年10月末日	95.7%	95.2%	95.8%	100.0%	96.2%
2012年9月末日	95.0%	96.1%	95.9%	100.0%	96.1%
2012年8月末日	94.2%	—	95.8%	100.0%	95.6%
2012年7月末日	93.9%	—	94.6%	100.0%	95.1%

4ヶ月連続
96%超の
 稼働率を達成

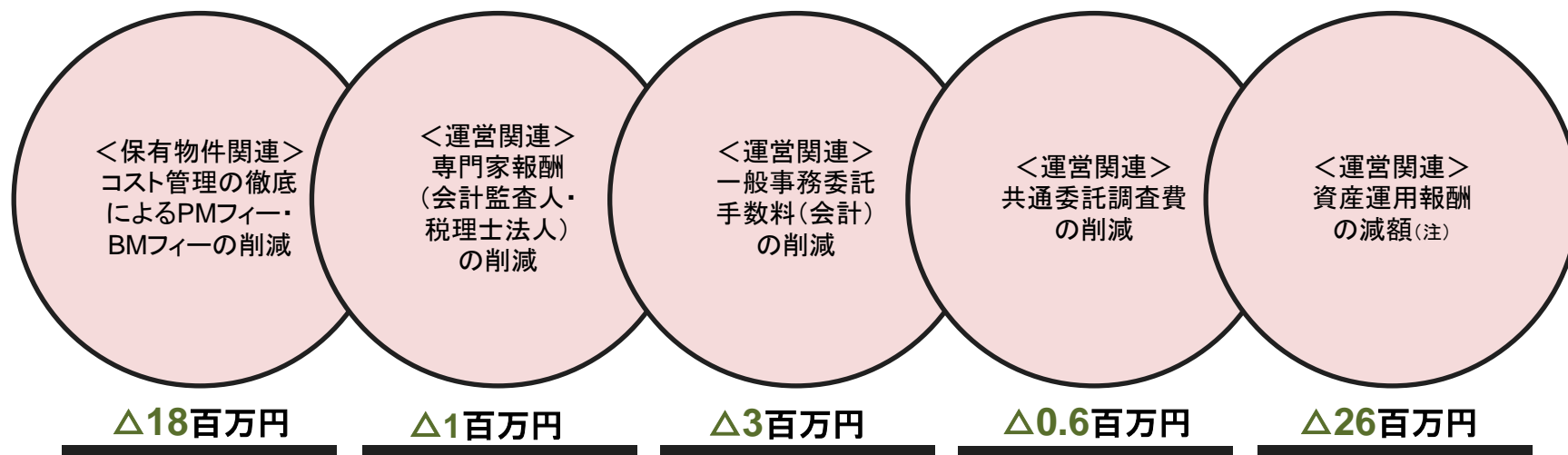
(注1) 稼働率=総賃貸面積/総賃貸可能面積×100

(注2) 2011年1月～9月については、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。

(注3) 上記稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 第19期(2012年12月期)コスト削減効果合計: **△51**百万円(2012年6月期末の想定: **△21**百万円)

2012年6月期に引き続き業務運営の更なる改善及びコスト削減のほか、2012年11月開催の投資主総会にて規約を変更し、資産運用会社への資産運用報酬を減額(注)



■ 第20期(2013年6月期)コスト削減効果合計(想定): **△39**百万円(注)

2013年6月期も引き続き業務運営の更なる改善及びコスト削減を検討
<保有物件関連>では、BM会社の変更による管理品質の向上及びコスト削減の実施を予定
<運営関連>では、資産運用報酬及び一般事務手数料(会計)において削減効果が継続

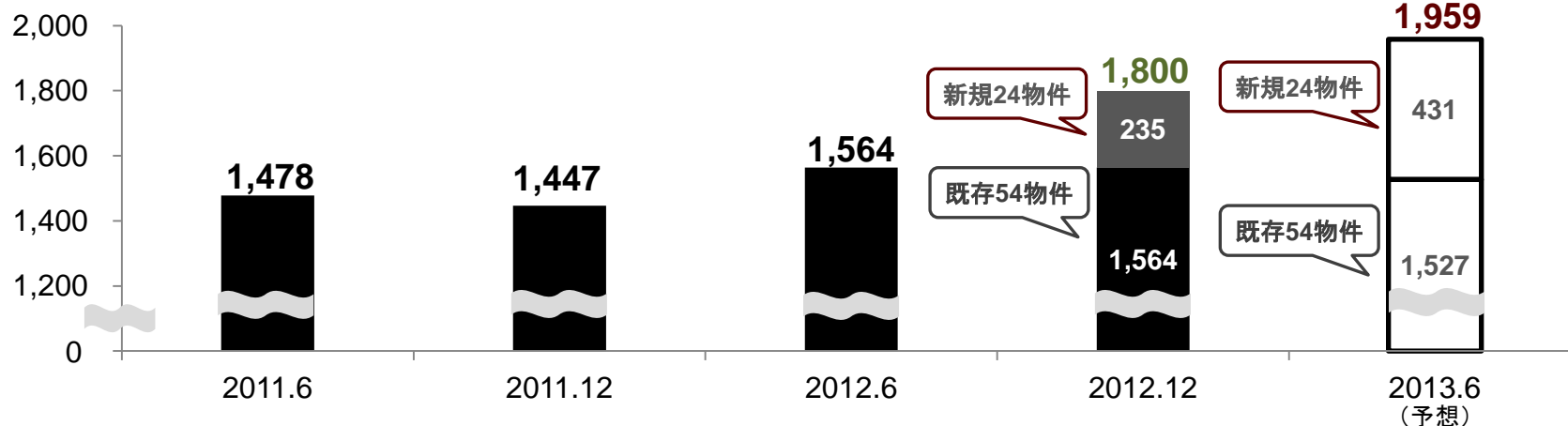
上記以外の更なるコスト削減についても鋭意検討

(注) 資産運用報酬の減額は、2014年12月まで継続する予定です。
規約変更前の報酬体系に基づく試算値と比較し、減額額を記載しています。

NOIの推移 (注1)

<2012年12月期末: **1,800**百万円(前期比: **+236**百万円)>

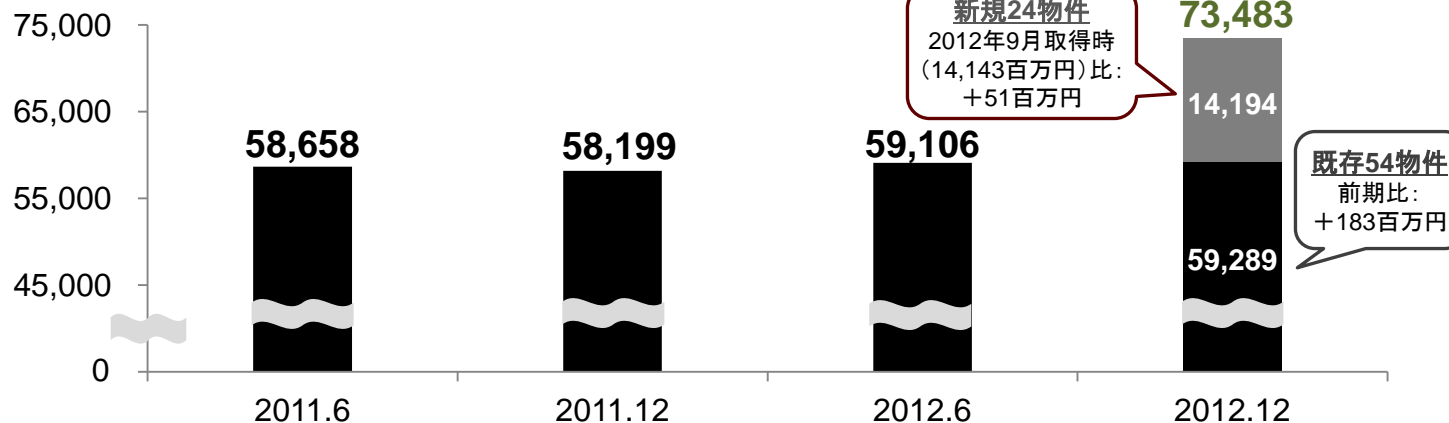
(単位: 百万円)



鑑定評価額の推移 (注1)

<2012年12月期末: **73,483**百万円(前期比: **+14,377**百万円)>

(単位: 百万円)



(注1) 2011年6月期及び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。

(注2) 金額は単位未満を切捨て記載しています。

主要な投資主 (TOP10)

第18期末(2012年6月30日)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 JP MORGAN CHASE BANK 380180	136,248	10.10
3 ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	9.59
4 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	61,165	4.53
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	59,912	4.44
6 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	39,306	2.91
7 CGML - IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	17,094	1.26
8 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,936	1.18
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,428	0.99
10 MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	13,050	0.96
合計	1,095,481	81.24

* 発行済投資口総数 1,348,292口

第19期末(2012年12月31日)時点

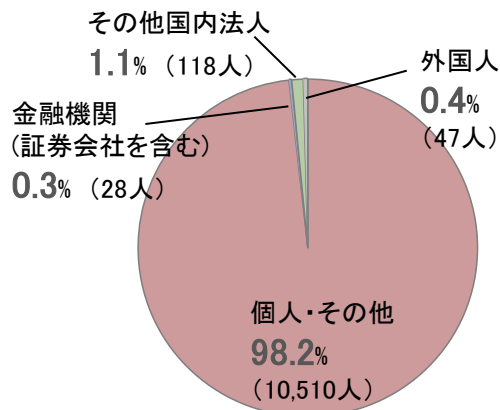
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 Calliope 合同会社	609,942	45.23
2 ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	9.59
3 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	105,496	7.82
4 JP MORGAN CHASE BANK 380180	67,280	4.99
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	52,239	3.87
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	46,992	3.48
7 MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	26,361	1.95
8 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,896	1.47
9 CGML - IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	17,337	1.28
10 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,318	1.21
合計	1,091,261	80.93

* 発行済投資口総数 1,348,292口

(注1) 保有割合(%)は、小数第3位を切捨てて記載しています。

(注2) 2013年1月16日付にて、Prospect Asset Management, Inc.より、同社の保有割合が1.04%減少し15.84%となった旨の変更報告書が提出されました。

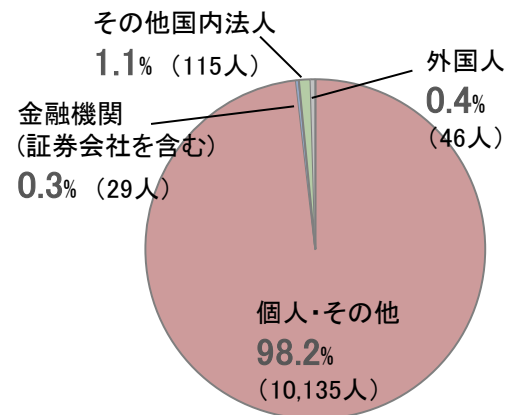
所有者別投資主数



第18期(2012年6月)末現在

* 投資主総数: 10,703人

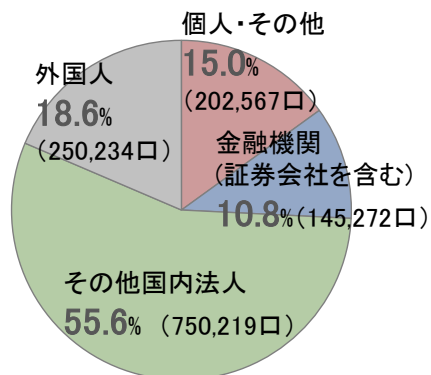
(注) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。



