



Unique Strategies.

Invincible Investment Corporation

TSE Code: 8963



Section 1:
2012年6月期 運用報告ハイライト (P.3)

- ・ 2012年6月期 決算ハイライト
- ・ 業績の推移
- ・ 財務指標
- ・ 2012年12月期 業績予想

Section 3:
運用状況 (P.15)

- ・ 資産規模／財務実績の推移
- ・ ポートフォリオMAP
- ・ ポートフォリオの特徴
- ・ 住居物件の特徴
- ・ 稼働率の推移
- ・ 借入金の状況
- ・ 借入金の担保状況
- ・ 投資主の状況
- ・ 投資口価格の推移

Section 2:
2012年6月期 財務諸表 (P.9)

- ・ 損益計算書
- ・ 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 4:
資産価値・収益性の向上に向けた取組み (P.29)

- ・ 内部成長戦略

■ 本資料に関する注意事項

(Appendix)

- ・ 2012年6月期 物件別賃貸事業収支等
- ・ 鑑定評価額・2012年6月期 帳簿価格
- ・ ポートフォリオ一覧

Section 1 2012年6月期 運用報告ハイライト

2012年6月期決算ハイライト (1)

<p>借入金の状況 (注1)</p>	<p>2011年12月31日付残高 31,734百万円</p>	<p>シンジケートローンA及び 新生信託ローンBについて、 各2回の約定弁済により、 計131百万円を元本返済</p>	<p>2012年6月30日付残高 31,603百万円</p>
<p>出資総額ベース L T V (注2)</p>	<p>2011年12月31日 49.5% (鑑定評価額ベースLTV(注3):54.5%)</p>	<p>△0.1%</p>	<p>2012年6月30日 49.4% (鑑定評価額ベースLTV(注3):53.5%)</p>
<p>稼働率</p>	<p>2011年12月31日 95.0%</p>	<p>+0.1% 当期期中平均稼働率: 95.2% (前期期中平均稼働率: 94.0%)</p>	<p>2012年6月30日 95.1%</p>
<p>ポートフォリオ</p>	<p>2011年12月31日 54物件 (取得価格合計: 63,118百万円) (鑑定評価額合計: 58,199百万円)</p>	<p>鑑定評価額: +907百万円 (+1.6%)</p>	<p>2012年6月30日 54物件 (取得価格合計: 63,118百万円) (鑑定評価額合計: 59,106百万円)</p>
<p>2012年6月期分配後 剰余金残高</p>	<p>2012年2月22日付 決算短信発表時予想 62百万円</p>	<p>+95百万円</p>	<p>2012年8月27日付 決算短信発表時実績 157百万円</p>

(注1) 2012年7月31日の借入金の状況は、P.23をご参照ください。

(注2) 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

(注3) 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4) 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6月期 決算ハイライト (2)

運用、資産の状況と予想の比較

	2011年12月期 (実績) (1)	2012年6月期 (当初予想) (2)	2012年6月期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		2012年12月期 (予想)
	(2011/7/1- 2011/12/31)	(2012/1/1- 2012/6/30)	(2012/1/1- 2012/6/30)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2012/7/1- 2012/12/31)
資産運用期間 (日数)	184	182	182	△2	—	—	—	184
営業収益 (千円)	2,202,448	2,176,000	2,176,839	△25,609	△1.2	839	0.0	2,161,000
営業利益 (千円)	△409,968	803,000	894,072	1,304,041	—	91,072	11.3	858,000
経常利益 (千円)	△3,466,417	33,000	125,981	3,592,398	—	92,981	281.8	81,000
当期純利益 (千円)	△2,476,155	32,000	128,175	2,604,330	—	96,175	300.5	81,000
1口当たり 分配金 (円)	200	200	200	—	—	—	—	177
剰余金取崩し額 (千円)	2,745,814	237,000	141,483	△2,604,330	△94.8	△95,516	△40.3	157,000
各期分配後の 剰余金残高(千円)	299,171	62,000	157,688	△141,483	△47.3	95,688	154.3	0
発行済投資口総数	1,348,292	1,348,292	1,348,292	—	—	—	—	1,348,292

(注1) 当初予想とは、2012年2月22日付決算短信において公表した2012年6月期の運用状況の予想をいいます。

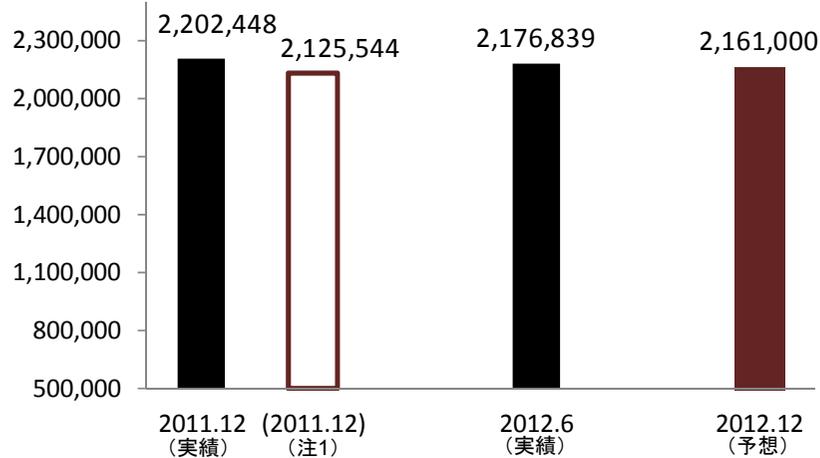
(注2) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、「2012年6月期(当初予想) (2)」及び「2012年12月期(予想)」については、百万円未満を切捨てて記載しています。

業績の推移

<営業収益>

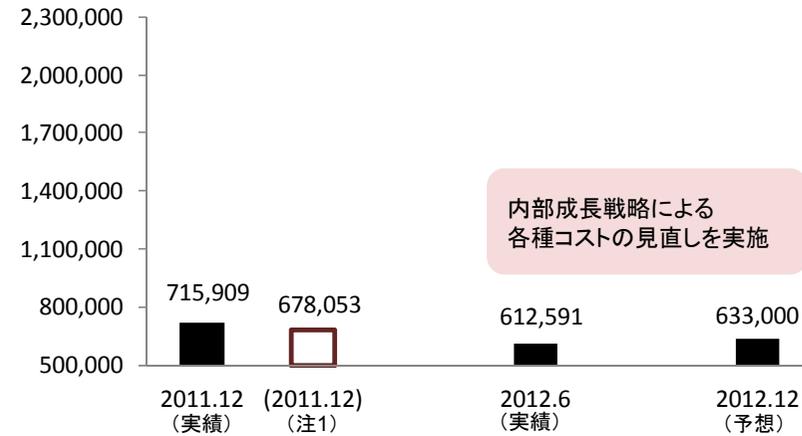
2012年6月期営業収益(実績): 2,176,839千円
 対2011年12月期(実績)比: $\Delta 25,609$ 千円 ($\Delta 1.2\%$)
 (対2011年12月期(注1)比: $+51,294$ 千円 ($+2.4\%$))



<賃貸事業費用> (注2)

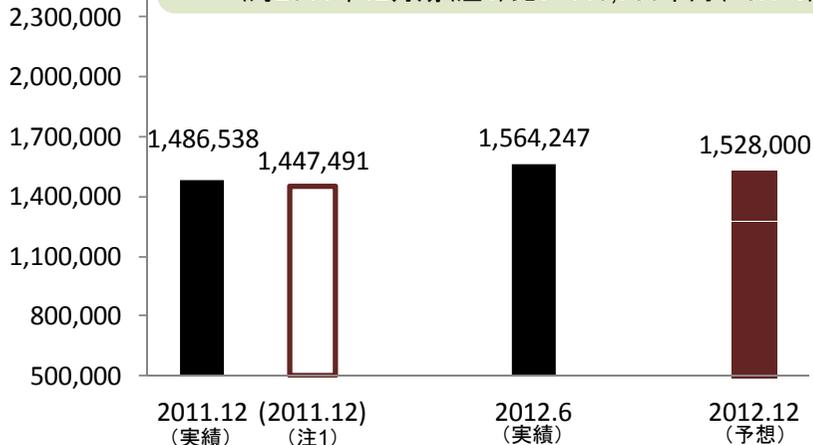
(単位: 千円)

2012年6月期賃貸事業費用(実績): 612,591千円
 対2011年12月期(実績)比: $\Delta 103,318$ 千円 ($\Delta 14.4\%$)
 (対2011年12月期(注1)比: $\Delta 65,461$ 千円 ($\Delta 9.7\%$))



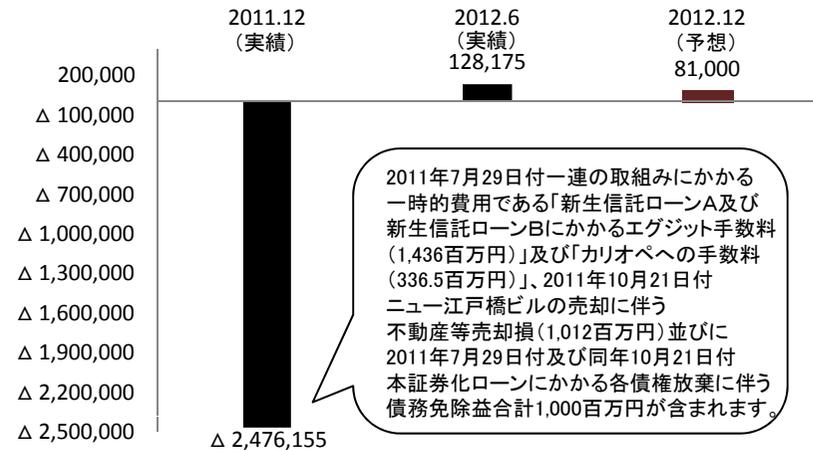
<NOI>

2012年6月期NOI(実績): 1,564,247千円
 対2011年12月期(実績)比: $+77,708$ 千円 ($+5.2\%$)
 (対2011年12月期(注1)比: $+116,756$ 千円 ($+8.1\%$))



