

**Section 1:**  
**2011年12月期 運用報告ハイライト** (P.3)

- ・ 2011年12月期 決算ハイライト
- ・ 業績の推移
- ・ 財務指標
- ・ 2012年6月期 業績予想

**Section 3:**  
**運用状況** (P.15)

- ・ ポートフォリオの軌跡
- ・ ポートフォリオMAP
- ・ ポートフォリオの特徴
- ・ 稼働率の推移
- ・ 新生信託ローンAの担保物件のリーシング
- ・ 新生信託ローンBの担保物件の实质稼働率推移
- ・ 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:**  
**2011年12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:**  
**財務体質・収益の改善に向けた取組み** (P.29)

- ・ Calliope合同会社との一連の取組み
- ・ ニュー江戸橋ビル売却による証券化ローンの完済
- ・ 資金の追加借入れ及び返済
- ・ 収益向上に向けた各種取組み
- ・ 取組みと中長期プラン

■ 本資料に関する注意事項

(Appendix)

- ・ 2011年12月期 物件別賃貸事業収支等
- ・ 鑑定評価額・2011年12月期 帳簿価格
- ・ ポートフォリオ一覧

## Section 1 2011年12月期 運用報告ハイライト

# 2011年12月期決算ハイライト (1)



(注1) 2012年1月31日の借入金の状況は、P.23をご参照ください。

(注2) 本ページにおける「2011年7月29日」とは、新スポンサーであるCalliope合同会社(以下「カリオペ」)の招聘、第三者割当増資及びリファイナンスに係る「一連の取組み実施日」のことをいいます。

(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) 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。

# 2011年12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6月期 (実績) (1)	2011年12月期 (当初予想) (2)	2011年12月期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		2012年6月期 (予想)
	(2011/1/1- 2011/6/30)	(2011/7/1- 2011/12/31)	(2011/7/1- 2011/12/31)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2012/1/1- 2012/6/30)
資産運用期間 (日数)	181	184	184	3	—	—	—	182
営業収益 (千円)	2,277,374	2,274,000	2,202,448	△74,925	△3.3	△71,000	△3.2	2,176,000
営業利益 (千円)	800,343	△516,000	△409,968	△1,210,311	—	106,000	—	803,000
経常利益 (千円)	△52,342	△3,716,000	△3,466,417	△3,414,075	—	250,000	—	33,000
当期純利益 (千円)	△1,308,522	△2,756,000	△2,476,155	△1,167,633	—	280,000	—	32,000
1口当たり 分配金 (円)	200	200	200	—	—	—	—	200
各期分配後の利益 剰余金残高(千円)	3,044,985	18,000	299,171	△2,745,814	△90.2	280,000	—	62,000
発行済投資口総数	636,695	1,348,292	1,348,292	711,597	111.8	—	—	1,348,292

(注1) 2011年7月29日付実行の第三者割当増資に伴い、発行済投資口総数は636,695口から1,348,292口へ増加しました。

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

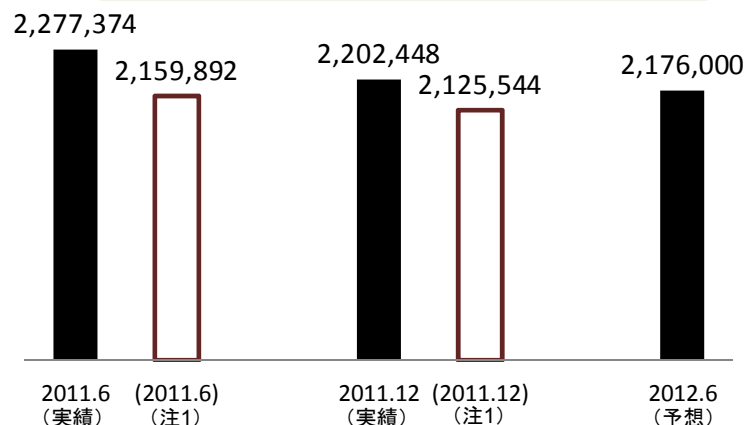
なお、「2011年12月期(当初予想)(2)」、「2012年6月期(予想)」及び「対予想比(3)-(2)」については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

# 業績の推移

(単位:千円)

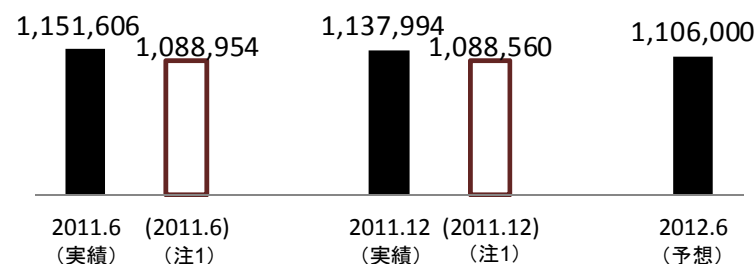
## <営業収益>

2012年6月期営業収益(予想):2,176,000千円  
(対2011年12月期(実績)比:26,448千円減(△1.2%))



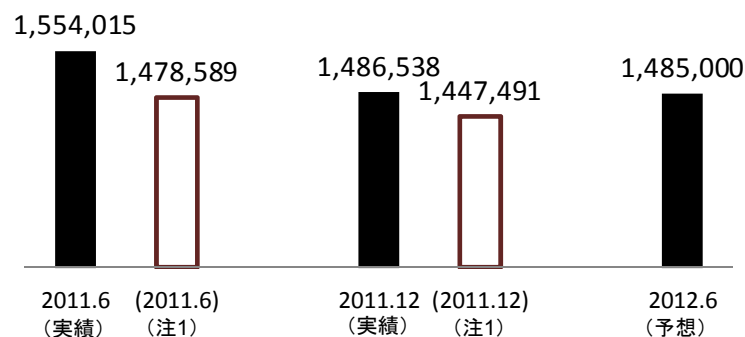
## <貸貸事業費用>

2012年6月期貸貸事業費用(予想):1,106,000千円  
(対2011年12月期(実績)比:31,994千円減(△2.8%))