第19期(2012年12月)末現在

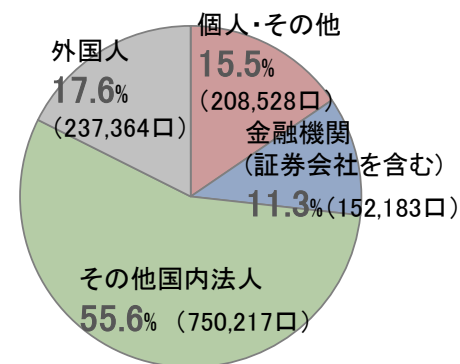
* 投資主総数: 10,325人

所有者別投資口数



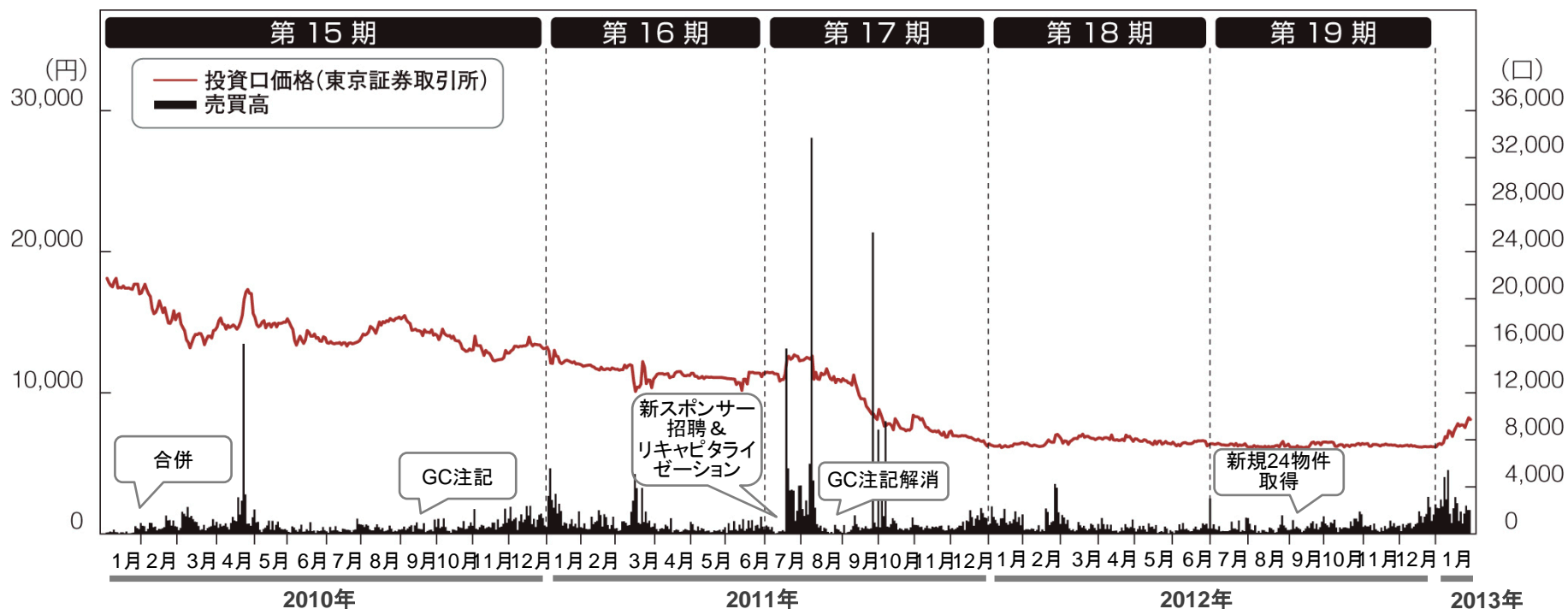
第18期(2012年6月)末現在

* 発行済投資口総数: 1,348,292口



第19期(2012年12月)末現在

* 発行済投資口総数: 1,348,292口



(注1) 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。

(注2) 2010年2月1日をもって、LCPと合併し、投資口1口につき5口の割合による分割を行いました。

(注3) 投資口価格に連続性を与えるため、2010年1月31日以前の投資口価格については投資口価格を5で除した値に調整しています。

Appendix

Section 1 業績ハイライト

項目	第16期	第17期	第18期	第19期
	2011年1月1日～ 2011年6月30日	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
総資産経常利益率(ROA)	△ 0.1%	△ 4.8%	0.2%	0.2%
年換算	△ 0.1%	△ 9.6%	0.4%	0.3%
純資産当期純利益率(ROE)	△ 4.4%	△ 7.1%	0.4%	0.3%
年換算	△ 8.8%	△ 14.0%	0.8%	0.7%
有利子負債比率(LTV 1)	62.6%	49.5%	49.4%	57.6%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	58.2%	46.6%	46.7%	54.8%
自己資本比率(期末)	39.1%	48.4%	48.5%	40.7%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (千円)	1,554,015	1,486,538	1,564,247	1,800,380
年換算NOI利回り	4.4%	4.4%	5.0%	5.2%
当期減価償却費(千円)	428,247	422,084	411,685	480,622
ファンズフロムオペレーション(FFO)(千円)	369,542	△ 600,801	539,860	594,802

- ROA = 経常利益 / 日数加重平均総資産額 × 100
- ROE = 当期純利益 / 日数加重平均純資産額 × 100
- LTV(1) = 期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100
- LTV(2) = 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
- 年換算NOI利回り = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) / 運用日数 × 365) / 取得価格
- FFO_(注1) = 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

(注1) FFOについて、第16期については「減損損失」の影響、第17期については「エグジット手数料のうち未払い分」の影響をそれぞれ除いて算出しています。

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

2012年12月期業績予想と実績の比較

	2012年12月期 当初予想 (1) (注1)	2012年12月期 予想 (2) (注1)	2012年12月期 実績 (3)	対予想比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		2013年6月期 予想
	(2012/7/1- 2012/12/31)	(2012/7/1- 2012/12/31)	(2012/7/1- 2012/12/31)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2013/1/1- 2013/6/30)
資産運用期間 (日数)	184	184	184	—	—	—	—	181
物件数(件)	54	78	78	24	—	—	—	78
営業収益 (百万円)	2,161	2,464	2,476	314	14.6	11	0.5	2,761
営業利益 (百万円)	858	1,020	1,084	225	26.3	63	6.3	1,183
経常利益 (百万円)	81	48	114	32	40.1	66	138.9	280
当期純利益 (百万円)	81	47	114	32	40.4	66	141.1	280
1口当たり 分配金 (円)	177	72	117	△60	△33.9	45	62.5	200
剰余金取崩し額(百万円)	157	49	43	△113	△72.3	△6	△12.4	—
各期分配後の 剰余金残高(百万円)	0	107	114	113	—	6	5.7	124
発行済投資口総数	1,348,292	1,348,292	1,348,292	—	—	—	—	1,348,292

(注1) 2012年12月期の当初予想(1)とは、2012年8月27日付決算短信において公表した2012年12月期の運用状況の予想、予想(2)とは、2012年12月20日付プレスリリースにおいて公表した2012年12月期の運用状況の予想をいいます。また、2013年6月期予想とは、2013年2月27日付決算短信において公表した2013年6月期の運用状況の予想をいいます。

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

2012年12月期当初予想(2012年8月27日付) と実績の差異説明

	第19期当初予想 (2012年12月期) 2012年8月27日付	第19期実績 (2012年12月期)	当初予想比 増減	増減理由
物件数	54件	78件	+24件	2012年9月28日付新規24物件の取得による物件数の増加
営業収益	2,161百万円	2,476百万円	+314百万円	主に新規24物件の取得による収益の増加
営業費用	1,303百万円	1,392百万円	+88百万円	資産運用報酬の減額(▲19百万円)や保守的に見積もっていた修繕費の減少(▲17百万円)があった一方で、主に新規24物件にかかる費用(+122百万円)の発生により、費用増加
営業利益	858百万円	1,084百万円	+225百万円	
営業外費用	776百万円	972百万円	+195百万円	
支払利息	699百万円	763百万円	+63百万円	新規借入れ及び増額リファイナンスの影響により増加
融資関連手数料	75百万円	208百万円	+132百万円	主にリファイナンスに伴う一時的費用120百万円の発生による増加
当期純利益	81百万円	114百万円	+32百万円	新規24物件の取得に伴う一時的費用の増加
EPS	60円	85円	+25円	
1口当たり 剰余金取崩し額	117円	32円	▲85円	中期的な分配金額の安定性の確保を重視、剰余金の活用を限定
1口当たり分配金	177円	117円	▲60円	
NOI利回り	4.8%	5.2%	+0.4%	

2012年12月期予想(2012年12月20日付) と実績の差異説明

	第19期予想 (2012年12月期) 2012年12月20日付	第19期実績 (2012年12月期)	予想比 増減	増減理由
物件数	78件	78件	一件	
営業収益	2,464百万円	2,476百万円	+11百万円	原状回復費収入等について保守的に見積もったことによる増加
営業費用	1,444百万円	1,392百万円	▲52百万円	修繕費及びリーシングアップの施策を鋭意進めるためのテナント入替費用(原状回復工事費、新規契約手数料及び広告宣伝費等)を保守的に見積もっており26百万円減少 また、消費税の仕入控除額の計算方法の変更等により、減価償却費及びその他租税公課は合計9百万円減少
営業利益	1,020百万円	1,084百万円	+63百万円	
営業外費用	973百万円	972百万円	0百万円	
支払利息	762百万円	763百万円	0百万円	
融資関連手数料	209百万円	208百万円	0百万円	
当期純利益	47百万円	114百万円	+66百万円	
EPS	35円	85円	+50円	
1口当たり 剰余金取崩し額	37円	32円	▲5円	分配金については、当期純利益に加え剰余金の一部(43百万円)を活用し、総額157百万円を分配することとし、投資口1口当たり分配金は117円
1口当たり分配金	72円	117円	+45円	
NOI利回り	5.0%	5.2%	+0.2%	