<当期純利益>

2012年6月期当期純利益(実績): 128,175千円
 対2011年12月期(実績)比: $+2,604,330$ 千円 ($-$)



(注1) 2011年12月期における赤枠の棒グラフ□は、それぞれ2011年10月21日付で売却したニュー江戸橋ビルにかかる営業収益、賃貸事業費用又はNOIを除いた金額で作成しています。

(注2) 本ページにおける賃貸事業費用は、減価償却費を除いて記載しています。

なお、各期の減価償却費はそれぞれ、2011年12月期422,084千円、2012年6月期411,685千円、2012年12月期(予想)416,000千円です。また、2011年12月期の赤枠の棒グラフの減価償却費(ニュー江戸橋ビルを除いた減価償却費)は410,507千円です。

(注3) 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、「2012年12月期(予想)」の数値は、百万円未満を切捨てて記載しています。

項目	第15期 (実績)	第15期 (実績調整後)	第16期	第17期	第18期
	2010年1月1日～ 2010年12月31日	2010年1月1日～ 2010年12月31日	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
総資産経常利益率(ROA)	△ 9.0%	0.4%	△ 0.1%	△ 4.8%	0.2%
年換算	△ 9.0%	0.4%	△ 0.1%	△ 9.6%	0.4%
純資産当期純利益率(ROE)	14.8%	0.9%	△ 4.4%	△ 7.1%	0.4%
年換算	14.8%	0.9%	△ 8.8%	△ 14.0%	0.8%
有利子負債比率(LTV 1)	62.8%	62.8%	62.6%	49.5%	49.4%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	56.6%	56.6%	58.2%	46.6%	46.7%
自己資本比率(期末)	39.8%	39.8%	39.1%	48.4%	48.5%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (千円)	3,754,420	3,754,420	1,554,015	1,486,538	1,564,247
年換算NOI利回り	5.0%	5.0%	4.4%	4.4%	5.0%
当期減価償却費(千円)	964,612	964,612	428,247	422,084	411,685
ファンズフロムオペレーション(FFO) (千円)	1,241,586	1,241,586	369,542	△ 600,801	539,860

- 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2) = 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) 第15期(実績調整後)の数値は、「不動産等売却損」及び「負ののれん発生益」の影響を除いて算出しています。

(注2) FFOについて、第15期については「負ののれん発生益」の影響、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3) 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 (2012年8月27日現在)

項目	第18期(当期)実績 2012/1/1~ 2012/6/30		第19期(来期)予想 2012/7/1~ 2012/12/31		差異	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	2,176,839	100.0	2,161,000	100.0	△ 15,839	△ 0.7
賃貸事業収入合計(1)	2,176,839	100.0	2,161,000	100.0	△ 15,839	
営業費用	1,282,766	58.9	1,303,000	60.3	20,234	1.6
賃貸事業費用合計(2)	1,024,277		1,049,000		24,723	
・維持管理費	359,308		372,000		12,692	
・公租公課	146,563		146,000		△ 563	
・保険料	4,118		4,000		△ 118	
・その他支出	102,601		110,000		7,399	
・減価償却費(3)	411,685		416,000		4,315	
NOI(1)-(2)+(3)	1,564,247		1,528,000		△ 36,247	
賃貸事業損益(1)-(2)	1,152,562		1,111,000		△ 41,562	
資産運用報酬	150,000		150,000		0	
その他の営業費用	108,489		103,000		△ 5,489	
営業利益	894,072	41.1	858,000	39.7	△ 36,072	△ 4.0
営業外収益	2,390	0.1	0	0.0	△ 2,390	△ 100.0
営業外費用	770,482	35.4	776,000	35.9	5,518	0.7
経常利益	125,981	5.8	81,000	3.8	△ 44,981	△ 35.7
税引前当期純利益	125,981	5.8	81,000	3.8	△ 44,981	△ 35.7
法人税等	△ 2,194	△ 0.1	0	0.0	2,194	△ 100.0
当期純利益	128,175	5.9	81,000	3.8	△ 47,175	△ 36.8

前提条件

- ◆ 運用資産 54物件
- ◆ 発行済投資口数 1,348,292口
- ◆ 剰余金取崩し額 157百万円

(第19期分配金支払後剰余金残高:37万円(注4))

第19期予想分配金 1口当たり 177円(注3)

- (注1) 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19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2) 運用資産の新規取得又は売却を決定した際には、予想の見直しを行い、東京証券取引所規則に基づき公表します。
- (注3) 第19期の予想分配金については、第18期に係る分配金の支払い後の剰余金残高157百万円をほぼ全額取崩し、総額238百万円の分配を行うことを前提としています。これにより剰余金残高は第19期分配金支払い後には37万円(注4)となる見込みのため、第19期の分配金支払いをもって分配金の支払い原資として活用可能な剰余金の額は僅少となることから、第20期(2013年6月期)以降の分配金は、主に当期純利益を原資として支払うこととなります。
- (注4) 第19期分配金支払い後剰余金残高(予想)(375,648円) = (第18期分配金支払い後剰余金残高(157,688,394円) + 第19期当期純利益(予想)(81,334,938円)) - (第19期1口当たり分配金(予想)(177円) × 発行済投資口数(1,348,292口))

<第19期資本的支出・修繕費(予定)>
 ・資本的支出計:160百万円
 ・修繕費計:46百万円

(参考)主な資本的支出の予定

- B14 レキシントン・プラザ西五反田
:27,000千円(2・5F空調機更新工事)
- A26 日神パレスステージ代田橋
:23,500千円(外壁タイル補修・張替工事)
- B14 レキシントン・プラザ西五反田
:18,000千円(1~7F共用部空調機更新工事)
- A27 日神パレスステージ東長崎
:9,000千円(給湯熱源機取替工事)
- A26 日神パレスステージ代田橋
:8,000千円(給湯熱源機取替工事)
- B16 大木青葉ビル
:6,600千円(機械式駐車装置保全工事)
- A64 ロイヤルパーク大町
:5,500千円(立体駐車場ハロン消火設備改修工事)

<第18期資本的支出・修繕費(実績)>
 ・資本的支出計:33,928千円
 ・修繕費計:21,803千円
 合計55,731千円の工事を実施

<第19期営業外費用内訳(予定)>

・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

合計 776百万円

<第18期営業外費用内訳(実績)>

・支払利息	695百万円
・融資関連費用	73百万円
・その他の支出	1百万円

合計 770百万円

Section 2 2012年6月期 財務諸表

損益計算書

項目	第17期 2011年7月1日～ 2011年12月31日		第18期 2012年1月1日～ 2012年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	2,202,448	100.0	2,176,839	100.0	△ 25,609	△ 1.2
賃貸事業収入(1)	2,202,448		2,176,839		△ 25,609	
営業費用	2,612,417	118.6	1,282,766	58.9	△ 1,329,650	△ 50.9
賃貸事業費用(2)	1,137,994		1,024,277		△ 113,717	
減価償却費(3)	422,084		411,685		△ 10,398	
NOI(1)-(2)+(3)	1,486,538		1,564,247		77,708	
不動産等売却損	1,012,716		-		△ 1,012,716	
役員報酬	4,200		4,800		600	
資産運用報酬	150,055		150,000		△ 55	
資産保管手数料	3,541		3,328		△ 212	
一般事務委託手数料	35,379		25,273		△ 10,106	
貸倒引当金繰入額	311		646		335	
貸倒損失	220		1,137		917	
その他営業費用	267,998		73,303		△ 194,695	
営業利益又は営業損失(△)	△ 409,968	△ 18.6	894,072	41.1	1,304,041	-
営業外収益	4,523	0.2	2,390	0.1	△ 2,133	△ 47.2
受取利息	540		515		△ 25	
雑収入	3,983		1,875		△ 2,108	
営業外費用	3,060,972	139.0	770,482	35.4	△ 2,290,490	△ 74.8
支払利息	766,171		695,689		△ 70,482	
融資関連費用	2,155,844		73,562		△ 2,082,281	
新投資口交付費	137,569		-		△ 137,569	
投資口公開関連費用	1,265		1,230		△ 35	
雑損失	122		-		△ 122	
経常利益又は経常損失(△)	△ 3,466,417	△ 157.4	125,981	5.8	3,592,398	-
特別利益	1,000,197	45.4	-	-	△ 1,000,197	△ 100.0
債務免除益	1,000,197		-		△ 1,000,197	
特別損失	9,330	0.4	-	-	△ 9,330	△ 100.0
災害による損失	9,330		-		△ 9,330	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△ 2,475,550	△ 112.4	125,981	5.8	2,601,531	-
法人税等	605		△ 2,194		△ 2,799	-
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 2,476,155	△ 112.4	128,175	5.9	2,604,330	-
前期繰越利益	3,044,985		299,171		△ 2,745,814	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	568,830		427,346		△ 141,483	

■営業収益:2,176百万円(前期比 △25百万円)
⇒ 主に2011年10月21日付ニュー江戸橋ビルの売却に伴う賃料の減少

■営業費用:1,282百万円
(前期比 △1,329百万円)
【賃貸事業費用】△113百万円
・修繕費抑制 △27百万円
・PM/BMフィー△12百万円
・専門家報酬(会計監査人・税理士)△1百万円
・信託報酬 △82百万円(第17期は新規借入に伴う新規信託設定及び信託併合に係る費用75百万円を計上)
・一般事務委託手数料(名義書換・会計)△10百万円
【その他租税公課】△149百万円
第17期はリファイナンス及び信託併合等に伴う費用を計上(ニュー江戸橋ビル売却に伴う消費税、新生信託ローンA及び新生信託ローンBのエグジット手数料費用計上に伴う消費税並びに信託併合の登録免許税)
【不動産等売却損】△1,012百万円
・第17期はニュー江戸橋ビルの売却を実施し不動産等売却損1,012百万円を計上