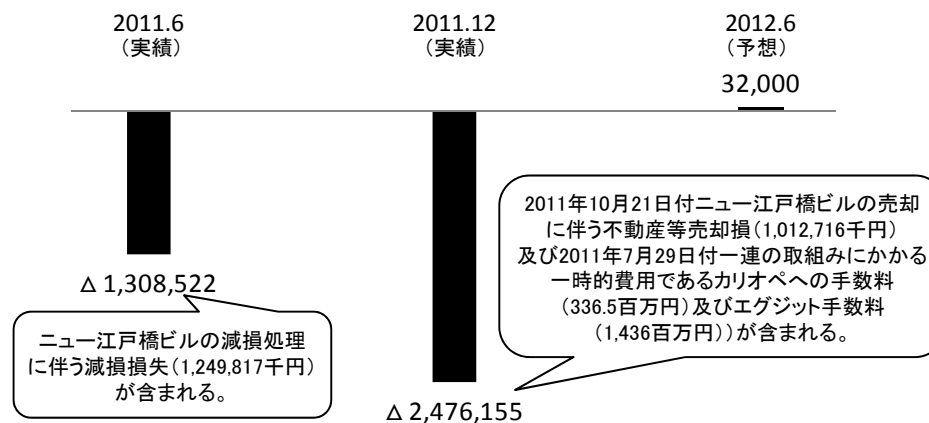
## <NOI>

2012年6月期NOI(予想):1,485,000千円  
(対2011年12月期(実績)比:1,538千円減(△0.1%))



## <当期純利益>

2012年6月期当期純利益(予想):32,000千円  
(対2011年12月期(実績)比:2,508,155千円増(—%))



(注1) 赤枠の棒グラフ□は、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又は貸貸事業費用又はNOIを除いた金額で作成しています。

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

なお、「2012年6月期(予想)」の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

項目	第14期	第15期 (実績)	第15期 (実績調整後)	第16期	第17期
	2009年7月1日～ 2009年12月31日	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
総資産経常利益率(ROA)	0.6%	△ 9.0%	0.4%	△ 0.1%	△ 4.8%
年換算	1.2%	△ 9.0%	0.4%	△ 0.1%	△ 9.6%
純資産当期純利益率(ROE)	1.4%	14.8%	0.9%	△ 4.4%	△ 7.1%
年換算	2.7%	14.8%	0.9%	△ 8.8%	△ 14.0%
有利子負債比率(LTV 1)	56.0%	62.8%	62.8%	62.6%	49.5%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	54.0%	56.6%	56.6%	58.2%	46.6%
自己資本比率(期末)	43.0%	39.8%	39.8%	39.1%	48.4%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (千円)	1,063,865	3,754,420	3,754,420	1,554,015	1,486,538
年換算NOI利回り	4.9%	5.0%	5.0%	4.4%	4.4%
当期減価償却費(千円)	284,802	964,612	964,612	428,247	422,084
ファンズフロムオペレーション(FFO) (千円)	550,436	1,241,586	1,241,586	369,542	△ 600,801

- 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<sub>(注2)</sub> = 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) 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 2012年6月期 業績予想 (2012年2月22日現在)

項目	第17期(当期)実績 2011年7月1日～ 2011年12月31日		第18期(来期)予想 2012年1月1日～ 2012年6月30日		差異	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	2,202,448	100.0	2,176,000	100.0	△ 26,448	△ 1.2
賃貸事業収入合計(1)	2,202,448	100.0	2,176,000	100.0	△ 26,448	
II. 営業費用	2,612,417	118.6	1,373,000	63.1	△ 1,239,417	△ 47.4
賃貸事業費用合計(2)	1,137,994		1,106,000		△ 31,994	
・維持管理費	395,669		411,000		15,331	
・公租公課	150,901		148,000		△ 2,901	
・保険料	4,245		4,000		△ 245	
・その他支出	165,093		128,000		△ 37,093	
・減価償却費(3)	422,084		415,000		△ 7,084	
NOI(1)-(2)+(3)	1,486,538		1,485,000		△ 1,538	
賃貸事業損益(1)-(2)	1,064,454		1,070,000		5,546	
不動産等売却損	1,012,716		-		△ 1,012,716	
資産運用報酬	150,055		150,000		△ 55	
その他の営業費用	311,651		117,000		△ 194,651	
営業利益	△ 409,968	△ 18.6	803,000	36.9	1,212,968	-
III. 営業外収益	4,523	0.2	0	0.0	△ 4,523	△ 100.0
IV. 営業外費用	3,060,972	139.0	770,000	35.4	△ 2,290,972	△ 74.8
経常利益	△ 3,466,417	△ 157.4	33,000	1.5	3,499,417	-
特別利益	1,000,197	45.4	-	-	△ 1,000,197	△ 100.0
債務免除益	1,000,197	45.4	-	-	△ 1,000,197	
特別損失	9,330	0.4	-	-	△ 9,330	△ 100.0
災害による損失	9,330	0.4	-	-	△ 9,330	
税引前当期純利益	△ 2,475,550	△ 112.4	33,000	1.5	2,508,550	-
法人税等	605	0.0	0	0.0	△ 605	-
当期純利益	△ 2,476,155	△ 112.4	32,000	1.5	2,508,155	-

## 前提条件

- ◆ 運用資産 54物件
- ◆ 発行済投資口総数 1,348,292口
- ◆ 利益剰余金取崩し額 237百万円

(2012年6月期分配後の利益剰余金残高:62百万円)

第18期予想分配金  
1口当たり 200円(注3)

- (注1) 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。  
なお、第18期(来期)予想については、百万円未満を切り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18期の予想分配金については、第18期に係る分配金の分配後の利益剰余金残高299百万円のうち237百万円を活用し、総額269百万円を分配することを前提としています。