項目	第19期(当期)実績		第20期(来期)予想		差異	
	2012/7/1~ 2012/12/31		2013/1/1~ 2013/6/30			
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	2,476,430	100.0	2,761,000	100.0	284,570	11.5
賃貸事業収入合計(1)	2,476,430	100.0	2,761,000	100.0	284,570	
II. 営業費用	1,392,258	56.2	1,578,000	57.2	185,742	13.3
賃貸事業費用合計(2)	1,156,672		1,339,000		182,328	
・ 維持管理費	403,390		471,000		67,610	
・ 公租公課	141,455		155,000		13,545	
・ 保険料	4,677		5,000		323	
・ その他支出	126,526		168,000		41,474	
・ 減価償却費(3)	480,622		537,000		56,378	
NOI(1)-(2)+(3)	1,800,380		1,959,000		158,620	
賃貸事業損益(1)-(2)	1,319,757		1,422,000		102,243	
資産運用報酬	130,067		125,000		△ 5,067	
その他の営業費用	105,517		114,000		8,483	
営業利益	1,084,171	43.8	1,183,000	42.8	98,829	9.1
III. 営業外収益	3,391	0.1	0	0.0	△ 3,391	△ 100.0
IV. 営業外費用	972,778	39.3	902,000	32.7	△ 70,778	△ 7.3
経常利益	114,784	4.6	280,000	10.1	165,216	143.9
税引前当期純利益	114,784	4.6	280,000	10.1	165,216	143.9
法人税等	604	0.0	0	0.0	△ 604	△ 100.0
当期純利益	114,179	4.6	280,000	10.1	165,821	145.2

(注1) 中期的な観点で従来からの分配金水準維持の安定性を高めるため、当期純利益のうち一部を分配準備積立金として留保する方針のもと、1口当たり当期純利益は207円に対し、前回予想(2012年9月26日付)の時点と同額の1口当たり分配金を200円としています。

(注2) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
なお、第20期(来期)予想については、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 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。

第20期予想分配金
1口当たり **200円**(注1)

2012年12月期実績と 2013年6月期予想の差異説明

	第19期実績 (2012年12月期)	第20期予想 (2013年6月期) 2013年2月27日付	対第19期比 増減	増減理由
物件数	78件	78件	－件	
営業収益	2,476百万円	2,761百万円	+284百万円	新規24物件からの収益の通期寄与(第19期は184日中95日のみ)及び賃貸市場の繁忙期である2月・3月を含むことから礼金等その他雑収入は増加見込み
営業費用	1,392百万円	1,578百万円	+185百万円	投資法人運営関連費用(資産運用報酬、一般事務委託手数料及び専門家報酬)は12百万円の減額見込みであるが、新規24物件における各種物件関連費用及び季節要因による費用増加により185百万円の増加見込み
営業利益	1,084百万円	1,183百万円	+98百万円	
営業外費用	972百万円	902百万円	▲70百万円	
支払利息	763百万円	803百万円	+39百万円	第19期における新規借入れ及び増額リファイナンスの影響により増加
融資関連手数料	208百万円	98百万円	▲110百万円	新規借入れ及び増額リファイナンスの影響による増加分はあるものの、第19期は新規借入れ及び増額リファイナンスに伴う一時的費用120百万円を計上しているため、第20期ではその分減少
当期純利益	114百万円	280百万円	+165百万円	主に新規24物件の収益が通期で寄与
EPS	85円	207円	+122円	
1口当たり剰余金 取崩し額	32円	－	▲32円	剰余金の活用なしに1口当たり分配金は200円を超える水準となる見込み
1口当たり分配金	117円	200円	+83円	EPS207円に対し7円については中期的な観点から分配金安定性確保のため分配準備積立金として留保
NOI利回り	5.2%	5.1%	▲0.1%	

資本的支出	118百万円 (うち既存54物件:117百万円/ うち新規24物件:0.2百万円)	198百万円 (うち既存54物件:195百万円/ うち新規24物件:3百万円)	80百万円	大木青葉ビル(空調機更新21,000千円、機械式駐車装置保全工事10,930千円)、レキシントプラザ西五反田(消防設備更新16,000千円)、近代科学社ビル(空調機更新11,600千円)等で大規模修繕を計画している他、設備機器の更新を見込んでいる物件(日神パレステージ代田橋、日神パレステージ東長崎)があるため増加
修繕費	29百万円 (うち既存54物件:29百万円/ うち新規24物件:0.6百万円)	50百万円 (うち既存54物件:37百万円/ うち新規24物件:12百万円)	20百万円	新規24物件の通期運用に伴う増額及び、築15年以上経過した一部物件について経年劣化に対応する修繕費を保守的に計上したため
合計	148百万円	249百万円	101百万円	

■ 導管性要件

投資法人は、
導管性要件を満たせば、法人税が課税されない



導管性要件のひとつである支払配当要件が
配当可能利益の額の90%超を配当すること

■ INVの状況

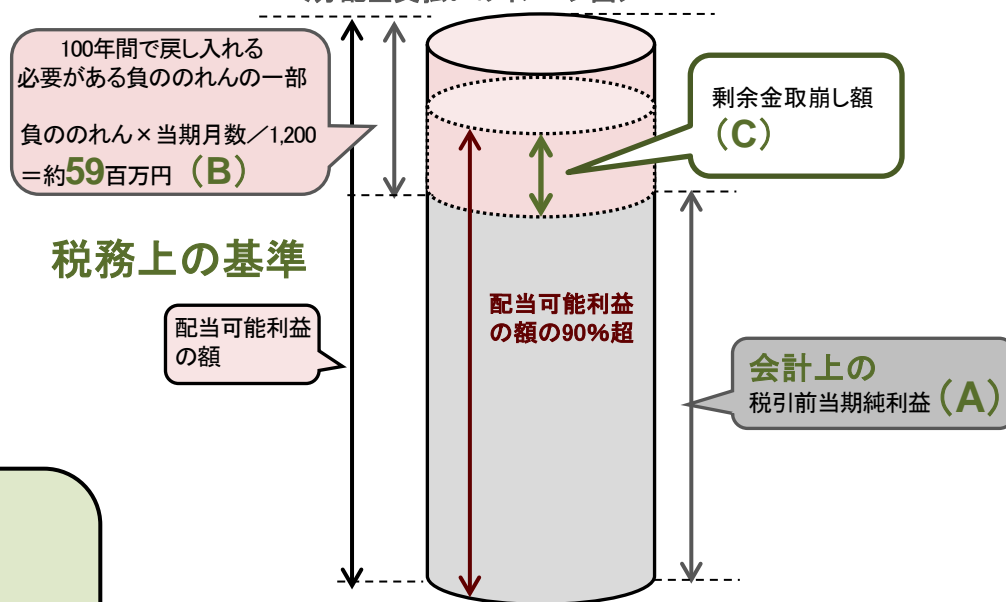
2012年11月30日開催の投資主総会における承認可決を経て、
分配方針にかかる規約の変更を実施

導管性要件に関しては、導管性要件のひとつである支払配当要件の充足について、当該要件の充足にできる限り配慮するものの、
中期的な分配金額の安定性の確保は、より重視すべきものであると考えており、
その観点から必要と判断する場合には、支払配当要件を充足しない形で分配金額を決定する場合があります

なおINVには税務上の繰越欠損金が20,561百万円(第19期末現在)あるため
当面の間、導管性要件を充足しない場合にも法人税は課税されない

■ 第20期(2013年6月期)以降のINVの分配金支払い

<分配金支払いのイメージ図>



- 本投資法人の配当可能利益とは、**税引前当期純利益 (A)**に**負ののれんの一部 (B)**を加えた金額をいう
- 導管性要件の充足には、**(A) + (B) × 90%超**の分配を行うことが必要



今まで**残余金取崩し額 (C)**を活用することで導管性要件を充足する分配を行ってきたが**第20期以降は (A) から中期的に安定した分配金 (1口当たり分配金200円程度)を確保していく方針**

2012年12月期及び2013年6月期における 分配金支払い

	第19期実績 (2012年12月期)	第20期予想 (2013年6月期)
支払配当要件	充足	(参考)充足の場合 充足しない
税引前当期純利益 (A)	114百万円	280百万円
当期加算金額 (B)	+59百万円	+59百万円
配当可能利益の額 (A)+(B)	174百万円	339百万円
判定式割合 (α)	90.66%	90.04%
分配金の額 ((A)+(B)) × (α)	157百万円	269百万円
EPS	85円	207円
(内訳) 当期純利益	114百万円	280百万円
剰余金取崩し額 (C)	43百万円	25百万円

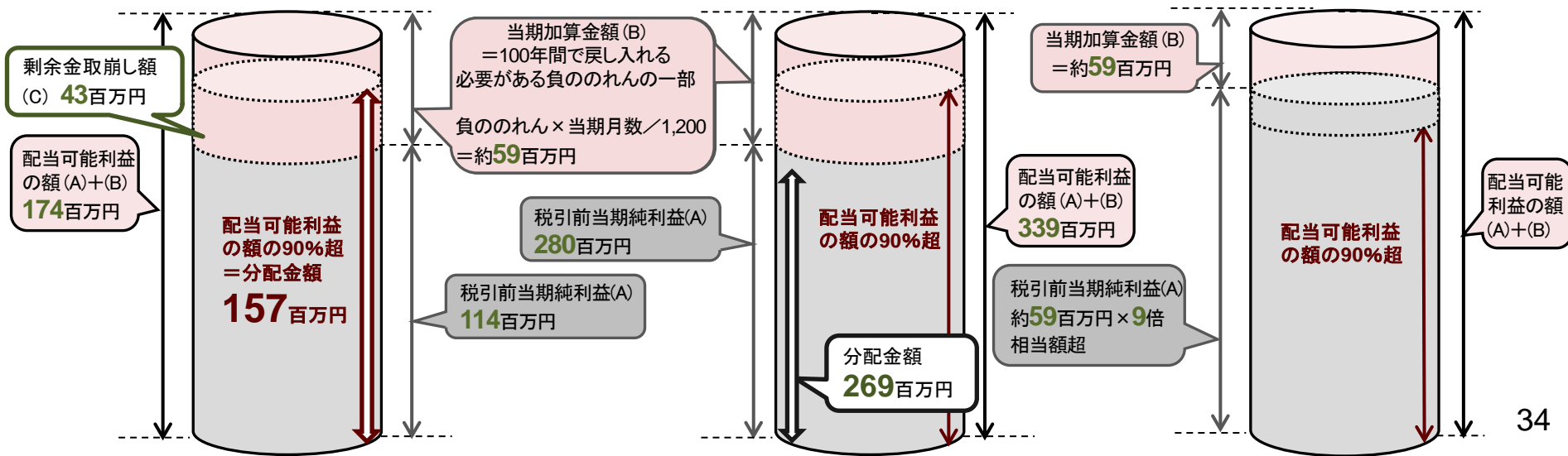
第20期は、支払配当要件を充足せず
1口当たり分配金の額 **200円**
× 発行済投資口数の総数 **1,348,292口**
= **269百万円**を分配

(注)
(配当可能利益の額 (A)+(B)) × 90%
< 税引前当期純利益 (A) となった場合
すなわち税引前当期純利益 (A) が
約 **59百万円** × **9倍**に相当する額を
超えたとき、剰余金の取崩しなしに
支払配当要件を充足することが可能に