■営業外費用:770百万円
(前期比△2,290百万円)
【融資関連費用】△2,082百万円
・第17期は一連の取組み(第三者割当増資/リファイナンス等)に伴い一時的費用1,772百万円を計上(注1)
【新投資口交付費】△137百万円
・第17期は第三者割当増資に係る新投資口交付費137百万円を計上
(注1)第17期の融資関連費用における一時的費用のブレイクダウンは以下のとおりです。
・カリオペへの手数料 336百万円
・エグジット手数料(注2) 1,436百万円
上記一時的費用の合計 1,772百万円
(注2)エグジット手数料の支払額は当初想定していた1,530百万円から1,436百万円(注3)へ、93百万円の減額となりました。
(注3)エグジット手数料1,436百万円は、第17期に一括費用計上しています。
(うち未払い分:1,362百万円(第18期末現在))

第18期分配金 1口当たり 200円

(分配金総額269百万円)(注1)

(注1) 第18期分配金総額は、以下の式によって算出しています。

分配金総額(269百万円) = 当期純利益(128百万円) + 剰余金取崩し額(141百万円)

(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。

貸借対照表 – 資産の部

項目	第17期 2011年12月31日		第18期 2012年6月30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	3,147,282		3,080,041		△ 67,241	
信託現金及び信託預金	2,056,083		2,130,105		74,021	
営業未収入金	15,380		19,103		3,723	
立替金	422		208		△ 213	
預け金	647,357		696,804		49,446	
前払費用	181,805		164,645		△ 17,159	
未収消費税等	-		23,311		23,311	
貸倒引当金	△ 311		△ 831		△ 519	
流動資産合計	6,048,020	8.9	6,113,388	9.0	65,368	1.1
固定資産						
有形固定資産						
建物	2,572,218		2,544,613		△ 27,605	
建物附属設備	32,513		29,539		△ 2,973	
構築物	2,866		2,726		△ 139	
土地	2,713,620		2,713,620		-	
信託建物	21,690,590		21,488,840		△ 201,750	
信託建物附属設備	3,349,929		3,209,656		△ 140,273	
信託構築物	185,142		175,265		△ 9,877	
信託工具、器具及び備品	56,443		61,305		4,862	
信託土地	31,056,639		31,056,639		-	
有形固定資産合計	61,659,964	90.6	61,282,207	90.5	△ 377,757	△ 0.6
無形固定資産						
その他	1,046		621		△ 424	
無形固定資産合計	1,046	0.0	621	0.0	△ 424	△ 40.6
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		△ 72,581	
その他	27,991		28,686		694	
投資その他の資産合計	374,555	0.6	302,669	0.4	△ 71,886	△ 19.2
固定資産合計	62,035,566	91.1	61,585,498	91.0	△ 450,067	△ 0.7
資産合計	68,083,586	100.0	67,698,887	100.0	△ 384,699	△ 0.6

■有形固定資産:61,282百万円
 (前期比 △377百万円)
【第18期】
 ・減価償却費合計:411百万円
 ・資本的支出合計:33百万円

(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17期 2011年12月31日		第18期 2012年6月30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	123,229		76,887		△ 46,341	
1年内返済予定の長期借入金	262,000		262,000		-	
未払金	8,791		6,062		△ 2,728	
未払費用	365,166		371,854		6,687	
未払法人税等	497		506		9	
未払消費税等	59,401		-		△ 59,401	
前受金	281,564		288,162		6,598	
預り金	5,623		3,307		△ 2,315	
流動負債合計	1,106,273	1.6	1,008,782	1.5	△ 97,491	△ 8.8
固定負債						
長期借入金	20,472,500		20,341,500		△ 131,000	
信託長期借入金	11,000,000		11,000,000		-	
信託預り敷金及び保証金	930,462		925,696		△ 4,766	
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		△ 9,958	
固定負債合計	34,009,654	50.0	33,863,929	50.0	△ 145,724	△ 0.4
負債合計	35,115,928	51.6	34,872,711	51.5	△ 243,216	△ 0.7
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(△)	568,830		427,346		△ 141,483	
剰余金合計	6,833,262	10.0	6,691,778	9.9	△ 141,483	△ 2.1
投資主資本合計	32,967,658	48.4	32,826,175	48.5	△ 141,483	△ 0.4
純資産合計	32,967,658	48.4	32,826,175	48.5	△ 141,483	△ 0.4
負債純資産合計	68,083,586	100.0	67,698,887	100.0	△ 384,699	△ 0.6

■第18期末有利子負債残高:31,603百万円
(前期比 △131百万円)
⇒2回の約定弁済(注)により131百万円を返済
◇1年内返済予定の長期借入金:262百万円
◇信託含む長期借入金:計31,341百万円
◇期末総資産有利子負債比率(LTV):46.7%
(LTV=有利子負債÷期末総資産額×100)

(注)第18期において、シンジケートローンAについては75百万円、新生信託ローンBについては56百万円の一部元本返済を行いました。

(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。

第18期末
1口当たり純資産額 24,346円
(発行済投資口数: 1,348,292口)

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17期	第18期
	2011年7月1日～ 2011年12月31日	2012年1月1日～ 2012年6月30日
	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(△)	△ 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
賞倒引当金の増減額(△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	5,203,366	5,210,146

項目		第17期	第18期
		2011年7月1日～ 2011年12月31日	2012年1月1日～ 2012年6月30日
当期未処分利益	(千円)	568,830	427,346
分配金総額	(千円)	269,658	269,658
投資口1口当たりの分配金	(円)	200	200
次期繰越利益	(千円)	299,171	157,688

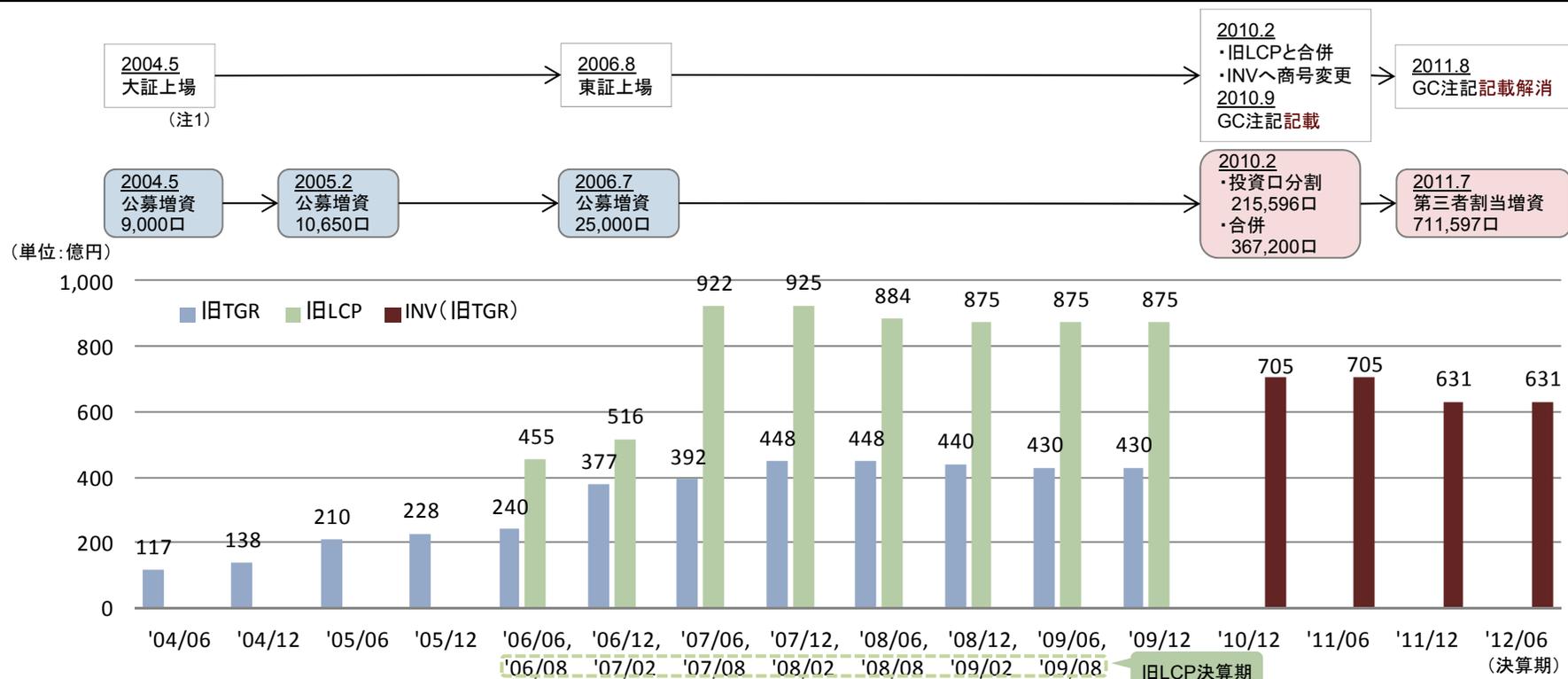
(注) 金額は単位未満を切捨てて記載しています。

Memo

Invincible Investment
Corporation

Section 3 運用状況

資産規模／財務実績の推移



	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	2004年6月期	2004年12月期	2005年6月期	2005年12月期	2006年6月期	2006年12月期	2007年6月期	2007年12月期	2008年6月期	2008年12月期	2009年6月期	2009年12月期	2010年12月期	2011年6月期	2011年12月期	2012年6月期
資産規模 (注2)	117億円	138億円	210億円	228億円	240億円	377億円	392億円	448億円	448億円	440億円	430億円	430億円	705億円	705億円	631億円	631億円
INV(旧TGR)保有物件	17件	20件	28件	29件	42件	47件	56件	57件	62件	61件	55件	54件	55件	54件	54件	54件
旧LCP保有物件	-	-	-	-	33件	36件	46件	46件	44件	43件	43件	-	-	-	-	-
出資総額	6,895百万円	10,833百万円	19,134百万円	19,134百万円	19,134百万円											
投資口数	18,249口	28,899口	53,899口	636,695口	1,348,292口	1,348,292口	1,348,292口									
1口当たり分配金	-	10,246円	12,254円	13,799円	12,453円	11,924円	11,150円	8,934円	9,800円	13,641円	6,620円	4,928円	435円	200円	200円	200円
有利子負債残高	-	8,180百万円	11,500百万円	13,150百万円	13,806百万円	20,842百万円	20,750百万円	27,283百万円	26,941百万円	25,727百万円	24,974百万円	24,358百万円	42,965百万円	42,596百万円	31,734百万円	31,603百万円
出資総額ベースLTV (注3)	-	54.3%	51.5%	54.8%	56.0%	52.1%	52.0%	58.8%	58.5%	57.3%	56.6%	56.0%	62.8%	62.6%	49.5%	49.4%