## <2012年6月期資本的支出・修繕費(予定)>

- ・資本的支出計:184百万円
- ・修繕費計:53百万円

## (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  
:46,500千円(1・2・5F空調機更新工事)
- B16 大木青葉ビル  
:25,000千円(空調機更新工事)
- A26 日神パレスステージ代田橋  
:18,000千円(給湯熱源機取替工事)

## <2011年12月期資本的支出・修繕費等(実績)>

- ・資本的支出計:53百万円
- ・修繕費計:49百万円
- ・東日本大震災による損失:9百万円
- 合計111百万円の工事を実施

## <2012年6月期営業外費用内訳(予定)>

- ・支払利息 693百万円
- ・融資関連費用 75百万円
- ・その他の支出 1百万円

合計 770百万円

## <2011年12月期営業外費用内訳(実績)>

- ・支払利息 766百万円
- ・融資関連費用 2,155百万円  
(うちカリオペへの手数料) (336百万円)
- (うちエグジット手数料) (1,436百万円)
- ・その他の支出 138百万円

合計 3,060百万円



## Section 2 2011年12月期 財務諸表

# 損益計算書

項目	第16期 2011年1月1日～ 2011年6月30日		第17期 2011年7月1日～ 2011年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	2,277,374	100.0	2,202,448	100.0	△ 74,925	△ 3.3
賃貸事業収入(1)	2,277,374		2,202,448		△ 74,925	
営業費用	1,477,031	64.9	2,612,417	118.6	1,135,385	76.9
賃貸事業費用(2)	1,151,606		1,137,994		△ 13,612	
減価償却費(3)	428,247		422,084		△ 6,162	
NOI(1)-(2)+(3)	1,554,015		1,486,538		△ 67,476	
不動産等売却損	-		1,012,716		1,012,716	
役員報酬	2,700		4,200		1,500	
資産運用報酬	150,256		150,055		△ 200	
資産保管手数料	7,435		3,541		△ 3,894	
一般事務委託手数料	41,316		35,379		△ 5,937	
貸倒引当金繰入額	-		311		311	
貸倒損失	561		220		△ 340	
その他営業費用	123,155		267,998		144,843	
営業利益又は営業損失(△)	800,343	35.1	△ 409,968	△ 18.6	△ 1,210,311	-
営業外収益	5,698	0.3	4,523	0.2	△ 1,174	△ 20.6
受取利息	887		540		△ 346	
雑収入	4,811		3,983		△ 828	
営業外費用	858,384	37.7	3,060,972	139.0	2,202,588	256.6
支払利息	598,410		766,171		167,760	
融資関連費用	258,318		2,155,844		1,897,525	
新投資口交付費	-		137,569		137,569	
投資口公開関連費用	1,265		1,265		-	
雑損失	390		122		△ 267	
経常利益又は経常損失(△)	△ 52,342	△ 2.3	△ 3,466,417	△ 157.4	△ 3,414,075	-
特別利益	-	-	1,000,197	45.4	1,000,197	-
債務免除益	-		1,000,197		1,000,197	
特別損失	1,255,574	55.1	9,330	0.4	△ 1,246,244	△ 99.3
減損損失	1,249,817		-		△ 1,249,817	
災害による損失	5,757		9,330		3,572	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△ 1,307,917	△ 57.4	△ 2,475,550	△ 112.4	△ 1,167,633	-
法人税、住民税及び事業税	605		605		-	
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 1,308,522	△ 57.5	△ 2,476,155	△ 112.4	△ 1,167,633	-
前期繰越利益	4,480,847		3,044,985		△ 1,435,861	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,172,324	139.3	568,830	25.8	△ 2,603,494	△ 82.1

■営業収益:2,202百万円  
(前期比74百万円減)  
⇒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等

■営業費用:2,612百万円  
(前期比1,135百万円増)

【物件の売買】

⇒2011年6月期:売買なし  
⇒2011年12月期:ニュー江戸橋ビルを売却

ニュー江戸橋ビル  
 ・取得価格:7,410百万円  
 ・譲渡価格:5,165百万円  
 ・帳簿価格:6,128百万円(注)  
 ・売却費用:49百万円  
 ・不動産等売却損:1,012百万円  
 (注)2011年10月21日付売却時点

【コスト削減】

⇒資産保管手数料3百万円減少  
⇒一般事務委託手数料5百万円減少

■営業外費用:3,060百万円  
(前期比2,202百万円増)

【2011年7月29日付一連の取組み(第三者割当増資/リファイナンス等)の実施】

⇒リファイナンス等に伴い支払利息167百万円増加  
⇒上記一連の取組みに伴い融資関連費用(注1)1,897百万円増加  
⇒第三者割当増資に係る新投資口交付費137百万円計上

(注1)2011年12月期の融資関連費用には下記の  
一時的費用が含まれます。

・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、2011年12月期に一括費用計上しています。  
(うち未払い分:1,372百万円)