< 第19期分配金支払いのイメージ図 >

< 第20期分配金支払いのイメージ図 >

< (注) のイメージ図 >



Section 2 2012年12月期財務諸表

損益計算書

項目	第18期 2012年1月1日～ 2012年6月30日		第19期 2012年7月1日～ 2012年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	2,176,839	100.0	2,476,430	100.0	299,590	13.8
賃貸事業収入(1)	2,176,839		2,476,430		299,590	
営業費用	1,282,766	58.9	1,392,258	56.2	109,491	8.5
賃貸事業費用(2)	1,024,277		1,156,672		132,395	
減価償却費(3)	411,685		480,622		68,937	
NOI(1)-(2)+(3)	1,564,247		1,800,380		236,132	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産運用報酬	150,000		130,067		△ 19,932	
資産保管手数料	3,328		3,351		23	
一般事務委託手数料	25,273		24,781		△ 491	
貸倒引当金繰入額	646		797		150	
貸倒損失	1,137		-		△ 1,137	
その他営業費用	73,303		71,786		△ 1,516	
営業利益又は営業損失(△)	894,072	41.1	1,084,171	43.8	190,099	21.3
営業外収益	2,390	0.1	3,391	0.1	1,000	41.9
受取利息	515		487		△ 28	
雑収入	1,875		2,904		1,028	
営業外費用	770,482	35.4	972,778	39.3	202,296	26.3
支払利息	695,689		763,201		67,511	
融資関連費用	73,562		208,347		134,784	
投資口公開関連費用	1,230		1,230		-	
経常利益又は経常損失(△)	125,981	5.8	114,784	4.6	△ 11,196	△ 8.9
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	125,981	5.8	114,784	4.6	△ 11,196	△ 8.9
法人税等合計	△ 2,194		604		2,798	
当期純利益又は当期純損失(△)	128,175	5.9	114,179	4.6	△ 13,995	△ 10.9
前期繰越利益	299,171		157,688		△ 141,483	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	427,346		271,868		△ 155,478	

2012年6月期実績と 2012年12月期実績の差異説明

	第18期実績 (2012年6月期)	第19期実績 (2012年12月期)	対第18期比 増減	増減理由
物件数	54件	78件	24件	2012年9月28日付新規24物件の取得に伴う物件数の増加
営業収益	2,176百万円	2,476百万円	+299百万円	主に新規24物件の取得による収益の増加
営業費用	1,282百万円	1,392百万円	+109百万円	資産運用報酬の減額(▲19百万円)や各種コスト削減(▲24百万円)を達成する一方で、新規24物件の取得による費用の増加
営業利益	894百万円	1,084百万円	+190百万円	
営業外費用	770百万円	972百万円	+202百万円	
支払利息	695百万円	763百万円	+67百万円	新規借入れ及び増額リファイナンスの影響により増加
融資関連手数料	73百万円	208百万円	+134百万円	主にリファイナンスに伴う一時的費用120百万円の発生による増加
当期純利益	128百万円	114百万円	▲13百万円	新規24物件の取得に伴う一時的費用の増加
EPS	95円	85円	▲10円	
1口当たり 剰余金取崩し額	105円	32円	▲73円	中期的な分配金額の安定性の確保を重視、剰余金の活用を限定
1口当たり分配金	200円	117円	▲83円	新規24物件の取得に伴う一時的費用の増加
NOI利回り	5.0%	5.2%	+0.2%	

貸借対照表 – 資産の部

項目	第18期 2012年6月30日		第19期 2012年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
	資産の部					
流動資産						
現金及び預金	3,080,041		745,429		△ 2,334,611	
信託現金及び信託預金	2,130,105		2,786,480		656,375	
営業未収入金	19,103		18,370		△ 733	
立替金	208		664		456	
預け金	696,804		690,495		△ 6,308	
前払費用	164,645		208,056		43,411	
未収消費税等	23,311		115,447		92,135	
貸倒引当金	△ 831		△ 797		33	
流動資産合計	6,113,388	9.0	4,564,147	5.7	△ 1,549,240	△ 25.3
固定資産						
有形固定資産						
建物	2,544,613		2,517,007		△ 27,605	
建物附属設備	29,539		26,566		△ 2,973	
構築物	2,726		2,587		△ 139	
土地	2,713,620		2,713,620		-	
信託建物	21,488,840		27,882,085		6,393,245	
信託建物附属設備	3,209,656		5,328,309		2,118,653	
信託構築物	175,265		220,693		45,428	
信託工具、器具及び備品	61,305		69,443		8,138	
信託土地	31,056,639		36,582,527		5,525,888	
有形固定資産合計	61,282,207	90.5	75,342,842	93.9	14,060,634	22.9
無形固定資産						
その他	621		244		△ 377	
無形固定資産合計	621	0.0	244	0.0	△ 377	△ 60.7
投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	263,982		253,406		△ 10,576	
その他	28,686		29,381		694	
投資その他の資産合計	302,669	0.4	292,787	0.4	△ 9,881	△ 3.3
固定資産合計	61,585,498	91.0	75,635,874	94.3	14,050,376	22.8
資産合計	67,698,887	100.0	80,200,022	100.0	12,501,135	18.5

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

貸借対照表 – 負債・資本の部

項目	第18期 2012年6月30日		第19期 2012年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	76,887		133,791		56,904	
1年内返済予定の長期借入金	262,000		262,000		-	
未払金	6,062		18,748		12,685	
未払費用	371,854		362,514		△ 9,340	
未払法人税等	506		503		△ 3	
前受金	288,162		378,770		90,607	
預り金	3,307		5,268		1,960	
流動負債合計	1,008,782	1.5	1,161,597	1.4	152,815	15.1
固定負債						
長期借入金	20,341,500		22,760,500		2,419,000	
信託長期借入金	11,000,000		20,960,000		9,960,000	
信託預り敷金及び保証金	925,696		1,059,315		133,618	
預り敷金及び保証金	183,579		183,579		-	
長期未払費用	1,413,153		1,404,333		△ 8,820	
固定負債合計	33,863,929	50.0	46,367,728	57.8	12,503,798	36.9
負債合計	34,872,711	51.5	47,529,325	59.3	12,656,613	36.3
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		-	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	427,346		271,868		△ 155,478	
剰余金合計	6,691,778	9.9	6,536,300	8.1	△ 155,478	△ 2.3
投資主資本合計	32,826,175	48.5	32,670,697	40.7	△ 155,478	△ 0.5
純資産合計	32,826,175	48.5	32,670,697	40.7	△ 155,478	△ 0.5
負債純資産合計	67,698,887	100.0	80,200,022	100.0	12,501,135	18.5

第19期末1口当たり純資産
24,231円
 (発行済み投資口数:1,348,292口)

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

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	第18期	第19期
	2012年1月1日～ 2012年6月30日	2012年7月1日～ 2012年12月31日
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	125,981	114,784
減価償却費	412,110	481,000
投資口公開関連費用	1,230	1,230
融資関連費用	73,562	208,347
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 927	△ 1,354
受取利息	△ 515	△ 487
支払利息	695,689	763,201
貸倒引当金の増減額(△は減少)	519	△ 33
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 902	733
預け金の増減額(△は増加)	△ 49,446	6,308
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 23,311	△ 92,135
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 59,401	-
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 38,383	62,798
未払金の増減額(△は減少)	△ 344	13,696
未払費用の増減額(△は減少)	△ 570	△ 31,930
前受金の増減額(△は減少)	6,598	90,607
預り金の増減額(△は減少)	△ 2,315	1,960
その他	15,097	714
小計	1,154,670	1,619,439
利息の受取額	493	487
利息の支払額	△ 688,459	△ 740,409
災害損失の支払額	△ 3,667	-
法人税等の支払額	△ 595	△ 608
営業活動によるキャッシュ・フロー	462,441	878,909
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 38,277	△ 14,547,093
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 49,274	△ 39,366
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	45,436	174,339
その他	△ 694	△ 694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 42,810	△ 14,412,815
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	-	13,400,000
長期借入金の返済による支出	△ 131,000	△ 10,981,000
信託長期借入れによる収入	-	9,960,000
投資口公開関連費用	△ 1,230	△ 1,230
融資関連費用	△ 10,452	△ 251,904
分配金の支払額	△ 270,167	△ 270,196
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 412,849	11,855,670
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,780	△ 1,678,236
現金及び現金同等物の期首残高	5,203,366	5,210,146
現金及び現金同等物の期末残高	5,210,146	3,531,910

(注) 金額は単位未満を切捨てて記載しています。

項目		第18期	第19期
		2012年1月1日～ 2012年6月30日	2012年7月1日～ 2012年12月31日
当期末処分利益	(千円)	427,346	271,868
分配金総額	(千円)	269,658	157,750
投資口1口当たりの分配金	(円)	200	117
次期繰越利益	(千円)	157,688	114,118

Section 3 新規24物件の概要

A76 ネオ・プロミネンス



所在地	東京都北区志茂三丁目21番5号		
交通条件	東京メトロ南北線「志茂」駅から徒歩1分		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根12階建	建築時期	1994年4月4日
賃貸可能面積	3,574.70㎡	賃貸可能戸数	53戸
鑑定評価額	1,670百万円	取得価格	1,660百万円
NOI(注)	27百万円	坪単価	8,767円
稼働率	94.8 %		

(注)NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

- 東京メトロ南北線「志茂」駅から徒歩約1分と駅至近に位置
- JR「赤羽」駅も利用可能で、池袋、新宿などへのアクセスも良好
- 住戸はファミリータイプで、60㎡前後の3LDK(43戸)が中心
- 低層階に店舗(ファミリーレストラン・美容室)を併設する店舗付きファミリー向け賃貸マンション
- 周辺には大型スーパー、コンビニエンスストア、郵便局などの施設が揃っており、生活利便性に優れる
- 近隣に競合物件が少なく希少性の高い物件であると共に、都心との比較における賃料の値頃感を求めるファミリー層の需要が見込まれる
- ペット可
- エレベーター2機
- 売主負担で、外壁修繕、共用廊下シート貼り替え、鉄部塗装、防水工事等大規模修繕を実施

A77 インボイス新神戸レジデンス



所在地	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号		
交通条件	市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅から徒歩6分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	建築時期	2007年1月24日
賃貸可能面積	2,773.71㎡	賃貸可能戸数	81戸
鑑定評価額	1,260百万円	取得価格	1,260百万円
NOI(注)	21百万円	坪単価	9,450円
稼働率	99.1%		

(注)NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

- 最寄り駅「新神戸」駅から地下鉄「三宮」駅までの乗車時間は約2分、また同駅はJR山陽新幹線「新神戸」駅に接続し、新幹線「のぞみ」も停車することから全国各地への交通利便性も良好
- 新神戸駅南側は、ホテル・ショッピングセンター・劇場等が複合する「新神戸オリエンタルシティ」に直結し、北側には六甲山がそびえる
- 兵庫県の行政及び経済の中心地であるJR東海道本線「三ノ宮」駅までは徒歩12分圏内に位置することからテナント需要が見込まれる
- 1K(27戸)及び人気の高い1LDK(54戸)からなる比較的大規模な単身者及びDINKS向け賃貸マンション
- 全戸南南東向きの配置