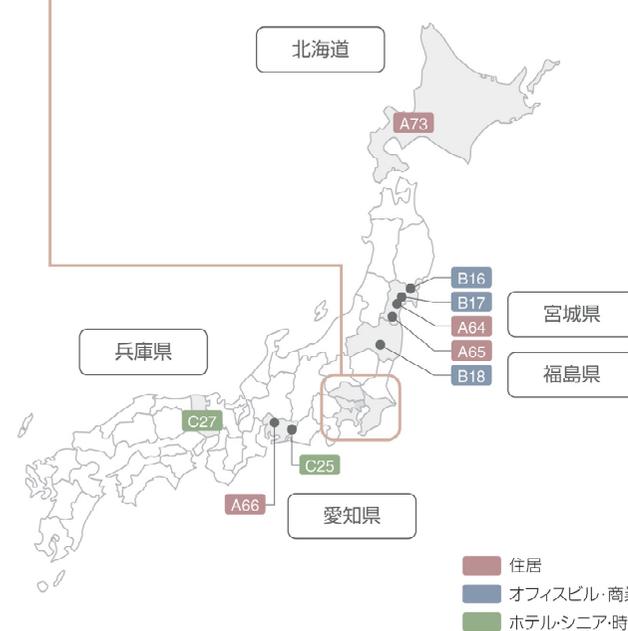
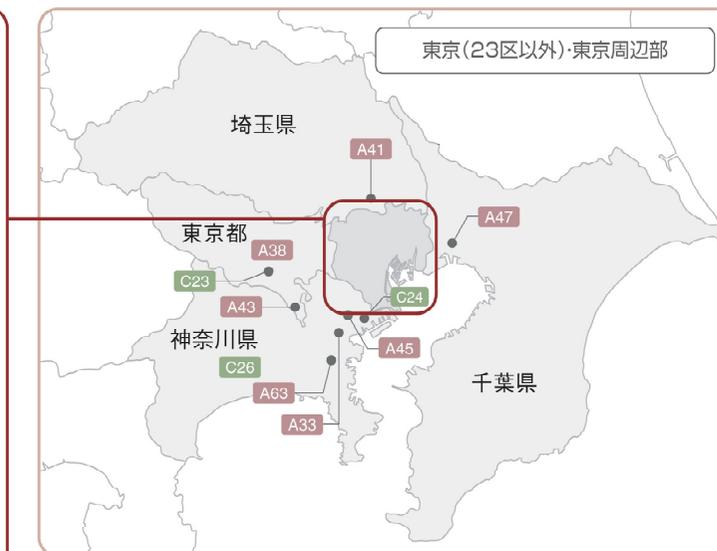
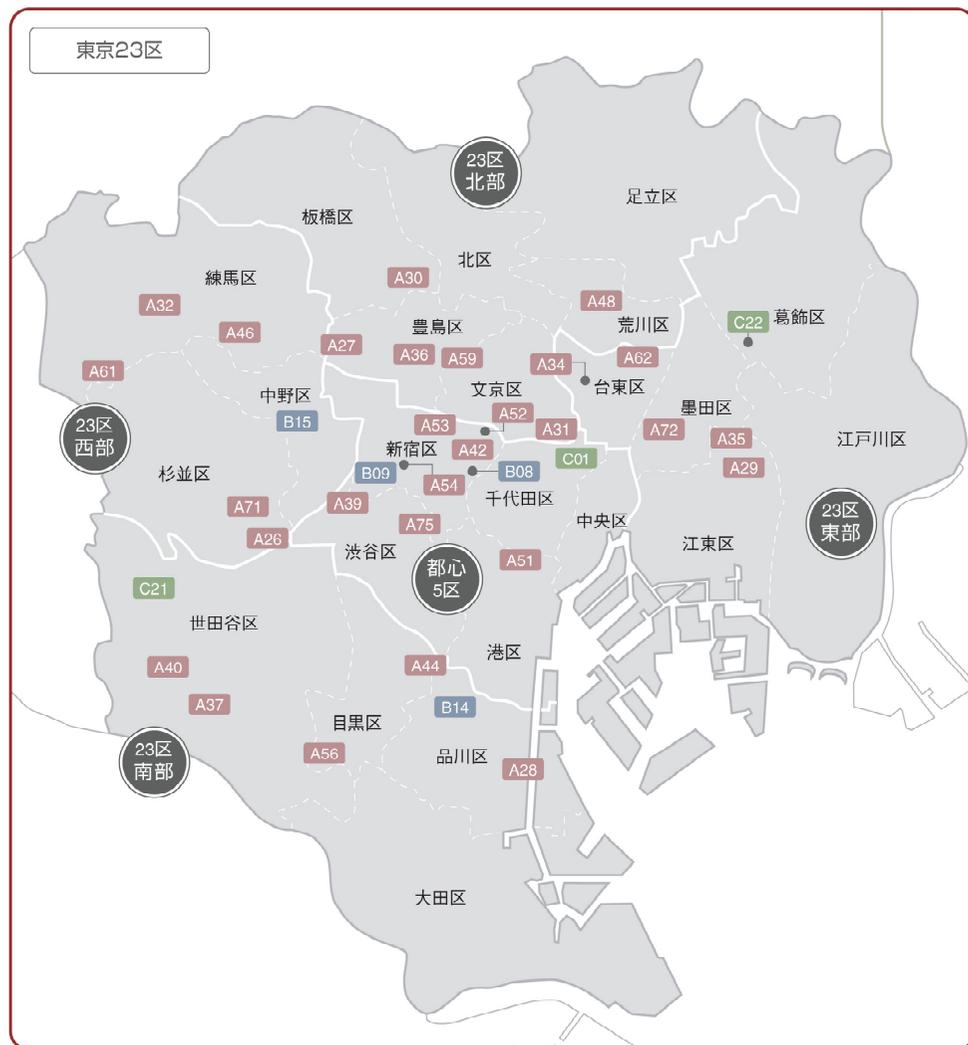
(注1) 取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所(大証)の上場を廃止しました。
本書の日付現在では、東京証券取引所(東証)にのみ上場しています。

(注2) 資産規模は取得価格に基づき計算しています。
ただし、合併効力発生日(2010年2月1日)より前の旧LCP物件の取得価格は、原則として旧LCPが取得した際の取得価格に基づき計算したものであり、INVの実際の取得価格とは異なります。

(注3) 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

(注4) 金額は、単位未満を切捨てて記載しています。

ポートフォリオMAP



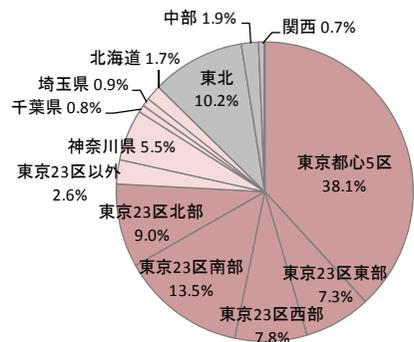
ポートフォリオの特徴

第15期中間(2010年6月期)現在

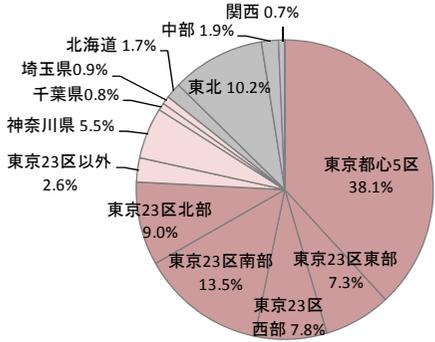
第16期(2011年6月期)末現在

第18期(2012年6月期)末現在

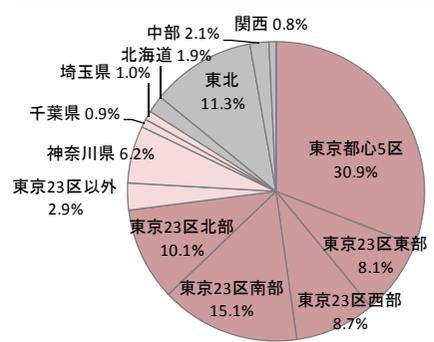
地域別投資比率



首都圏:85.6%(東京23区:75.8%)

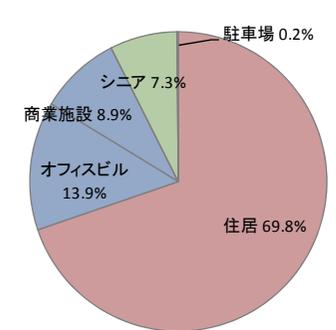
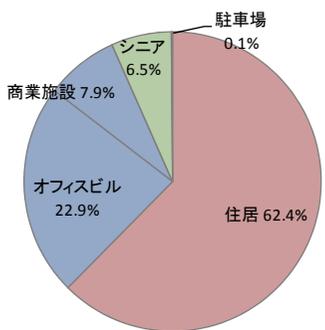
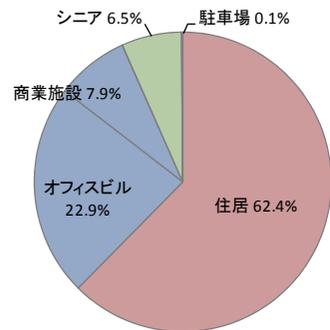