(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。

# 貸借対照表 – 資産の部

項目	第16期 2011年6月30日		第17期 2011年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>資産の部</b>						
<b>流動資産</b>						
現金及び預金	2,478,178		3,147,282		669,104	
信託現金及び信託預金	2,203,864		2,056,083		△ 147,781	
営業未収入金	23,893		15,380		△ 8,512	
立替金	776		422		△ 354	
預け金	-		647,357		647,357	
前払費用	57,499		181,805		124,305	
未収消費税等	204,972		-		△ 204,972	
貸倒引当金	-		△ 311		△ 311	
<b>流動資産合計</b>	<b>4,969,185</b>	<b>6.8</b>	<b>6,048,020</b>	<b>8.9</b>	<b>1,078,835</b>	<b>21.7</b>
<b>固定資産</b>						
<b>有形固定資産</b>						
建物	2,599,824		2,572,218		△ 27,605	
建物附属設備	35,487		32,513		△ 2,973	
構築物	3,005		2,866		△ 139	
土地	2,713,620		2,713,620		-	
信託建物	22,970,455		21,690,590		△ 1,279,864	
信託建物附属設備	3,568,098		3,349,929		△ 218,168	
信託構築物	193,267		185,142		△ 8,125	
信託工具、器具及び備品	55,256		56,443		1,186	
信託土地	36,018,054		31,056,639		△ 4,961,414	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>68,157,070</b>	<b>93.2</b>	<b>61,659,964</b>	<b>90.6</b>	<b>△ 6,497,105</b>	<b>△ 9.5</b>
<b>無形固定資産</b>						
その他	1,706		1,046		△ 660	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,706</b>	<b>0.0</b>	<b>1,046</b>	<b>0.0</b>	<b>△ 660</b>	<b>△ 38.7</b>
<b>投資その他の資産</b>						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	-		336,563		336,563	
その他	27,297		27,991		694	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>37,297</b>	<b>0.1</b>	<b>374,555</b>	<b>0.6</b>	<b>337,258</b>	<b>904.2</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>68,196,073</b>	<b>93.2</b>	<b>62,035,566</b>	<b>91.1</b>	<b>△ 6,160,507</b>	<b>△ 9.0</b>
<b>資産合計</b>	<b>73,165,258</b>	<b>100.0</b>	<b>68,083,586</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 5,081,671</b>	<b>△ 6.9</b>

■有形固定資産: 61,659百万円  
 (前期比6,497百万円減)  
 ⇒ 2011年10月21日付ニュー江戸橋ビルの売却  
 (期末保有物件数: 54件)

(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。

# 貸借対照表 – 負債・資本の部

項目	第16期 2011年6月30日		第17期 2011年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>負債の部</b>						
<b>流動負債</b>						
営業未払金	109,999		123,229		13,229	
短期借入金	25,796,425		-		△ 25,796,425	
1年内返済予定の長期借入金	16,800,000		262,000		△ 16,538,000	
未払金	8,617		8,791		174	
未払費用	284,308		365,166		80,857	
未払法人税等	465		497		31	
未払消費税等	-		59,401		59,401	
前受金	292,611		281,564		△ 11,047	
預り金	4,466		5,623		1,156	
流動負債合計	43,296,894	59.2	1,106,273	1.6	△ 42,190,620	△ 97.4
<b>固定負債</b>						
長期借入金	-		20,472,500		20,472,500	
信託長期借入金	-		11,000,000		11,000,000	
信託預り敷金及び保証金	1,113,610		930,462		△ 183,147	
預り敷金及び保証金	183,579		183,579		-	
長期未払費用	-		1,423,111		1,423,111	
固定負債合計	1,297,190	1.8	34,009,654	50.0	32,712,463	-
<b>負債合計</b>	<b>44,594,084</b>	<b>60.9</b>	<b>35,115,928</b>	<b>51.6</b>	<b>△ 9,478,156</b>	<b>△ 21.3</b>
<b>純資産の部</b>						
<b>投資主資本</b>						
出資総額	19,134,417		26,134,396		6,999,979	
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(△)	3,172,324		568,830		△ 2,603,494	
剰余金合計	9,436,756	12.9	6,833,262	10.0	△ 2,603,494	△ 27.6
投資主資本合計	28,571,173	39.1	32,967,658	48.4	4,396,485	15.4
<b>純資産合計</b>	<b>28,571,173</b>	<b>39.1</b>	<b>32,967,658</b>	<b>48.4</b>	<b>4,396,485</b>	<b>15.4</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>73,165,258</b>	<b>100.0</b>	<b>68,083,586</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 5,081,671</b>	<b>△ 6.9</b>

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

## ■2011年12月末有利子負債残高:31,734百万円

(前期比10,861百万円減)

◇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31,472百万円

◇期末総資産有利子負債比率(LTV):46.6%  
(LTV=有利子負債÷期末総資産額×100)

【既存借入金の返済(計42,061百万円)／  
新規の借入れ(計32,200百万円)】

⇒ 2011年7月29日実行の第三者割当増資  
(6,999百万円)及び新規借入れ(31,300  
百万円)による既存借入金(36,006百万円)  
の返済。

⇒ 2011年10月21日付ニュー江戸橋ビル売却  
による譲渡資金(5,165百万円)及び  
貸付人による債務免除(25百万円)  
により本証券化ローン(5,615百万円)の完済。

⇒ 2011年10月31日付シンジケートローンAの  
追加借入れ(900百万円)及びこれに伴う  
新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部  
期限前弁済(各200百万円(計400百万円))。

⇒ 2011年10月31日付約定弁済による  
シンジケートローンA及び新生信託ローンBの  
一部元本返済(37.5百万円及び28百万円  
(計65.5百万円))。

2011年12月期末  
1口当たり純資産額 24,451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