A78 コスモコート元町



所在地	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号		
交通条件	JR神戸線「元町」駅から徒歩1分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付13階建	建築時期	2007年3月6日
賃貸可能面積	2,310.49㎡	賃貸可能戸数	82戸
鑑定評価額	981百万円	取得価格	973百万円
NOI(注)	17百万円	坪単価	8,993円
稼働率	97.5 %		

- JR東海道本線「元町」駅から徒歩約1分と駅至近に位置
- 「元町」駅から同県の行政及び経済の中心地である「三ノ宮」駅までの乗車時間は約1分であり、JRの他阪急電鉄神戸線、阪神電鉄本線への交通利便性も良好
- JR「元町」駅周辺は、デパートや大型家電量販店等の商業施設が立地するなど繁華性の高い地域で神戸元町中華街も至近
- 1K82戸からなる単身者向け賃貸マンション
- 中長期居住のテナントが多く稼働率は安定

A81 サンテラス南池袋



所在地	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号		
交通条件	JR山手線/東京メトロ丸ノ内線ほか「池袋」駅から徒歩5分		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	1998年2月28日
賃貸可能面積	898.70㎡	賃貸可能戸数	38戸
鑑定評価額	625百万円	取得価格	625百万円
NOI(注)	7百万円	坪単価	12,536円
稼働率	100.0 %		

- JR線、東京メトロ線、東武線、西武線が乗り入れる都内有数のターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約5分に位置し、各方面への交通利便性が極めて良好
- JR「池袋」駅周辺は、大規模百貨店を中心に、家電量販店、専門店等の商業施設、各種飲食店が集積しており、繁華性の高い地域
- 1K38戸からなる単身者向け賃貸マンション
- 売主負担で、外壁修繕、共用廊下シート貼り替え、鉄部塗装、防水工事等大規模修繕を実施

(注)NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

新規取得物件(住居24物件)(4/10)

A79 レーベスト本陣

(注)NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。



所在地	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番		
交通条件	市営地下鉄東山線「本陣」駅から徒歩2分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	2007年3月8日
賃貸可能面積	1,933.80㎡	賃貸可能戸数	80戸
鑑定評価額	678百万円	取得価格	674百万円
NOI(注)	12百万円	坪単価	8,560円
稼働率	93.8%		

A80 レーベスト松原



所在地	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号		
交通条件	市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩12分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	2007年3月6日
賃貸可能面積	1,955.40㎡	賃貸可能戸数	70戸
鑑定評価額	664百万円	取得価格	657百万円
NOI(注)	13百万円	坪単価	8,045円
稼働率	91.9%		

新規取得物件(住居24物件)(5/10)

A82 アルバ則武新町



(注) NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

所在地	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目6番8号		
交通条件	地下鉄東山線「亀島」駅から徒歩7分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	建築時期	2006年11月6日
賃貸可能面積	1,731.68㎡	賃貸可能戸数	64戸
鑑定評価額	617百万円	取得価格	608百万円
NOI(注)	10百万円	坪単価	7,979円
稼働率	98.6%		

A83 レーベスト名駅南



所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号		
交通条件	近畿日本鉄道名古屋線「近鉄名古屋」駅から徒歩6分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	建築時期	2007年2月23日
賃貸可能面積	1,634.60㎡	賃貸可能戸数	61戸
鑑定評価額	599百万円	取得価格	597百万円
NOI(注)	10百万円	坪単価	8,266円
稼働率	97.0%		

A84 レーベスト平安



所在地	愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号		
交通条件	市営地下鉄名城線ほか「平安通」駅から徒歩3分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	建築時期	2006年11月22日
賃貸可能面積	1,554.03㎡	賃貸可能戸数	40戸
鑑定評価額	599百万円	取得価格	595百万円
NOI(注)	9百万円	坪単価	8,231円
稼働率	95.2%		

新規取得物件(住居24物件)(6/10)

A85 ヴァンデュール浜大津駅前



(注)NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

所在地	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号		
交通条件	京阪石山坂本線/京津線「浜大津」駅から徒歩1分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	建築時期	2007年2月28日
賃貸可能面積	2,670.66㎡	賃貸可能戸数	81戸
鑑定評価額	638百万円	取得価格	581百万円
NOI(注)	13百万円	坪単価	6,403円
稼働率	93.3%		

A86 サルボサーラ



所在地	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号		
交通条件	大阪市営地下鉄堺筋線/長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から徒歩約6分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	建築時期	2007年1月5日
賃貸可能面積	1,428.12㎡	賃貸可能戸数	54戸
鑑定評価額	548百万円	取得価格	544百万円
NOI(注)	5百万円	坪単価	9,427円
稼働率	89.9%		

A87 エクセレンテ神楽坂



所在地	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆		
交通条件	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩6分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	建築時期	2007年1月11日
賃貸可能面積	701.92㎡	賃貸可能戸数	33戸
鑑定評価額	544百万円	取得価格	543百万円
NOI(注)	6百万円	坪単価	14,208円
稼働率	100.0%		

新規取得物件(住居24物件)(7/10)

A88 ルナコート江戸堀



(注) NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

所在地	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号		
交通条件	市営地下鉄中央線/千日前線「阿波座」駅から徒歩4分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	建築時期	2004年2月25日
賃貸可能面積	1,185.50㎡	賃貸可能戸数	50戸
鑑定評価額	528百万円	取得価格	525百万円
NOI(注)	8百万円	坪単価	9,793円
稼働率	96.0 %		

A89 ウィンテージ神戸元町



所在地	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号		
交通条件	神戸高速鉄道線「西元町」駅から徒歩2分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付13階建	建築時期	2007年5月28日
賃貸可能面積	1,433.35㎡	賃貸可能戸数	57戸
鑑定評価額	524百万円	取得価格	512百万円
NOI(注)	8百万円	坪単価	9,156円
稼働率	98.2 %		

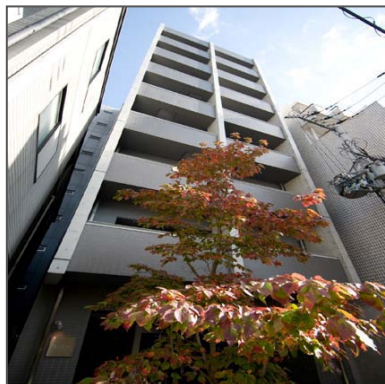
A90 クイーンズコート福住



所在地	東京都江東区福住一丁目3番10号		
交通条件	東京メトロ東西線ほか「門前仲町」駅から徒歩7分		
構造	鉄骨造陸屋根6階建	建築時期	2006年9月22日
賃貸可能面積	765.18㎡	賃貸可能戸数	25戸
鑑定評価額	461百万円	取得価格	456百万円
NOI(注)	5百万円	坪単価	11,301円
稼働率	100.0 %		

新規取得物件(住居24物件)(8/10)

A91 コーポ東洞院



(注)NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

所在地	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		
交通条件	市営地下鉄烏丸線/東西線「烏丸御池」駅から徒歩5分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	建築時期	2004年2月27日
賃貸可能面積	1,029.05㎡	賃貸可能戸数	42戸
鑑定評価額	447百万円	取得価格	446百万円
NOI(注)	7百万円	坪単価	9,230円
稼働率	100.0%		

A92 ベレール大井町



所在地	東京都品川区東大井五丁目14番17号		
交通条件	JR京浜東北線ほか「大井町」駅から徒歩3分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	建築時期	2006年4月19日
賃貸可能面積	530.60㎡	賃貸可能戸数	26戸
鑑定評価額	413百万円	取得価格	412百万円
NOI(注)	6百万円	坪単価	15,210円
稼働率	92.6%		

A93 シエテ南塚口



所在地	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号		
交通条件	JR福知山線「塚口」駅から徒歩7分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	建築時期	2007年1月30日
賃貸可能面積	1,020.86㎡	賃貸可能戸数	40戸
鑑定評価額	380百万円	取得価格	374百万円
NOI(注)	7百万円	坪単価	8,863円
稼働率	94.9%		

新規取得物件(住居24物件)(9/10)

A94 プライムライフ三宮磯上公園



(注) NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

所在地	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号		
交通条件	神戸市営地下鉄「三宮・花時計前」駅から徒歩5分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	建築時期	2006年11月21日
賃貸可能面積	789.12㎡	賃貸可能戸数	32戸
鑑定評価額	372百万円	取得価格	373百万円
NOI(注)	6百万円	坪単価	9,961円
稼働率	100.0 %		

A95 HERMITAGE NANBA WEST



所在地	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号		
交通条件	市営地下鉄千日前線「桜川駅」徒歩6分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	建築時期	2006年12月10日
賃貸可能面積	992.76㎡	賃貸可能戸数	21戸
鑑定評価額	358百万円	取得価格	355百万円
NOI(注)	3百万円	坪単価	8,776円
稼働率	91.2 %		

A96 センチュリーパーク新川1番館



所在地	愛知県名古屋市港区新川町四丁目1番2		
交通条件	市営地下鉄名港線「東海通」駅から徒歩9分		
構造	鉄骨造陸屋根11階建	建築時期	2001年9月7日
賃貸可能面積	1,477.62㎡	賃貸可能戸数	44戸
鑑定評価額	340百万円	取得価格	335百万円
NOI(注)	7百万円	坪単価	5,685円
稼働率	100.0 %		

新規取得物件(住居24物件)(10/10)

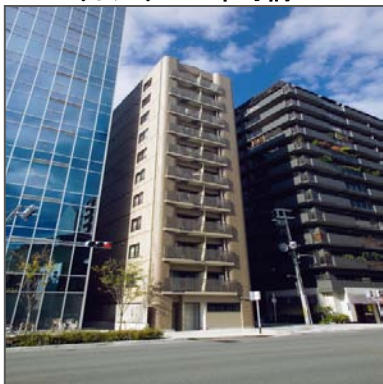
A97 ウェストアベニュー



(注) NOIの計算期間は2012年9月28日から2012年12月31日となっております。

所在地	東京都国立市西一丁目5番17号		
交通条件	JR南武線「西国立」駅から徒歩14分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	建築時期	1991年10月5日
賃貸可能面積	794.80㎡	賃貸可能戸数	40戸
鑑定評価額	333百万円	取得価格	331百万円
NOI(注)	5百万円	坪単価	9,660円
稼働率	90.0 %		

A98 リトルリバー本町橋



所在地	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号		
交通条件	市営地下鉄堺筋線/中央線「堺筋本町」駅から徒歩8分		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 ルーフィングぶき11階建	建築時期	2007年6月15日
賃貸可能面積	974.81㎡	賃貸可能戸数	31戸
鑑定評価額	316百万円	取得価格	310百万円
NOI(注)	4百万円	坪単価	7,510円
稼働率	96.9 %		

A99 プライムライフ御影



所在地	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号		
交通条件	阪神電鉄本線「石屋川」駅から徒歩5分		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	建築時期	2007年1月24日
賃貸可能面積	761.18㎡	賃貸可能戸数	28戸
鑑定評価額	299百万円	取得価格	297百万円
NOI(注)	4百万円	坪単価	9,006円
稼働率	85.5 %		