首都圏:85.6%(東京23区:75.8%)

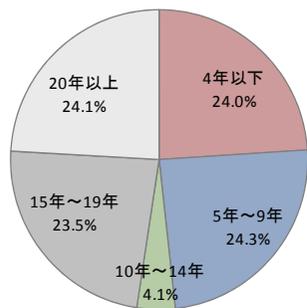


首都圏:84.0%(東京23区:73.0%)

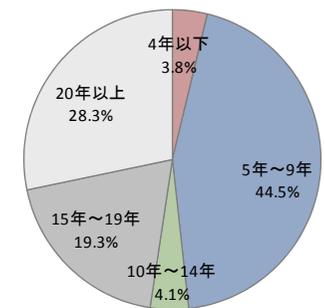
用途別投資比率



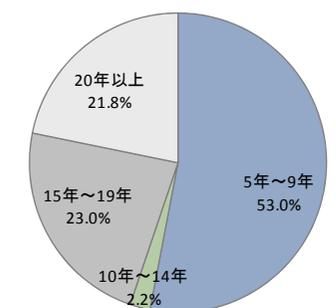
築年数分布



加重平均築年数:12.4年



加重平均築年数:13.4年



加重平均築年数:13.2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。

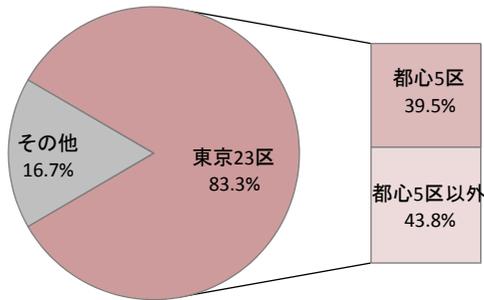
住居物件の特徴

(2012年6月末現在)

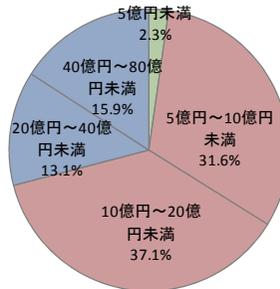
住居

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

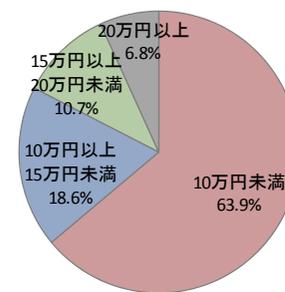
投資エリア: 東京23区中心
(取得価格ベース)



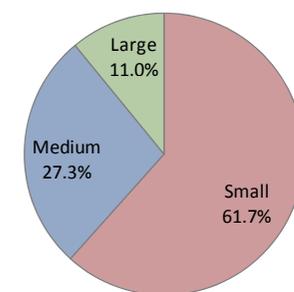
規模別: 5億円~15億円中心
(取得価格ベース)



賃料帯: 10万円未満中心
(戸数ベース)



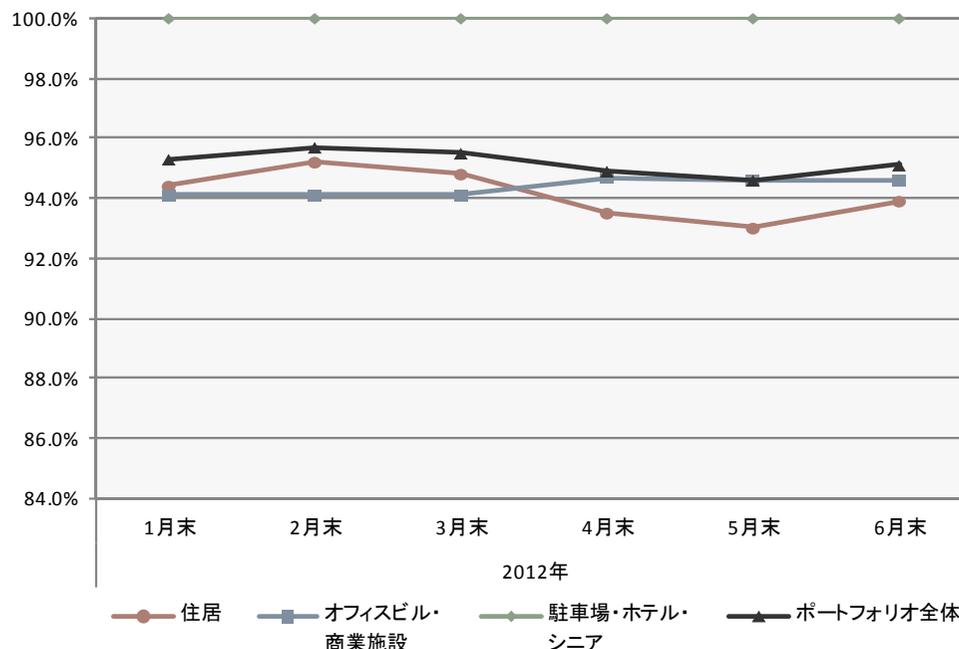
住戸タイプ: 単身向け居室中心
(戸数ベース)



(注1) 「都心5区」は、東京都中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区をいいます。「その他」は東京23区以外のエリアをいいます。
 (注2) 「Small」は30㎡未満、「Medium」は30㎡以上60㎡未満、「Large」は60㎡以上の広さの住戸をいいます。

稼働率の推移

2012年6月期 期中平均稼働率:95.2%



	住居	オフィスビル・商業施設	駐車場・ホテル・シニア	ポートフォリオ全体
2012年6月末日	93.9%	94.6%	100.0%	95.1%
2012年5月末日	93.0%	94.6%	100.0%	94.6%
2012年4月末日	93.5%	94.7%	100.0%	94.9%
2012年3月末日	94.8%	94.1%	100.0%	95.5%
2012年2月末日	95.2%	94.1%	100.0%	95.7%
2012年1月末日	94.4%	94.1%	100.0%	95.3%

(注1) 稼働率=総賃貸面積/総賃貸可能面積×100

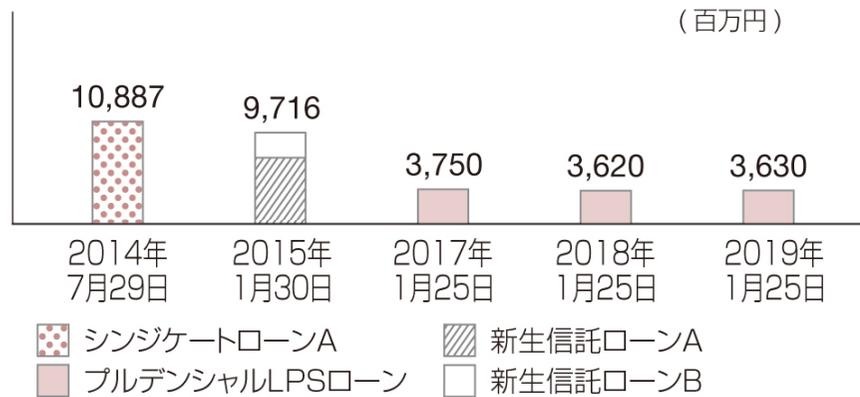
(注2) 上記稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

借入金の状況(2012年6月30日現在)(1)

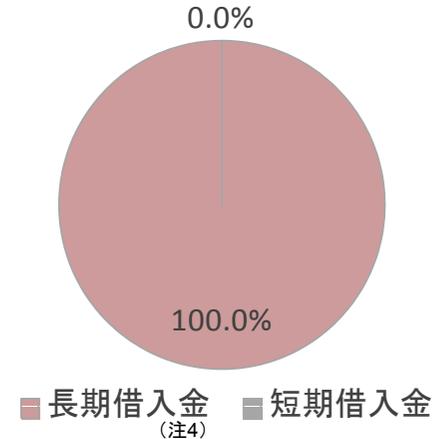
■ 借入れ状況

✓ 有利子負債残高	:	31,603百万円(前期:31,734百万円)
✓ 出資総額ベースLTV/鑑定評価額ベースLTV (注1)	:	49.4%(前期:49.5%) / 53.5%(前期:54.5%)
✓ 平均金利 (注2)	:	4.407%
✓ 金利負担比率 (注3)	:	32.0%(前期:34.8%)

■ 借入金返済期日の分散化 (注4)



■ 長期有利子負債比率



(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、次の式を用いています。金利負担比率=支払利息÷営業収益

(注4) 長期借入金にはシンジケートローンA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A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弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。

(注5) 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。

借入金の状況(2012年6月30日現在)(2)

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
シンジケート ローンA	株式会社新生銀行	2011年7月29日	10,887百万円	2.43615%(注2) 変動金利 (3か月円TIBOR +2.1%)	2014年7月29日
	シティバンク銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社				
	ニューヨークメロン信託銀行 株式会社	2011年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2011年7月29日			
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	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	2,616百万円	9.50000% 固定金利	2015年1月30日
長期借入金合計(注1)			20,603百万円		

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
プルデン シャルLPS ローン(注3)	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
			3,620百万円		2018年1月25日
			3,630百万円		2019年1月25日
信託長期借入金合計			11,000百万円		
借入金合計			31,603百万円		

- (注1) 長期借入金合計には、シンジケートローンA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Aについては年間150百万円(3か月毎に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か月毎に28百万円)の一部元本返済をそれぞれ行います。
- (注2) 2012年4月27日から2012年7月30日までの適用利率です。
- (注3) 各プルデンシャルLPSローンについては、借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3か月毎)において、当該時点における各元本残高を20年(合計80回)払の条件で元利均等払の方法で一部元本返済を行います。
- (注4) 借入金額は単位未満を切捨てて記載しています。

(参考)借入金の状況(2012年7月31日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率)等	元本返済期日
シンジケート ローンA	株式会社新生銀行	2011年7月29日	10,850百万円	2.42833%(注2) 変動金利 (3か月円TIBOR +2.1%)	2014年7月29日
	シティバンク銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社				
	ニューヨークメロン信託銀行 株式会社	2011年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2011年7月29日			
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	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	2,588百万円	9.50000% 固定金利	2015年1月30日
長期借入金合計(注1)			20,538百万円		