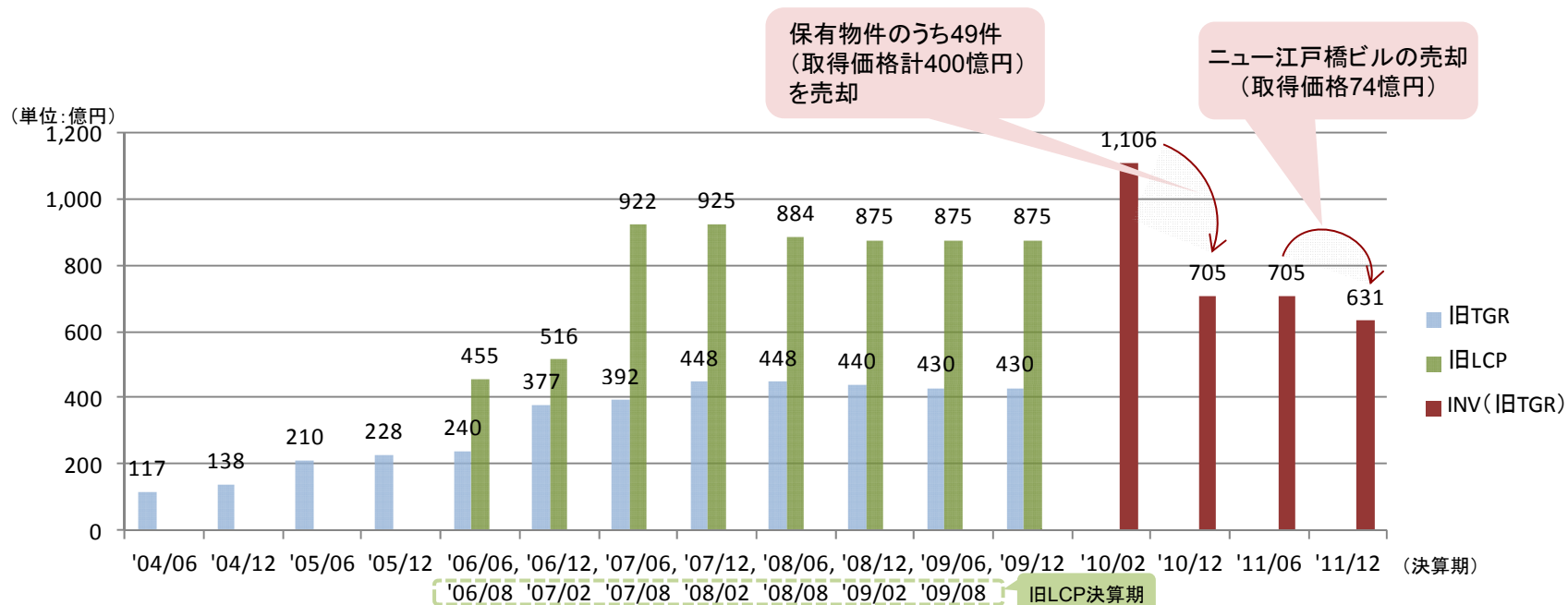
項目	第16期	第17期
	2011年1月1日～ 2011年6月30日	2011年7月1日～ 2011年12月31日
	金額(千円)	金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△ 1,307,917	△ 2,475,550
減価償却費	428,907	422,744
減損損失	1,249,817	-
債務免除益	-	△ 1,000,197
災害損失	5,757	9,330
投資口公開関連費用	1,265	1,265
融資関連費用	258,318	2,155,844
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 4,324	△ 1,279
受取利息	△ 887	△ 540
支払利息	598,410	766,171
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 56	311
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 1,523	8,512
預け金の増減額(△は増加)	-	△ 647,357
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 204,972	204,972
差入保証金の増減額(△は増加)	60	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 593,170	59,401
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 95	10,387
未払金の増減額(△は減少)	△ 3,252	1,600
未払費用の増減額(△は減少)	116,936	△ 176,415
前受金の増減額(△は減少)	△ 3,047	△ 34,165
預り金の増減額(△は減少)	△ 1,213	1,156
信託有形固定資産の売却による減少額	-	6,128,165
その他	3,631	△ 17,968
小計	542,644	5,416,389
利息の受取額	887	540
利息の支払額	△ 601,703	△ 527,019
災害損失の支払額	△ 2,714	△ 8,706
法人税等の支払額	△ 139	△ 573
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 61,025</b>	<b>4,880,630</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 143,414	△ 50,925
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 365,062	△ 213,763
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	150,878	55,012
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 357,598</b>	<b>△ 209,676</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△ 369,060	△ 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
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	△ 1,265
融資関連費用	△ 167,190	△ 1,159,018
分配金の支払額	△ 276,877	△ 127,599
投資口の発行による収入	-	6,999,979
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 814,392</b>	<b>△ 4,149,631</b>
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 1,233,017	521,323
現金及び現金同等物の期首残高	5,915,060	4,682,043
現金及び現金同等物の期末残高	4,682,043	5,203,366

項目		第16期	第17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
当期末処分利益	(千円)	3,172,324	568,830
分配金総額	(千円)	127,339	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)	3,044,985	299,171

(注) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

## Section 3 運用状況

# ポートフォリオの軌跡(資産規模)



INV(旧TGR) 保有物件数	17	20	28	29	29	42	47	56	57	62	61	61	104	55	55	54
旧LCP 保有物件数					33	36	46	46	44	43	43					

(注1) 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2) 金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。





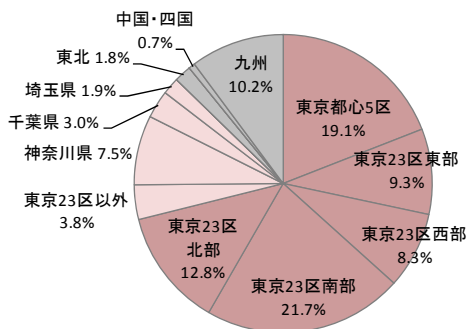
# ポートフォリオの特徴

第14期(2009年12月期)末現在

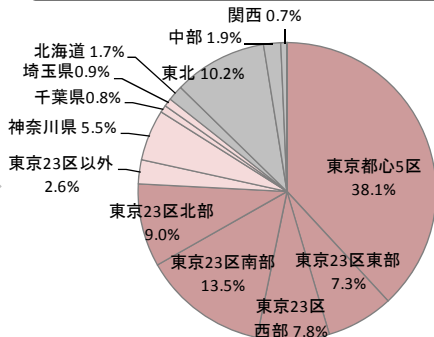
第15期(2010年12月期)末現在

第17期(2011年12月期)末現在

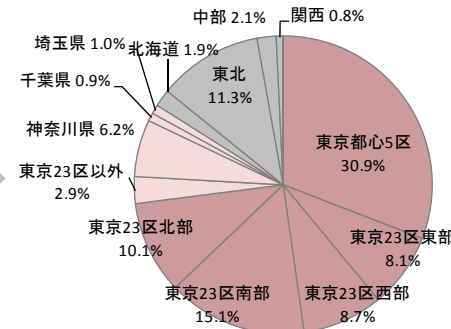
地域別投資比率



首都圏:87.3%(東京23区:71.1%)