Section 4 参考情報

2012年12月期物件別賃貸事業収支等

(単位:千円)

物件 番号	物件名	賃貸事業収入 合計①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業費用 合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益 ①-②	NOI ①-②+③	NOI利回り (取得価格 ベース%) (注1)	NOI利回り (鑑定評価額 ベース%) (注2)
A26	日神ハステージ代田橋	41,031	37,751	3,280	17,972	6,171	1,437	74	2,655	7,633	23,059	30,693	4.9	5.5
A27	日神ハステージ東長崎	46,864	41,757	5,106	24,691	8,889	2,585	102	1,804	11,309	22,172	33,482	5.4	5.6
A28	グロースメゾン五反田	27,399	26,772	627	8,877	2,653	1,323	34	513	4,350	18,522	22,873	5.1	5.0
A29	グロースメゾン亀戸	33,066	31,871	1,194	12,162	3,220	1,693	47	1,322	5,879	20,904	26,783	5.0	5.2
A30	エメラルドハウス	42,027	39,411	2,616	18,614	5,553	2,577	105	768	9,609	23,412	33,022	4.4	5.7
A31	アルモニー御茶ノ水	40,401	38,108	2,292	13,932	3,132	1,808	72	2,054	6,863	26,469	33,332	4.6	5.6
A32	サンクレスト石神井公園	35,273	32,432	2,841	22,758	11,494	3,086	105	1,483	6,587	12,515	19,102	3.5	3.8
A33	グロースメゾン新横浜	35,184	32,504	2,680	14,826	3,751	2,399	73	2,653	5,949	20,358	26,308	4.9	5.1
A34	ベルファース上野御徒町	30,593	30,593	-	12,544	4,924	1,679	46	538	5,355	18,049	23,404	4.6	5.1
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	7,809	75	1,696	49	501	5,487	18,809	24,297	5.3	5.4
A36	グロースメゾン池袋	25,016	23,977	1,038	11,550	3,733	1,061	42	1,539	5,173	13,465	18,639	4.5	4.7
A37	グロースメゾン用賀	22,964	21,753	1,210	9,530	2,754	1,350	42	1,596	3,787	13,433	17,220	4.3	5.2
A38	ルート立川	20,021	18,525	1,496	9,197	1,860	1,047	43	2,432	3,812	10,823	14,636	4.3	5.0
A39	渋谷本町マンション	19,691	18,904	787	6,974	2,341	879	36	1,703	2,012	12,716	14,728	4.5	5.1
A40	シティハイツ砧	16,876	16,160	716	5,964	2,285	907	37	982	1,752	10,912	12,664	3.9	5.6
A41	アクシースタワー川口並木	25,138	23,397	1,740	11,109	2,464	1,133	40	2,432	5,038	14,029	19,067	6.1	5.9
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,276	17,777	498	7,040	2,522	1,063	40	1,458	1,955	11,236	13,191	4.3	5.0
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	5,227	534	1,503	31	500	2,659	13,040	15,699	5.3	6.1
A44	ベレー目黒	15,463	14,752	710	6,558	2,077	832	23	1,422	2,202	8,904	11,107	3.8	4.2
A45	ワコレ編鳥 I	16,969	16,211	758	13,529	5,139	883	33	3,550	3,921	3,439	7,361	2.6	3.0
A46	フォロス中村橋	17,094	15,918	1,175	10,334	3,334	977	37	1,737	4,246	6,759	11,006	3.9	4.2
A47	グロースメゾン海神	23,017	20,961	2,055	14,358	5,974	2,032	89	964	5,297	8,658	13,955	5.0	6.2
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,025	-	945	30	499	3,549	9,680	13,230	5.2	5.4
A51	シティハウス東京新橋	84,981	81,043	3,938	38,231	14,108	4,916	140	6,000	13,064	46,750	59,815	4.7	4.6
A52	ウィンベル神楽坂	98,837	93,195	5,642	41,546	12,348	6,284	154	7,195	15,563	57,290	72,854	4.4	4.4
A53	西早稲田グランドマンション	68,772	65,141	3,630	27,306	11,424	3,468	110	6,149	6,153	41,465	47,619	5.0	4.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	47,536	45,441	2,095	18,060	4,609	2,155	62	2,509	8,724	29,475	38,200	5.2	5.0
A56	カーザエルミタツジ	29,761	27,534	2,227	18,008	4,288	1,731	48	3,098	8,841	11,753	20,594	3.8	4.1
A59	藤和シティコート新大塚 II	33,612	32,514	1,097	16,538	6,764	1,363	78	3,263	5,068	17,073	22,141	5.1	4.8
A61	ピクセル武蔵関	24,418	23,900	518	10,059	4,954	1,170	50	1,104	2,779	14,359	17,138	5.9	5.9
A62	レクセルマンション上野松が谷	33,276	29,864	3,411	15,552	3,121	1,928	60	2,225	8,216	17,723	25,940	5.3	5.0
A63	藤和シティコート浅間町	60,001	54,905	5,095	34,933	16,759	3,002	124	5,814	9,232	25,067	34,300	6.1	5.6
A64	ロイヤルパーク大町	24,448	21,056	3,392	13,991	6,506	1,585	64	1,159	4,677	10,456	15,133	7.3	6.9
A65	レキシントン・スクエア萩野町	17,468	15,954	1,514	7,230	1,758	1,156	40	731	3,543	10,237	13,780	8.3	7.6
A66	ヴィスコンティ覚王山	11,680	10,110	1,569	7,525	3,410	915	29	1,388	1,782	4,154	5,937	4.6	5.4
A71	レキシントン・スクエア代田橋	29,171	27,831	1,339	15,313	3,021	1,545	44	2,699	8,002	13,857	21,860	4.5	4.4
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	17,529	17,171	357	8,634	1,635	809	32	1,263	4,893	8,895	13,788	5.4	5.4
A73	AMS TOWER 南6条	47,194	44,776	2,418	30,481	6,521	3,937	126	5,622	14,274	16,712	30,987	5.2	6.1
A75	スペースシア恵比寿	186,857	169,667	17,189	72,644	15,698	8,630	251	11,396	36,668	114,212	150,881	4.3	4.4
A76	ネオ・プロミネンス	31,424	27,768	3,656	8,735	3,221	-	61	468	4,984	22,689	27,673	6.3	6.4
A77	インボイス新神戸レジデンス	25,296	23,856	1,439	9,810	2,638	-	34	1,320	5,816	15,485	21,301	6.5	6.5
A78	コスモコート元町	19,528	19,106	422	7,174	1,327	-	34	753	5,059	12,354	17,414	6.9	6.8
A79	レーベスト本陣	15,724	14,663	1,061	6,480	1,713	-	31	1,027	3,708	9,243	12,952	7.4	7.4
A80	レーベスト松原	15,031	14,256	775	5,394	1,380	-	28	483	3,502	9,636	13,139	7.7	7.6
A81	サンテラス南池袋	10,867	10,269	598	5,489	1,554	-	14	1,445	2,474	5,378	7,853	4.8	4.8
A82	アルパ則武新町	13,104	12,423	681	5,726	1,394	-	28	801	3,501	7,377	10,879	6.9	6.8
A83	レーベスト名駅南	12,852	12,306	545	5,586	1,317	-	30	796	3,441	7,265	10,707	6.9	6.9
A84	レーベスト平安	11,283	11,069	214	5,388	921	-	20	1,215	3,231	5,894	9,125	5.9	5.9
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	16,600	15,199	1,400	6,642	2,150	-	33	924	3,533	9,957	13,491	8.9	8.1
A86	サルボサーラ	10,958	10,050	907	7,702	2,498	-	23	2,465	2,714	3,255	5,970	4.2	4.2
A87	エクセレンテ神楽坂	8,945	8,697	248	4,160	740	-	13	1,263	2,142	4,784	6,927	4.9	4.9
A88	ルナコート江戸堀	10,787	10,432	354	4,574	1,167	-	17	793	2,595	6,212	8,807	6.5	6.4
A89	ウィンテージ神戸元町	11,636	11,272	363	5,926	1,570	-	21	1,379	2,955	5,709	8,665	6.5	6.4
A90	クイーンズコート福住	8,191	7,995	195	3,858	1,600	-	12	609	1,635	4,332	5,968	5.0	5.0
A91	コーポ東洞院	9,189	8,702	487	3,523	1,025	-	15	546	1,935	5,666	7,601	6.6	6.6
A92	ベレー大井町	7,351	7,267	84	2,337	582	-	10	363	1,380	5,014	6,394	6.0	6.0
A93	シエテ南塚口	8,935	8,397	537	3,417	1,388	-	23	376	1,629	5,517	7,146	7.4	7.2
A94	プライムライフ三宮磯上公園	7,741	7,371	369	2,863	740	-	11	343	1,768	4,878	6,646	6.9	6.9
A95	HERMITAGE NANBA WEST	7,889	6,955	934	5,865	2,108	-	13	2,045	1,697	2,024	3,721	4.0	4.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	9,010	7,834	1,175	3,124	750	-	20	416	1,937	5,885	7,822	9.0	8.9
A97	ウエストアベニュー	6,787	6,617	169	2,615	724	-	10	368	1,511	4,172	5,683	6.6	6.6
A98	リトルリバー本町橋	6,685	6,642	43	3,056	1,099	-	12	588	1,355	3,629	4,985	6.2	6.1
A99	プライムライフ御影	6,292	5,778	513	3,057	1,009	-	10	530	1,507	3,234	4,742	6.2	6.1
住居小計		1,719,628	1,614,183	105,445	769,166	236,450	79,508	3,195	118,066	331,944	950,462	1,282,407	5.1	5.3