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
プルデン シャルLPS ローン(注3)	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
			3,620百万円		2018年1月25日
			3,630百万円		2019年1月25日
信託長期借入金合計			11,000百万円		
借入金合計			31,538百万円		

- (注1) 長期借入金合計には、シンジケートローンA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Aについては年間150百万円(3か月毎に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か月毎に28百万円)の一部元本返済をそれぞれ行います。
- (注2) 2012年7月31日から2012年10月30日までの適用利率です。
- (注3) 各プルデンシャルLPSローンについては、借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3か月毎)において、当該時点における各元本残高を20年(合計80回)払の条件で元利均等払の方法で一部元本返済を行います。
- (注4) 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6月30日現在)

名称	元本返済期日	2012年6月末 借入金額	担保対象物件	物件数
シンジケート ローンA	2014年7月29日	10,887百万円	「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚Ⅱ」、「ピクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「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物件
新生信託 ローンA	2015年1月30日	7,100百万円	「スペーシア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」	2物件
新生信託 ローンB	2015年1月30日	2,616百万円	「ボンセジュール千歳船橋」、「ボンセジュール四つ木」、「ボンセジュール日野」、「ボンセジュール武蔵新城」、「ボンセジュール小牧」、「ボンセジュール秦野渋沢」、「ボンセジュール伊丹」	7物件
プルデン シャルLPS ローン	2017年1月25日	3,750百万円	「日神パレスステージ代田橋」、「日神パレスステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「フォロス中村橋」	8物件
	2018年1月25日	3,620百万円	「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」、「ベレー目黒」、「ワコーレ綱島Ⅰ」	8物件
	2019年1月25日	3,630百万円	「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物件
合計	—	31,603百万円	—	54物件

投資主の状況 (1)

主要な投資主 (TOP10)

第17期末(2011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	87,231	6.46
4 THE CHASE MANHATTAN BANK, N.A. LONDON SPECIAL ACCOUNT NO.1	67,277	4.98
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	61,674	4.57
6 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	36,573	2.71
7 CGML - IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	33,737	2.50
8 MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	20,834	1.54
9 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,065	1.26
10 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	14,104	1.04
合計	1,077,837	79.94

* 発行済投資口総数 1,348,292口

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

(注1) 割合(%)は、小数第3位を切捨てて記載しています。

(注2) 2011年7月29日を払込期日として実行した第三者割当による新投資口711,597口の発行により、本投資法人の発行済投資口総数は1,348,292口となっています。

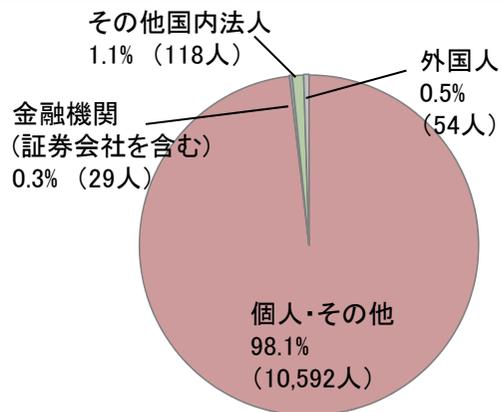
<(参考)大量保有報告>

提出社名	提出日	保有投資口数(口)	保有割合(%)
Prospect Asset Management, Inc.	2012年5月23日	227,576	16.87

(注) 保有割合(%)は、小数第3位を切捨てて記載しています。

投資主の状況 (2)

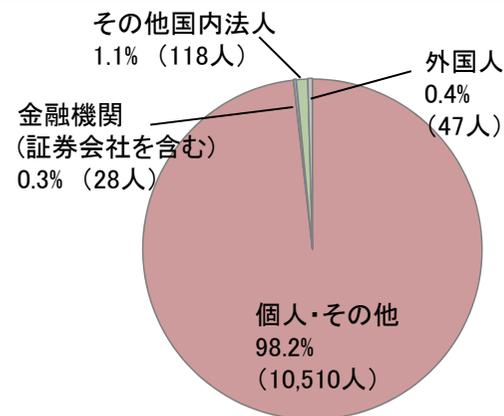
所有者別投資主数



第17期(2011年12月)末現在

* 投資主総数: 10,793人

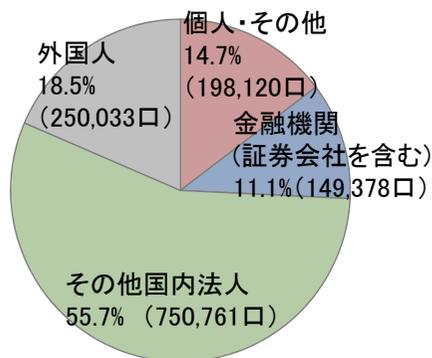
(注) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。



第18期(2012年6月)末現在

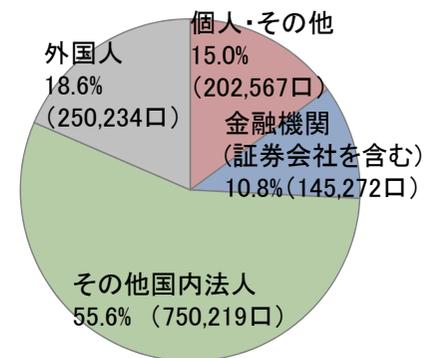
* 投資主総数: 10,703人

所有者別投資口数



第17期(2011年12月)末現在

* 発行済投資口総数: 1,348,292口



第18期(2012年6月)末現在

* 発行済投資口総数: 1,348,292口

投資口価格の推移



- (注1) 2006年8月1日以降2007年10月6日までの売買高については、東京証券取引所及び大阪証券取引所の合計値を表しています。
- (注2) 投資口価格については、2006年7月31日までは大阪証券取引所の終値、2006年8月1日以降は東京証券取引所の終値を表しています。
- (注3) 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、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました。本書の日付現在では、東京証券取引所にも上場しています。
- (注4) 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5) 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。

Memo

Invincible Investment
Corporation

Section 4 資産価値・収益性の向上に向けた取組み

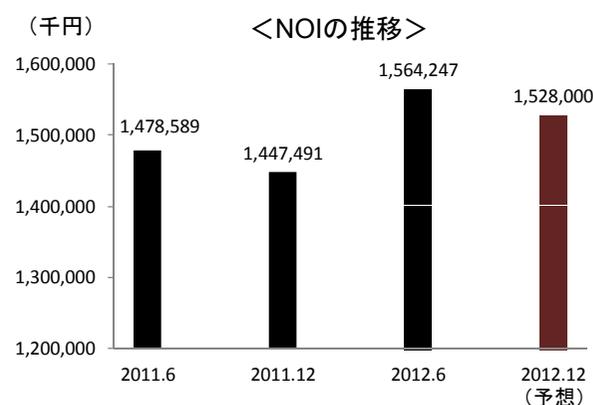
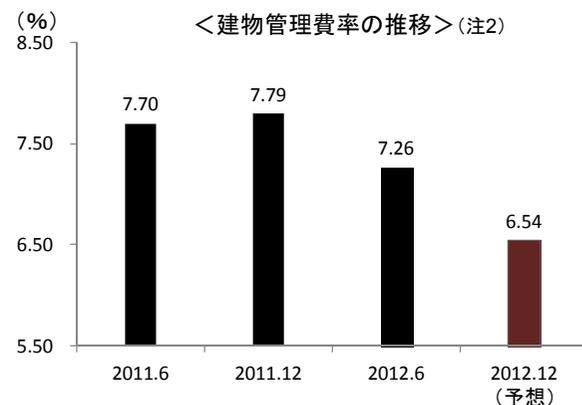
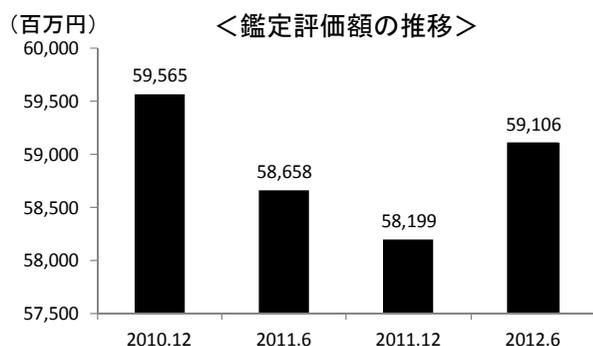
内部成長戦略 資産価値・収益性の向上に向けた取組み

✓ 投資主の皆様に対し中長期的に安定的なキャッシュ・フローを提供するという理念を実現すべく、安定した財務基盤及び成長戦略の構築のため各種取組みを実施。

稼働率と賃料水準維持向上への取組み

各種コスト削減への取組み

資産価値・収益性の向上



✓ 2012年6月期末鑑定評価額合計: 59,106百万円(前期比: +907百万円)
 ✓ 2012年6月期末建物管理費率: 7.26%(前期比: △0.53%)

✓ 2012年6月期末ポートフォリオ全体稼働率: 95.1%(前期比: +0.1%)
 ✓ 2012年6月期末NOI: 1,564,247千円(前期比: +116,756千円)

(注1) 本ページのグラフは、2012年6月期末現在保有の54物件を対象とし、算出しております。

(注2) 建物管理費率は次の式を用いています。建物管理費率 = (PMフィー + 建物管理費 + 管理雑経費) ÷ 賃貸事業収入 × 100

(注3) 2012年6月末現在、ホテルは保有していません。

■ 稼働率と賃料水準の維持向上への取組み

- ✓ 市場動向のリサーチに努め、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。
- ✓ 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。
- ✓ 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PM会社への指示・監督を徹底。