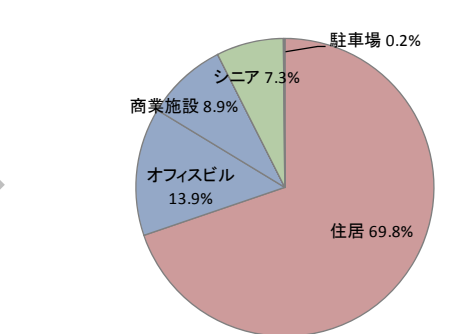
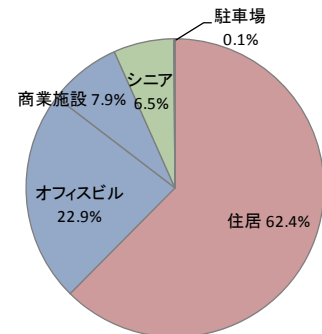
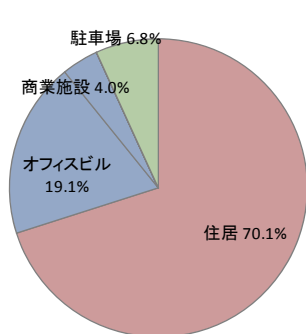


首都圏:85.6%(東京23区:75.8%)

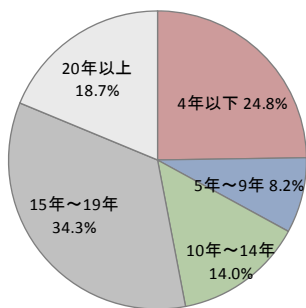


首都圏:84.0%(東京23区:73.0%)

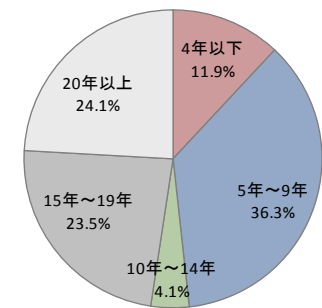
用途別投資比率



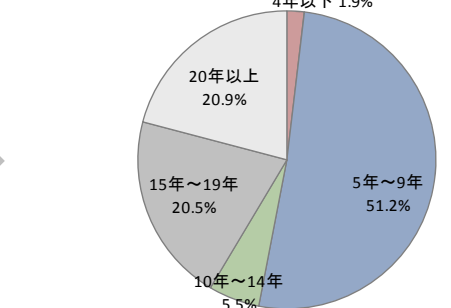
築年数分布



加重平均築年数:13.2年



加重平均築年数:12.8年

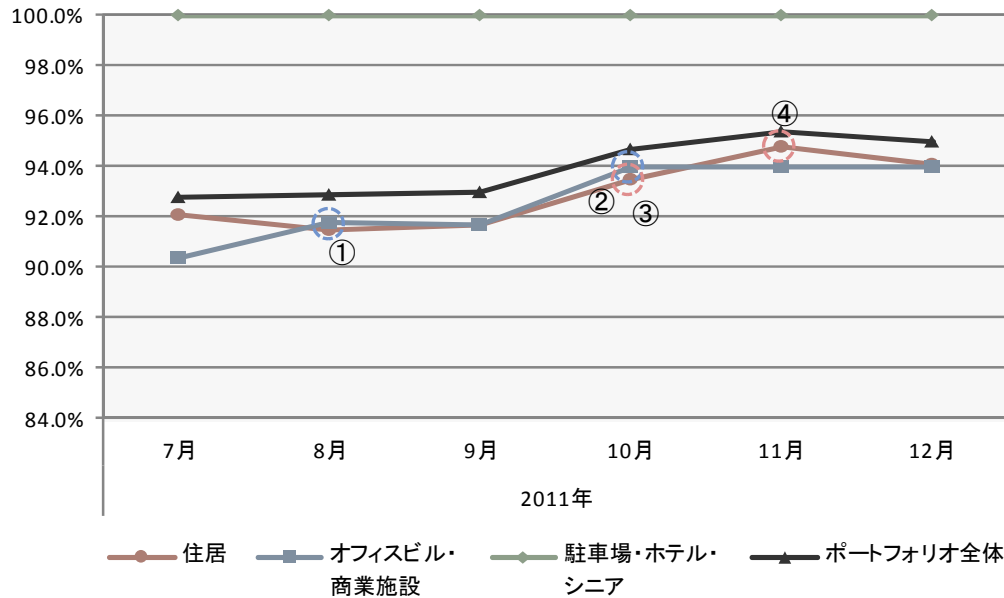


加重平均築年数:12.5年

(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) 第14期(2009年12月期)末現在は、旧TGR(合併前)のデータです。  
 (注3) 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。

# 稼働率の推移

2011年11月末ポートフォリオ全体稼働率：合併以降過去最高稼働率(95.4%)を達成



	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
2011年12月末日	94.1%	94.0%	100.0%	95.0%
2011年11月末日	94.8% (④)	94.0%	100.0%	95.4%
2011年10月末日	93.5% (③)	94.0% (②)	100.0%	94.7%
2011年9月末日	91.7%	91.7%	100.0%	93.0%
2011年8月末日	91.5%	91.8% (①)	100.0%	92.9%
2011年7月末日	92.1%	90.4%	100.0%	92.8%

(注1) ポートフォリオ全体の期中平均稼働率:94.0%  
 (注2) 稼働率=総賃貸面積/総賃貸可能面積×100  
 (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。

①オフィス・商業施設の稼働率90.4%→91.8%へ

■B14 レキシントン・プラザ西五反田  
 新規1フロア入居により  
 稼働率82.1%→92.0%へ(+9.9%)

②オフィス・商業施設の稼働率91.7%→94.0%へ

■B13 ニュー江戸橋ビル  
 2011年10月21日付売却

<(参考)ニュー江戸橋ビルの2011年9月末稼働データ>  
 ・賃貸可能面積:5,695.70㎡ (オフィス・商業施設の12.7%)  
 ・9月末稼働率:75.6%