2012年12月期物件別賃貸事業収支等

物件 番号	物件名	賃貸事業収入 合計①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業費用 合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益 (①-②)	NOI (①-②+③)	NOI利回り (取得価格 ベース(%)) (注1)	NOI利回り (鑑定評価額 ベース(%)) (注2)
B8	近代科学社ビル	37,386	31,479	5,906	22,628	8,364	4,325	78	1,234	8,625	14,757	23,383	3.6	4.7
B9	新宿アイランド	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	2.6	3.5
B14	レキシントン・プラザ西五反田	157,111	138,765	18,345	90,489	30,785	12,740	209	2,923	43,830	66,622	110,452	4.5	5.2
B15	クロス・スクエアNAKANO	29,234	24,197	5,037	15,426	6,915	3,865	89	916	3,638	13,807	17,446	3.3	3.7
B16	大木青葉ビル	39,761	32,159	7,601	29,881	12,647	3,885	111	851	12,384	9,879	22,264	5.4	7.5
B17	レキシントン・プラザ八幡	158,959	127,325	31,633	79,486	45,820	11,659	172	1,792	20,041	79,472	99,513	6.0	6.3
B18	イオンタウン須賀川	143,761	143,761	-	94,777	56,124	8,260	213	740	29,438	48,984	78,423	6.7	7.5
	オフィスビル・商業施設小計	583,412	514,886	68,525	342,474	165,417	47,887	947	8,459	119,761	240,938	360,699	5.0	5.8
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	265	-	252	-	-	13	2,178	2,191	4.4	4.8
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,906	22,541	1,364	5,527	319	1,754	61	-	3,393	18,378	21,771	6.3	5.9
C22	ボンセジュール四つ木	22,528	22,528	-	4,817	225	1,022	41	-	3,529	17,711	21,240	6.5	6.2
C23	ボンセジュール日野	21,405	21,405	-	4,128	214	1,188	47	-	2,678	17,276	19,955	6.9	6.2
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,747	17,747	-	3,264	167	924	43	-	2,129	14,483	16,612	6.8	6.1
C25	ボンセジュール小牧	45,582	45,582	-	12,953	201	4,744	198	-	7,810	32,629	40,439	7.7	7.6
C26	ボンセジュール素野浜沢	23,802	23,472	330	8,830	249	2,772	84	-	5,723	14,971	20,695	6.0	6.7
C27	ボンセジュール伊丹	15,971	15,971	-	5,243	145	1,404	56	-	3,638	10,728	14,366	6.0	6.6
	ホテル・シニア・駐車場等小計	173,388	171,694	1,694	45,032	1,521	14,060	533	-	28,916	128,356	157,273	6.6	6.5
	期末保有物件合計	2,476,430	2,300,764	175,665	1,156,672	403,390	141,455	4,677	126,526	480,622	1,319,757	1,800,380	5.2	5.5

(注1) NOI利回り(取得価格ベース(%)) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 取得価格

(注2) NOI利回り(鑑定評価額ベース(%)) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 鑑定評価額

(注3) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注4) 集計期間: 2012年7月1日～2012年12月31日

ただし、新規24物件(A76～A99)については、2012年9月28日～2012年12月31日となっています。

(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。

鑑定評価額・2012年12月期帳簿価格

物件 番号	物件名	2012年12月期末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2011年 12月期末	2012年 6月期末	2012年 12月期末	対2012年 6月期末 増減比	前回(2012年 6月期末 /2012年8 月)評価	2012年 12月期末 評価	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)	
A26	日神パレステージ代田橋	1,153,274	1,300,000	1,090,000	1,110,000	1,110,000	-	5.35	5.35	-	
A27	日神パレステージ東長崎	1,102,798	1,300,000	1,120,000	1,180,000	1,190,000	0.8	5.35	5.35	-	
A28	グロースメゾン五反田	859,737	991,000	891,000	909,000	909,000	-	5.00	5.00	-	
A29	グロースメゾン亀戸	1,030,185	1,110,000	1,000,000	1,020,000	1,020,000	-	5.10	5.10	-	
A30	エメラルドハウス	1,444,571	1,570,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	-	5.30	5.30	-	
A31	アルモニー御茶ノ水	1,392,333	1,710,000	1,160,000	1,180,000	1,190,000	0.8	5.10	5.10	-	
A32	サンクレスト石神井公園	1,052,477	1,220,000	990,000	993,000	990,000	△ 0.3	5.15	5.15	-	
A33	グロースメゾン新横浜	1,010,603	1,110,000	1,020,000	1,020,000	1,020,000	-	5.25	5.25	-	
A34	ペルファース上野御徒町	999,191	1,100,000	922,000	915,000	916,000	0.1	5.00	5.00	-	
A35	グランリール亀戸	871,705	930,000	889,000	889,000	889,000	-	5.25	5.25	-	
A36	グロースメゾン池袋	792,180	856,000	682,000	781,000	783,000	0.3	5.15	5.10	△ 0.05	
A37	グロースメゾン用賀	774,535	831,000	597,000	664,000	664,000	-	5.10	5.10	-	
A38	ルート立川	655,720	749,000	607,000	582,000	583,000	0.2	5.35	5.35	-	
A39	渋谷本町マンション	656,802	678,000	564,000	576,000	575,000	△ 0.2	5.15	5.20	0.05	
A40	シティハイツ砧	646,275	707,000	457,000	447,000	446,000	△ 0.2	5.25	5.25	-	
A41	アクシズタワー川口並木	586,706	698,000	627,000	645,000	648,000	0.5	6.00	6.00	-	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	619,234	647,000	536,000	528,000	528,000	-	5.15	5.15	-	
A43	カレッジスクエア町田	578,333	597,000	514,000	515,000	515,000	-	5.75	5.75	-	
A44	ペレール目黒	577,911	608,000	519,000	532,000	526,000	△ 1.1	4.90	4.90	-	
A45	ワコーレ綱島 I	557,358	665,000	507,000	508,000	489,000	△ 3.7	5.45	5.45	-	
A46	フォロス中村橋	542,509	634,000	518,000	518,000	518,000	-	5.10	5.10	-	
A47	グロースメゾン海神	524,144	603,000	434,000	448,000	449,000	0.2	5.80	5.80	-	
A48	カレッジスクエア町屋	488,224	521,000	484,000	482,000	483,000	0.2	5.25	5.25	-	
A51	シティハウス東京新橋	2,444,537	2,790,000	2,470,000	2,540,000	2,560,000	0.8	5.20	5.20	-	
A52	ウインベル神楽坂	3,171,521	3,690,000	3,200,000	3,260,000	3,320,000	1.8	5.00	4.90	△ 0.10	
A53	西早稲田クレセントマンション	1,854,398	2,190,000	1,930,000	1,980,000	1,990,000	0.5	5.30	5.20	△ 0.10	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,402,533	1,600,000	1,430,000	1,480,000	1,520,000	2.7	5.20	5.10	△ 0.10	
A56	カーザエルミタヅジョ	1,021,245	1,240,000	999,000	997,000	996,000	△ 0.1	5.00	5.00	-	
A59	藤和シティコープ新大塚 II	841,088	937,000	908,000	916,000	915,000	△ 0.1	5.60	5.60	-	
A61	ビクセル武蔵関	566,602	703,000	552,000	562,000	580,000	3.2	5.50	5.40	△ 0.10	
A62	レクセルマンション上野松が谷	924,020	1,130,000	966,000	1,010,000	1,030,000	2.0	5.30	5.20	△ 0.10	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,066,907	1,240,000	1,170,000	1,210,000	1,210,000	-	6.20	6.20	-	
A64	ロイヤルパーク大町	402,848	564,000	394,000	416,000	434,000	4.3	6.70	6.60	△ 0.10	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	317,294	411,000	326,000	357,000	363,000	1.7	6.80	6.70	△ 0.10	
A66	ヴィスコンティ覚王山	245,372	397,000	218,000	224,000	218,000	△ 2.7	6.10	6.10	-	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	930,752	1,019,000	948,000	975,000	989,000	1.4	5.20	5.10	△ 0.10	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	482,844	525,000	492,000	506,000	507,000	0.2	5.30	5.20	△ 0.10	
A73	AMS TOWER南6条	1,097,733	1,400,000	994,000	1,000,000	1,010,000	1.0	6.30	6.20	△ 0.10	
A75	スペースシア恵比寿	6,801,887	9,140,000	6,620,000	6,790,000	6,800,000	0.1	4.90	4.90	-	

鑑定評価額・2012年12月期帳簿価格

物件番号	物件名	2012年12月期末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2011年 12月期末	2012年 6月期末	2012年 12月期末	対2012年 6月期末 増減比	前回(2012年 6月期末 /2012年8 月)評価	2012年 12月期末 評価	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)	
A76	ネオ・プロミネンス	1,678,187	1,660,000	-	-	1,670,000	0.6	5.50	5.50	-	
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,285,326	1,260,000	-	-	1,260,000	-	5.90	5.90	-	
A78	コスモコート元町	996,547	980,000	-	-	981,000	0.1	5.80	5.80	-	
A79	レーベスト本陣	691,567	679,000	-	-	678,000	△ 0.1	6.40	6.40	-	
A80	レーベスト松原	673,525	662,000	-	-	664,000	0.3	6.00	6.00	-	
A81	サンテラス南池袋	634,465	625,000	-	-	625,000	-	5.10	5.10	-	
A82	アルバ則武新町	625,145	608,000	-	-	617,000	1.5	6.00	5.90	△ 0.10	
A83	レーベスト名駅南	614,097	597,000	-	-	599,000	0.3	5.80	5.70	△ 0.10	
A84	レーベスト平安	610,742	599,000	-	-	599,000	-	6.00	6.00	-	
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	597,494	638,000	-	-	638,000	-	6.60	6.60	-	
A86	サルボサーラ	558,989	548,000	-	-	548,000	-	6.00	6.00	-	
A87	エクセレンテ神楽坂	554,698	543,000	-	-	544,000	0.2	5.00	5.00	-	
A88	ルナコート江戸堀	537,195	525,000	-	-	528,000	0.6	5.80	5.80	-	
A89	ウィンテージ神戸元町	526,051	516,000	-	-	524,000	1.6	5.90	5.90	-	
A90	クイーンズコート福住	463,989	456,000	-	-	461,000	1.1	5.10	5.10	-	
A91	コーポ東洞院	455,762	446,000	-	-	447,000	0.2	5.70	5.70	-	
A92	ベレール大井町	419,621	412,000	-	-	413,000	0.2	5.10	5.10	-	
A93	シエテ南塚口	383,246	377,000	-	-	380,000	0.8	6.10	6.10	-	
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	381,813	373,000	-	-	372,000	△ 0.3	5.80	5.80	-	
A95	HERMITAGE NANBA WEST	364,518	358,000	-	-	358,000	-	5.90	5.90	-	
A96	センチュリーパーク新川1番館	344,558	337,000	-	-	340,000	0.9	6.40	6.40	-	
A97	ウエストアベニュー	336,499	333,000	-	-	333,000	-	6.00	6.00	-	
A98	リトルリバー本町橋	318,427	312,000	-	-	316,000	1.3	5.70	5.70	-	
A99	ブライムライフ御影	304,869	299,000	-	-	299,000	-	6.10	6.10	-	
	住居小計	56,845,746	64,254,000	40,905,000	41,825,000	56,237,000	0.5	-	-	-	
B8	近代科学社ビル	1,221,658	1,340,000	993,000	989,000	989,000	-	5.15	5.15	-	
B9	新宿アイランド	717,697	871,000	488,000	520,000	520,000	-	5.40	5.40	-	
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	4,827,122	7,160,000	4,280,000	4,280,000	4,200,000	△ 1.9	5.20	5.20	-	
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,041,211	1,038,000	981,000	932,000	935,000	0.3	5.50	5.50	-	
B16	大木青葉ビル	749,693	847,000	593,000	591,000	593,000	0.3	6.50	6.50	-	
B17	レキシントン・ブラザ八幡	3,218,123	4,760,000	3,090,000	3,100,000	3,140,000	1.3	6.70	6.60	△ 0.10	
B18	イオンタウン須賀川	2,179,504	2,563,000	2,070,000	2,070,000	2,070,000	-	7.30	7.30	-	
	オフィスビル・商業施設小計	13,955,010	18,579,000	12,495,000	12,482,000	12,447,000	△ 0.3	-	-	-	
C1	ストップパーキング神田須田町	100,865	100,000	91,200	91,300	91,300	-	4.70	4.70	-	
C21	ボンセジュール千歳船橋	666,152	791,000	734,000	734,000	734,000	-	5.90	5.90	-	
C22	ボンセジュール四つ木	631,677	765,000	681,000	681,000	681,000	-	6.20	6.20	-	
C23	ボンセジュール日野	558,572	699,000	641,000	641,000	641,000	-	6.20	6.20	-	
C24	ボンセジュール武蔵新城	473,722	610,000	543,000	543,000	543,000	-	6.10	6.10	-	
C25	ボンセジュール小牧	1,004,442	1,940,000	1,060,000	1,060,000	1,060,000	-	7.60	7.60	-	
C26	ボンセジュール秦野洪沢	647,613	962,000	616,000	616,000	616,000	-	7.00	7.00	-	
C27	ボンセジュール伊丹	459,038	748,000	433,000	433,000	433,000	-	6.70	6.70	-	
	ホテル・シニア・駐車場等小計	4,542,084	6,615,000	4,799,200	4,799,300	4,799,300	-	-	-	-	
	総計	75,342,842	89,448,000	58,199,200	59,106,300	73,483,300	0.3	-	-	-	