■ より一層の収益性の向上への取組み

- ✓ 運用状況と市況精査の上、保有物件のうち3物件(『A33 グロースメゾン新横浜』、『A36グロースメゾン池袋』及び『A37 グロースメゾン用賀』)につき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1))を実施。そのうち、『A36 グロースメゾン池袋』及び『A37 グロースメゾン用賀』については、鑑定評価額が前期比増で着地。

■A36 グロースメゾン池袋 : 鑑定評価額 前期比:+14.5% (注2)

■A37 グロースメゾン用賀 : 鑑定評価額 前期比:+11.2% (注3)

(注1) 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。

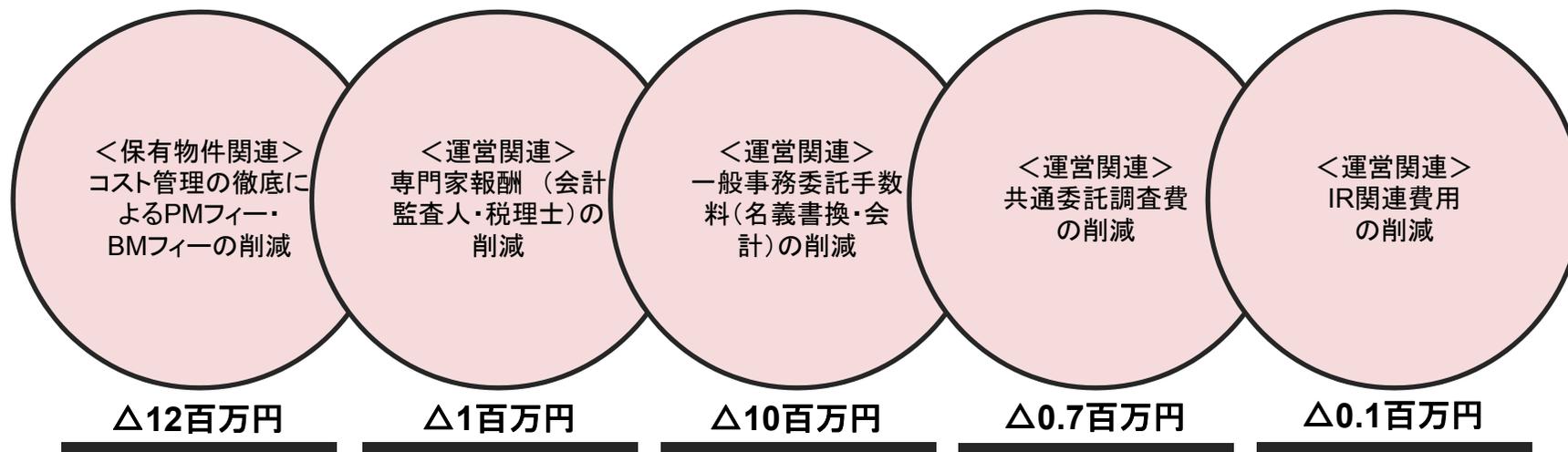
(注2) 契約形態が固定賃料型からパス・スルー型に変更となったことで、鑑定評価額における算定の基礎となる純収益が、賃料収入が17.6%増加したことを主因として、15.7%増加したため。

(注3) 契約形態が固定賃料型からパス・スルー型に変更となったことで、鑑定評価額における算定の基礎となる純収益が、賃料収入が7.3%増加したことを主因として、12.4%増加したため。

内部成長戦略 各種コスト削減への取組み

■ 第18期(2012年6月期)コスト削減効果合計: △24百万円

内部成長戦略の一環として、営業費用及び投資法人の経常的な各種コストの削減を実施。



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

2012年12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、PM会社及びBM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を実施予定。

<運営関連>では、「会計等に関する一般事務委託手数料」の減額を実施予定。

上記以外の更なるコスト削減についても鋭意検討中。

- ◆ 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.03-5411-2733

Appendix

(Appendix)2012年6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	NOI①-②+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	41,247	38,003	3,244	19,340	7,521	1,492	74	2,637	7,614	21,906	29,521	4.7	5.3
A27	日神ハステージ東長崎	46,638	41,497	5,141	25,952	9,687	2,688	102	2,260	11,213	20,685	31,899	5.2	5.4
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	5.2	5.1
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	4.4	4.6
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	4.7	6.1
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	3.9	4.8
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	5.1	5.6
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	5.1	5.2
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	4.9	5.5
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	5.3	5.4
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	4.1	4.4
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	4.0	4.8
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	3.0	3.5
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	5.2	5.8
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	3.6	5.3
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	6.1	5.8
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	4.3	4.9
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	5.9	6.7
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	4.1	4.6
A45	ワコレ綱島I	19,222	17,771	1,450	8,785	3,062	915	33	872	3,901	10,437	14,338	5.0	5.7
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	3.8	4.2
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	4.9	6.1
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	5.2	5.5
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	4.7	4.6
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	5.1	5.1
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	5.3	5.0
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	4.8	4.7
A56	カーザエルミタツジョ	29,506	27,147	2,359	16,048	3,065	1,796	53	2,326	8,805	13,458	22,264	4.2	4.5
A59	藤和シティコア新大塚II	32,653	31,598	1,054	13,481	4,250	1,419	52	2,762	4,996	19,171	24,168	5.6	5.3
A61	ビケル武蔵関	24,619	23,208	1,410	11,840	6,094	1,199	48	1,737	2,760	12,779	15,539	5.4	5.5
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	5.3	5.0
A63	藤和シティコア浅間町	63,620	59,095	4,525	30,774	16,414	3,130	104	2,056	9,070	32,845	41,916	7.6	6.9
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	6.9	6.9
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	7.4	6.9
A66	ヴィスコンティ堂玉山	11,718	10,633	1,084	6,556	2,715	962	21	1,073	1,782	5,161	6,944	5.5	6.2
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	5.3	5.3
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	4.7	4.7
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	5.8	6.9
A75	スベシア恵比寿	189,227	171,237	17,990	71,656	13,630	8,932	280	12,210	36,602	117,571	154,174	4.4	4.6
	住居小計	1,446,369	1,333,951	112,418	637,458	198,984	78,427	2,628	92,956	264,461	808,911	1,073,372	4.9	5.1
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	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)	2.4	3.3
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	3.7	4.2
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	2.4	2.7
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	6.3	8.7
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	6.2	6.6
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	6.3	7.1
	オフィスビル・商業施設小計	557,027	490,637	66,389	341,867	158,926	54,031	957	9,644	118,307	215,160	333,467	4.7	5.4
C1	ストップバーキング神田須田町	2,443	2,443	-	269	-	255	-	-	13	2,174	2,188	4.5	4.8
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	6.4	6.0
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	6.5	6.2
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	7.0	6.2
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	6.6	5.9
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	7.7	7.6
C26	ボンセジュール栗野沢	23,808	23,478	330	7,949	213	1,927	84	-	5,723	15,859	21,583	6.4	7.0
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	6.0	6.7
	ホテル・シニア・駐車場等小計	173,441	171,747	1,694	44,951	1,397	14,104	532	-	28,916	128,490	157,407	6.7	6.6
	期末保有物件合計	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	5.0	5.3

(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は添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1月1日~2012年6月30日

(注5) 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。

(Appendix) 鑑定評価額・2012年6月期 帳簿価格

物件番号	物件名	2012年6月末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2011年6月末 (INV)	2011年12月末 (INV)	2012年6月末 (INV)	対2011年12月末 増減比	2011年 12月末評価 (INV)	2012年 6月末評価 (INV)	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)	
A26	日神パレスステージ代田橋	1,143,059	1,300,000	1,100,000	1,090,000	1,110,000	1.8	5.35	5.35	-	
A27	日神パレスステージ東長崎	1,113,799	1,300,000	1,130,000	1,120,000	1,180,000	5.4	5.35	5.35	-	
A28	グロースメゾン五反田	864,087	991,000	899,000	891,000	909,000	2.0	5.00	5.00	-	
A29	グロースメゾン亀戸	1,036,064	1,110,000	996,000	1,000,000	1,020,000	2.0	5.10	5.10	-	
A30	エメラルドハウス	1,453,494	1,570,000	1,160,000	1,160,000	1,160,000	-	5.30	5.30	-	
A31	アルモニ-御茶ノ水	1,398,555	1,710,000	1,150,000	1,160,000	1,180,000	1.7	5.10	5.10	-	
A32	サンクレスト石神井公園	1,057,541	1,220,000	989,000	990,000	993,000	0.3	5.15	5.15	-	
A33	グロースメゾン新横浜	1,016,403	1,110,000	1,020,000	1,020,000	1,020,000	-	5.20	5.25	0.05	
A34	ベルファース上野御徒町	1,004,546	1,100,000	926,000	922,000	915,000	△ 0.8	4.95	5.00	0.05	
A35	グランリール亀戸	877,193	930,000	889,000	889,000	889,000	-	5.20	5.25	0.05	
A36	グロースメゾン池袋	797,353	856,000	682,000	682,000	781,000	※	14.5	5.10	5.15	0.05
A37	グロースメゾン用賀	778,198	831,000	596,000	597,000	664,000	※	11.2	5.05	5.10	0.05
A38	ルート立川	659,312	749,000	604,000	607,000	582,000	△ 4.1	5.35	5.35	-	
A39	渋谷本町マンション	657,970	678,000	588,000	564,000	576,000	2.1	5.15	5.15	-	
A40	シティハイツ砧	644,701	707,000	468,000	457,000	447,000	△ 2.2	5.25	5.25	-	
A41	アクシーズタワー川口並木	591,745	698,000	631,000	627,000	645,000	2.9	5.95	6.00	0.05	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	620,153	647,000	532,000	536,000	528,000	△ 1.5	5.15	5.15	-	
A43	カレッジスクエア町田	580,992	597,000	514,000	514,000	515,000	0.2	5.75	5.75	-	
A44	ベレール目黒	580,114	608,000	535,000	519,000	532,000	2.5	4.90	4.90	-	
A45	ワコーレ綱島 I	558,462	665,000	506,000	507,000	508,000	0.2	5.45	5.45	-	
A46	フォロス中村橋	543,719	634,000	516,000	518,000	518,000	-	5.10	5.10	-	
A47	グロースメゾン海神	526,968	603,000	429,000	434,000	448,000	3.2	5.80	5.80	-	
A48	カレッジスクエア町屋	491,774	521,000	484,000	484,000	482,000	△ 0.4	5.20	5.25	0.05	
A51	シティハウス東京新橋	2,457,602	2,790,000	2,470,000	2,470,000	2,540,000	2.8	5.30	5.20	△ 0.10	
A52	ウインベル神楽坂	3,186,502	3,690,000	3,190,000	3,200,000	3,260,000	1.9	5.20	5.00	△ 0.20	
A53	西早稲田クレセントマンション	1,858,588	2,190,000	1,880,000	1,930,000	1,980,000	2.6	5.40	5.30	△ 0.10	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,410,978	1,600,000	1,410,000	1,430,000	1,480,000	3.5	5.30	5.20	△ 0.10	
A56	カーザエルミタジジョ	1,028,015	1,240,000	987,000	999,000	997,000	△ 0.2	5.20	5.00	△ 0.20	
A59	藤和シティコープ新大塚 II	844,167	937,000	901,000	908,000	916,000	0.9	5.60	5.60	-	
A61	ビクセル武蔵関	569,382	703,000	572,000	552,000	562,000	1.8	5.60	5.50	△ 0.10	
A62	レクセルマンション上野松が谷	932,237	1,130,000	965,000	966,000	1,010,000	4.6	5.40	5.30	△ 0.10	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,073,481	1,240,000	1,140,000	1,170,000	1,210,000	3.4	6.20	6.20	-	
A64	ロイヤルパーク大町	403,178	564,000	391,000	394,000	416,000	5.6	7.00	6.70	△ 0.30	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	320,718	411,000	309,000	326,000	357,000	※	9.5	7.20	6.80	△ 0.40
A66	ヴィスコンティ覚王山	246,948	397,000	234,000	218,000	224,000	2.8	6.10	6.10	-	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	938,755	1,019,000	950,000	948,000	975,000	2.8	5.30	5.20	△ 0.10	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	487,738	525,000	505,000	492,000	506,000	2.8	5.40	5.30	△ 0.10	
A73	AMS TOWER南6条	1,112,008	1,400,000	1,070,000	994,000	1,000,000	0.6	6.40	6.30	△ 0.10	
A75	スぺーシア恵比寿	6,834,957	9,140,000	6,540,000	6,620,000	6,790,000	2.6	5.00	4.90	△ 0.10	
	住居小計	42,701,472	50,111,000	40,858,000	40,905,000	41,825,000	2.2	-	-	-	