③住居の稼働率91.7%→93.5%へ

■A40 シティハイツ砦  
 稼働率89.2%→100.0%へ(+10.8%)

■A41 アクシーズタワー川口並木  
 稼働率91.2%→98.3%へ(+7.1%)

■A56 カーザエルミタツジ  
 稼働率80.5%→90.5%へ(+10.0%)

■A75 スペースシア恵比寿  
 稼働率90.1%→95.9%(+5.8%)

④住居の稼働率93.5%→94.8%へ

■A27 日神パレスステージ東長崎  
 稼働率86.0%→91.4%へ(+5.4%)

■A45 ワコーレ綱島 I  
 稼働率84.2%→94.1%へ(+9.9%)

■A47 グロースメゾン海神  
 稼働率91.9%→97.4%(+5.5%)

■A63 藤和シティコープ浅間町  
 稼働率91.3%→97.0%へ(+5.7%)

■A66 ヴィスコンティ覚王山  
 稼働率77.0%→89.7%(+12.7%)

# 新生信託ローンAの担保物件のリーシング



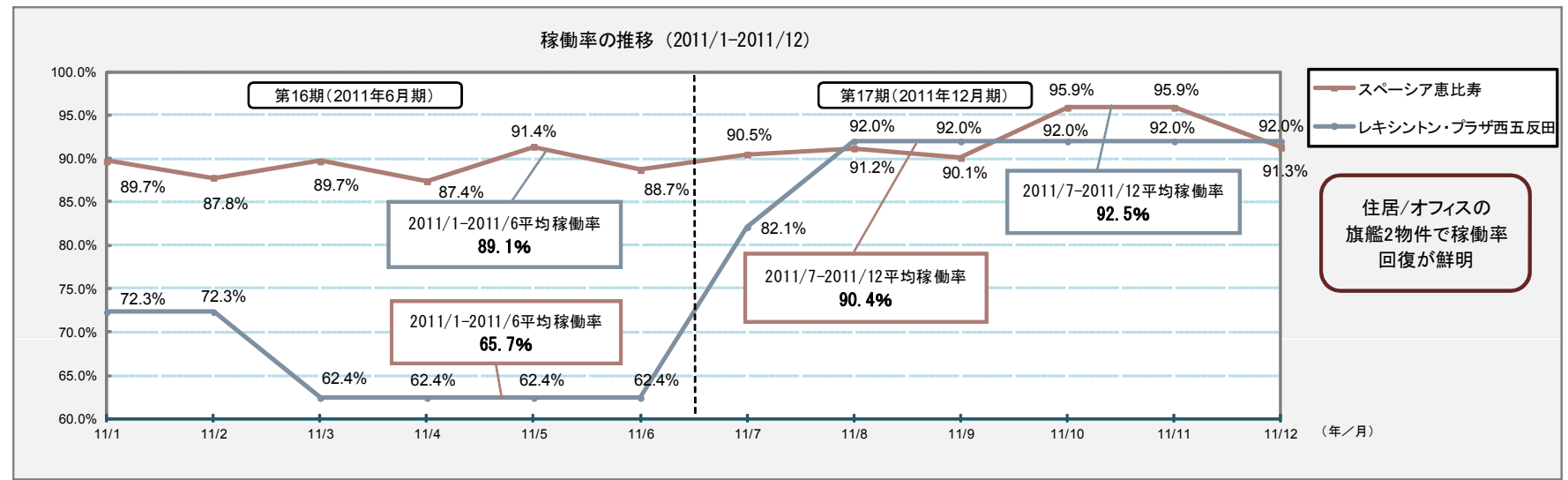
**A75 スペースシア恵比寿**  
 所在地: 東京都渋谷区東三丁目6番22号  
 交通: JR線「恵比寿」駅 徒歩9分  
 規模: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建  
 延床: 10,367.03㎡  
 総戸数: 109戸



**B14 レキシントン・プラザ西五反田**  
 所在地: 東京都品川区西五反田五丁目2番4号  
 交通: 東急線「不動前」駅 徒歩4分  
 規模: 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建  
 延床: 7,994.43㎡