(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。

物件番号	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能戸数	賃貸可能面積 (m)	稼働率 (%)
A26	日神パレステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,110	2005/07	1992/12	20	98	1,771.13	96.9
A27	日神パレステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,190	2005/07	1989/03	23	60	2,681.94	90.3
A28	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	909	2006/01	2005/07	7	48	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	23区	東京都江東区	1,070	1,020	2006/03	2005/10	7	66	1,367.96	94.0
A30	エメラルドハウス	23区	東京都板橋区	1,505	1,160	2006/08	1995/02	17	96	2,152.31	99.0
A31	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,190	2006/08	1997/03	15	65	1,748.24	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	990	2006/08	1990/03	22	29	3,029.16	94.7
A33	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,020	2006/08	2006/03	6	68	1,858.44	98.5
A34	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	916	2006/08	2006/02	6	64	1,351.11	98.4
A35	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	889	2006/08	2006/03	6	72	1,562.26	100.0
A36	グロースメゾン池袋	23区	東京都豊島区	825	783	2006/08	2006/01	6	42	952.89	90.6
A37	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	664	2006/08	2006/03	6	39	1,015.34	92.2
A38	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	583	2006/08	1997/03	15	24	1,368.57	100.0
A39	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	575	2006/08	1986/12	26	25	1,167.50	100.0
A40	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	446	2006/08	1983/03	29	19	1,235.93	89.2
A41	アクシズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	648	2006/08	2006/02	6	57	1,210.74	100.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	528	2006/08	1987/05	25	26	1,126.65	92.5
A43	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	515	2006/08	1984/03	28	62	1,047.75	100.0
A44	ベレール目黒	23区	東京都目黒区	589	526	2006/08	2005/10	7	25	557.05	92.1
A45	ワコレ綱島 I	周辺部	神奈川県横浜市	572	489	2006/08	1991/02	21	50	908.99	96.1
A46	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	518	2006/08	2001/09	11	37	815.76	100.0
A47	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	449	2006/08	1993/10	19	34	2,040.27	97.1
A48	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	483	2006/08	2006/03	6	43	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	23区	東京都港区	2,520	2,560	2010/02	2004/08	8	86	3,364.00	90.8
A52	ウィンベル神楽坂	23区	東京都新宿区	3,260	3,320	2010/02	2004/02	8	118	4,032.70	96.4
A53	西早稲田クレセントマンション	23区	東京都新宿区	1,880	1,990	2010/02	1987/07	25	69	4,310.77	100.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	23区	東京都新宿区	1,450	1,520	2010/02	2004/12	8	88	1,987.88	93.1
A56	カーザエルミタツジオ	23区	東京都目黒区	1,070	996	2010/02	2003/12	9	17	1,197.19	92.9
A59	藤和シティコープ新大塚 II	23区	東京都豊島区	866	915	2010/02	1993/05	19	58	1,627.13	97.3
A61	ビクセル武蔵関	23区	東京都練馬区	577	580	2010/02	1992/02	20	70	1,220.24	97.1
A62	レクセルマンション上野松が谷	23区	東京都台東区	970	1,030	2010/02	2005/01	7	29	1,969.45	93.2
A63	藤和シティコープ浅間町	周辺部	神奈川県横浜市	1,110	1,210	2010/02	1992/10	20	154	3,426.36	94.3
A64	ロイヤルパーク大町	東北	宮城県仙台市	415	434	2010/02	1993/02	19	51	1,929.59	96.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	東北	宮城県仙台市	330	363	2010/02	2005/08	7	39	1,528.58	100.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	中部	愛知県名古屋市	255	218	2010/02	2003/09	9	8	705.75	88.6
A71	レキシントン・スクエア代田橋	23区	東京都杉並区	977	989	2010/02	2006/11	6	43	1,430.64	95.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	23区	東京都墨田区	511	507	2010/02	2006/10	6	33	784.74	100.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道	北海道札幌市	1,180	1,010	2010/02	2007/02	5	120	4,460.56	90.0
A75	スペース恵比寿	23区	東京都渋谷区	7,010	6,800	2010/02	2003/02	9	109	7,794.91	92.2
A76	ネオ・プロミネンス	23区	東京都北区	1,660	1,670	2012/09	1994/04	18	52	3,574.70	94.8
A77	インボイス新神戸レジデンス	関西	兵庫県神戸市	1,260	1,260	2012/09	2007/01	5	81	2,773.71	99.1
A78	コスモコート元町	関西	兵庫県神戸市	973	981	2012/09	2007/03	5	82	2,310.49	97.5
A79	レーベスト本陣	中部	愛知県名古屋市	674	678	2012/09	2007/03	5	80	1,933.80	93.8
A80	レーベスト松原	中部	愛知県名古屋市	657	664	2012/09	2007/03	5	70	1,955.40	91.9
A81	サンテラス南池袋	23区	東京都豊島区	625	625	2012/09	1998/02	14	38	898.70	100.0
A82	アルパ則武新町	中部	愛知県名古屋市	608	617	2012/09	2006/11	6	64	1,731.68	98.6
A83	レーベスト名駅南	中部	愛知県名古屋市	597	599	2012/09	2007/02	5	61	1,634.60	97.0
A84	レーベスト平安	中部	愛知県名古屋市	595	599	2012/09	2006/11	6	40	1,554.03	95.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	関西	滋賀県大津市	581	638	2012/09	2007/02	5	81	2,670.66	93.3
A86	サルボサーラ	関西	大阪府大阪市	544	548	2012/09	2007/01	5	54	1,428.12	89.9
A87	エクセレンテ神楽坂	23区	東京都新宿区	543	544	2012/09	2007/01	5	33	701.92	100.0
A88	ルナコート江戸堀	関西	大阪府大阪市	525	528	2012/09	2004/02	8	50	1,185.50	96.0
A89	ウインターズ神戸元町	関西	兵庫県神戸市	512	524	2012/09	2007/05	5	57	1,433.35	98.2
A90	クイーンズコート福住	23区	東京都江東区	456	461	2012/09	2006/09	6	25	765.18	100.0
A91	コーポ東洞院	関西	京都府京都市	446	447	2012/09	2004/02	8	42	1,029.05	100.0
A92	ベレール大井町	23区	東京都品川区	412	413	2012/09	2006/04	6	26	530.60	92.6
A93	シエテ南塚口	関西	兵庫県尼崎市	374	380	2012/09	2007/01	5	40	1,020.86	94.9
A94	プライムライフ三宮磯上公園	関西	兵庫県神戸市	373	372	2012/09	2006/11	6	32	789.12	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	関西	大阪府大阪市	355	358	2012/09	2006/12	6	21	992.76	91.2
A96	センチュリーパーク新川1番館	中部	愛知県名古屋市	335	340	2012/09	2001/09	11	44	1,477.62	100.0
A97	ウエストアベニュー	周辺部	東京都国立市	331	333	2012/09	1991/10	21	40	794.80	90.0
A98	リトルリバー本町橋	関西	大阪府大阪市	310	316	2012/09	2007/06	5	31	974.81	96.9
A99	プライムライフ御影	関西	兵庫県神戸市	297	299	2012/09	2007/01	5	28	761.18	85.5
住居小計				58,083	56,237	-	-	11.3	3,413	109,585.97	95.4

ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能戸数	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
B8	近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	989	2006/08	1991/06	21	13	1,451.54	100.0
B9	新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	520	2007/03	1995/01	17	1	526.43	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	23区	東京都品川区	4,880	4,200	2010/02	1993/06	19	11	6,033.58	100.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	23区	東京都中野区	1,060	935	2010/02	1993/01	19	45	2,145.00	54.2
B16	大木青葉ビル	東北	宮城県仙台市	816	593	2010/02	1997/07	15	13	2,178.41	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	東北	宮城県仙台市	3,280	3,140	2010/02	2005/12	7	18	8,419.15	94.6
B18	イオンタウン須賀川	東北	福島県須賀川市	2,320	2,070	2010/02	2005/10	7	1	18,440.58	100.0
	オフィスビル・商業施設小計	-	-	14,372	12,447	-	-	14.2	102	39,194.69	96.3
C1	ストップパーキング神田須田町	23区	東京都千代田区	97	91	2007/01	-	-	1	81.04	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	23区	東京都世田谷区	685	734	2010/02	1988/03	24	42	2,342.17	100.0
C22	ボンセジュール四つ木	23区	東京都葛飾区	652	681	2010/02	1989/03	23	62	1,962.87	100.0
C23	ボンセジュール日野	周辺部	東京都日野市	574	641	2010/02	1990/05	22	56	1,984.17	100.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	周辺部	神奈川県川崎市	486	543	2010/02	1985/02	27	46	1,710.43	100.0
C25	ボンセジュール小牧	中部	愛知県小牧市	1,050	1,060	2010/02	1991/03	21	123	8,858.49	100.0
C26	ボンセジュール秦野渋沢	周辺部	神奈川県秦野市	681	616	2010/02	1991/07	21	100	3,435.79	100.0
C27	ボンセジュール伊丹	関西	兵庫県伊丹市	480	433	2010/02	1989/03	23	62	2,129.87	100.0
	ホテル・シニア・駐車場等小計	-	-	4,705	4,799	-	-	22.7	492	22,504.83	100.0
	期末保有物件合計	-	-	77,161	73,483	-	-	12.5	4,007	171,285.49	96.2

(注1) 所在地欄の「周辺部」とは、「東京23区以外の東京都」「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を表しています。

(注2) 築年数小計及び合計は、加重平均築年数を記載しています。

(注3) 「C1 ストップパーキング神田須田町」は平面駐車場であり、建物が存在しない為、築年時期及び築年数がありません。

(注4) 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、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、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・財務部

TEL.03-5411-2731