(Appendix) 鑑定評価額・2012年6月期 帳簿価格

物件番号	物件名	2012年6月末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2011年6月末 (INV)	2011年12月末 (INV)	2012年6月末 (INV)	対2011年12月末 増減比	2011年 12月末評価 (INV)	2012年 6月末評価 (INV)	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)	
B8	近代科学社ビル	1,227,008	1,340,000	983,000	993,000	989,000	△ 0.4	5.15	5.15	-	
B9	新宿アイランド	719,499	871,000	501,000	488,000	520,000	6.6	5.40	5.40	-	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,816,321	7,160,000	4,460,000	4,280,000	4,280,000	-	5.20	5.20	-	
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,044,526	1,038,000	1,040,000	981,000	932,000	△ 5.0	5.50	5.50	-	
B16	大木青葉ビル	759,924	847,000	676,000	593,000	591,000	△ 0.3	6.50	6.50	-	
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,233,509	4,760,000	3,120,000	3,090,000	3,100,000	0.3	6.70	6.70	-	
B18	イオンタウン須賀川	2,208,942	2,563,000	2,220,000	2,070,000	2,070,000	-	7.30	7.30	-	
	オフィスビル・商業施設小計	14,009,733	18,579,000	13,000,000	12,495,000	12,482,000	△ 0.1	-	-	-	
C1	ストップパーキング神田須田町	100,878	100,000	91,200	91,200	91,300	0.1	4.70	4.70	-	
C21	ボンセジュール千歳船橋	669,545	791,000	735,000	734,000	734,000	-	5.90	5.90	-	
C22	ボンセジュール四つ木	635,206	765,000	681,000	681,000	681,000	-	6.20	6.20	-	
C23	ボンセジュール日野	561,251	699,000	641,000	641,000	641,000	-	6.20	6.20	-	
C24	ボンセジュール武蔵新城	475,852	610,000	543,000	543,000	543,000	-	6.10	6.10	-	
C25	ボンセジュール小牧	1,012,253	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渋沢	653,337	962,000	616,000	616,000	616,000	-	7.00	7.00	-	
C27	ボンセジュール伊丹	462,676	748,000	433,000	433,000	433,000	-	6.70	6.70	-	
	ホテル・シニア・駐車場等小計	4,571,001	6,615,000	4,800,200	4,799,200	4,799,300	0.0	-	-	-	
	総計	61,282,207	75,305,000	58,658,200	58,199,200	59,106,300	1.6	-	-	-	

(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。

※ 鑑定評価額が前期と比較して約±10%以上の変動があった物件とその理由

- : A36 グロースメゾン池袋 契約形態が固定賃料型からバス・スルー型に変更となったことで、鑑定評価額における算定の基礎となる純収益が、賃料収入が17.6%増加したことを主因として、15.7%増加したため。
- : A37 グロースメゾン用賀 契約形態が固定賃料型からバス・スルー型に変更となったことで、鑑定評価額における算定の基礎となる純収益が、賃料収入が7.3%増加したことを主因として、12.4%増加したため。
- : A65 レキシントン・スクエア萩野町 PMフィー/BM費削減効果で純収益が3.4%増加したことに加え、還元利回りが40bp下がったため。

(Appendix) ポートフォリオ一覧

(2012年6月30日現在)

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 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,110	2005/07	1992/12	19	98	1,771.13	95.8
A27	日神バレーステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,180	2005/07	1989/03	22	60	2,681.94	97.8
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	6	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	6	66	1,367.96	95.4
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	16	96	2,152.31	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,180	2006/08	1997/03	14	65	1,748.24	96.1
A32	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	993	2006/08	1990/03	21	29	3,029.16	97.1
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	5	68	1,858.44	94.1
A34	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	915	2006/08	2006/02	5	64	1,351.11	100.0
A35	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	889	2006/08	2006/03	5	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	781	2006/08	2006/01	5	42	952.89	90.5
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	5	39	1,015.34	92.4
A38	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	582	2006/08	1997/03	14	24	1,368.57	67.9
A39	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	576	2006/08	1986/12	25	25	1,167.50	96.5
A40	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	447	2006/08	1983/03	28	19	1,235.93	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	645	2006/08	2006/02	5	57	1,210.74	94.8
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	24	26	1,126.65	84.4
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	27	62	1,047.75	100.0
A44	ベレール目黒	23区	東京都目黒区	589	532	2006/08	2005/10	6	25	557.05	87.9
A45	ワコーレ綱島 I	周辺部	神奈川県横浜市	572	508	2006/08	1991/02	20	50	908.99	84.2
A46	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	518	2006/08	2001/09	10	37	815.76	92.6
A47	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	448	2006/08	1993/10	18	34	2,040.27	96.7
A48	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	482	2006/08	2006/03	5	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	2,540	2010/02	2004/08	7	86	3,364.00	93.0
A52	ウィンベル神楽坂	23区	東京都新宿区	3,260	3,260	2010/02	2004/02	7	118	4,032.70	93.3
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	1,980	2010/02	1987/07	24	69	4,310.77	88.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	23区	東京都新宿区	1,450	1,480	2010/02	2004/12	7	88	1,987.88	93.4
A56	カーザエルミタジジョ	23区	東京都目黒区	1,070	997	2010/02	2003/12	8	17	1,197.19	90.0
A59	藤和シティコープ新大塚 II	23区	東京都豊島区	866	916	2010/02	1993/05	18	58	1,627.13	92.6
A61	ビクセル武蔵関	23区	東京都練馬区	577	562	2010/02	1992/02	19	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	1,010	2010/02	2005/01	6	29	1,969.45	96.3
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	19	154	3,426.36	89.8
A64	ロイヤルパーク大町	東北	宮城県仙台市	415	416	2010/02	1993/02	18	51	1,929.59	93.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	東北	宮城県仙台市	330	357	2010/02	2005/08	6	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	224	2010/02	2003/09	8	8	705.75	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	23区	東京都杉並区	977	975	2010/02	2006/11	5	43	1,430.64	97.9
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	506	2010/02	2006/10	5	33	784.74	90.9
A73	AMS TOWER 南6条	北海道	北海道札幌市	1,180	1,000	2010/02	2007/02	4	120	4,460.56	88.6
A75	スペースシア恵比寿	23区	東京都渋谷区	7,010	6,790	2010/02	2003/02	8	109	7,794.91	97.1
	住居小計	-	-	44,040	41,825	-	-	12.0	2,241	74,663.33	93.9
B8	近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	989	2006/08	1991/06	20	13	1,451.54	85.5
B9	新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	520	2007/03	1995/01	16	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	4,280	2010/02	1993/06	18	11	6,033.58	92.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	23区	東京都中野区	1,060	932	2010/02	1993/01	18	45	2,145.00	54.0
B16	大木青葉ビル	東北	宮城県仙台市	816	591	2010/02	1997/07	14	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	3,100	2010/02	2005/12	6	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	6	1	18,440.58	100.0
	オフィスビル・商業施設小計	-	-	14,372	12,482	-	-	13.7	102	39,194.69	94.6
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	23	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	22	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	21	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	26	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	20	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	20	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	22	62	2,129.87	100.0
	ホテル・シニア・駐車場等小計	-	-	4,705	4,799	-	-	22.5	492	22,504.83	100.0
	期末保有物件合計	-	-	63,118	59,106	-	-	13.2	2,835	136,362.85	95.1

(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。