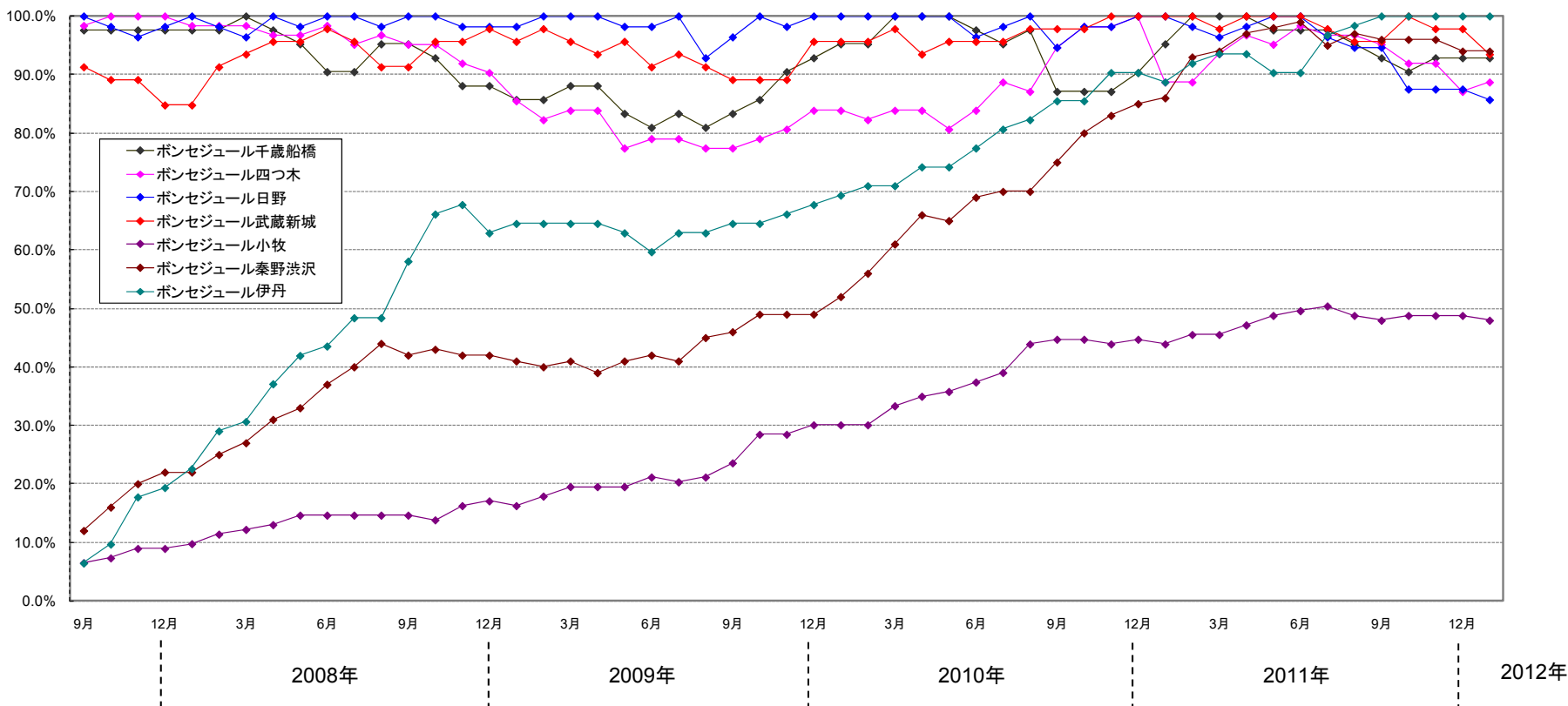
	A75スペースシア恵比寿	B14レキシントン・プラザ西五反田
物件の位置づけ	戸当たり平均月額賃料が285,437円に及ぶ高額賃貸物件であり、住宅物件39棟の総賃料収入の12.7%を占める旗艦物件(注)。	保有オフィス物件5物件中最大規模であり、賃貸可能面積はオフィス物件の48.9%を占める旗艦物件。
第16期までの状況	リーマンショック以降の高額賃料物件への需要減少で稼働率は80%台で一進一退の状況。	キーテナントの退去以降、テナントの入退去が相次ぎ稼働率が安定せず、60-70%台での推移が続いた。
第17期の状況	稼働率回復傾向が顕著であり、常に90%台を維持(10月には95.9%まで回復)。平均稼働率も前期の89.1%から92.5%に上昇。賃料収入に与えるインパクトの大きい物件であり、引き続きの安定寄与に期待がかかる。	オフィス物件の激戦区であるが、テナントニーズに柔軟に対応することで稼働率は92.0%まで回復。満室稼働まで残り1フロアであり高位安定稼働へ期待がかかる。

(注) 平均月額賃料、収入占有率は2011年12月末時点の契約賃料(共益費含)を基に算出しております。



# 新生信託ローンBの担保物件の実質稼働率推移

✓ 新生信託ローンBの担保物件であるシニア7物件のうち6物件の1年間の平均実質稼働率(2011年2月から2012年1月まで)は90%超と高水準。  
 ✓ 増加傾向にあるシニア物件の需要に期待。



物件	2012年1月末 実質稼働率	2011年2月から 2012年1月までの 平均実質稼働率
C21 ボンセジュール千歳船橋	92.9%	95.8%
C22 ボンセジュール四つ木	88.7%	93.4%
C23 ボンセジュール日野	85.7%	93.9%
C24 ボンセジュール武蔵新城	93.5%	98.0%

物件	2012年1月末 実質稼働率	2011年2月から 2012年1月までの 平均実質稼働率
C25 ボンセジュール小牧	48.0%	48.2%
C26 ボンセジュール秦野渋沢	94.0%	95.8%
C27 ボンセジュール伊丹	100.0%	96.2%

(注1) 稼働率 = 総賃貸戸数 / 賃貸可能戸数 × 100  
 (注2) シニア7物件は、本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません。)、利用・入居状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。  
 (注3) 上記実質稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 借入金の状況(1)(2012年1月31日現在)

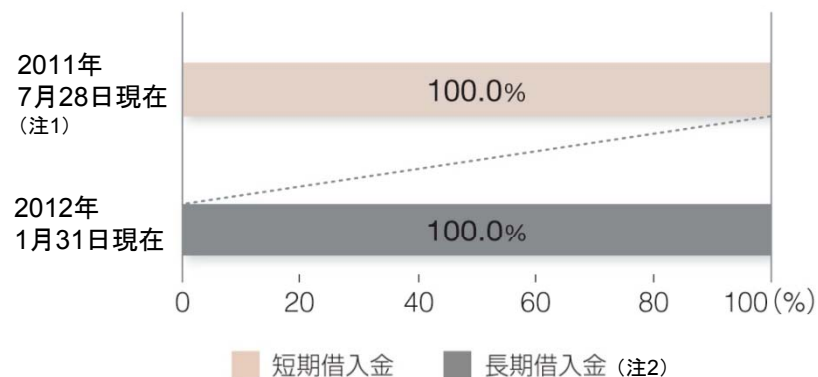
名称	借入先	借入実行日	借入金額	利率(年率)等	元本返済期日
シンジケートローンA	株式会社新生銀行	2011年7月29日	10,925百万円	2.43643%(注2) 変動金利 (3か月円TIBOR +2.1%)	2014年7月29日
	シティバンク銀行株式会社				
	中央三井信託銀行株式会社				
	ニューヨークメロン信託銀行株式会社	2011年10月31日			
	株式会社りそな銀行	2011年7月29日			
新生信託ローンA	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	7,100百万円	8.50000% 固定金利	2015年1月30日
新生信託ローンB	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	2,644百万円	9.50000% 固定金利	2015年1月30日
長期借入金合計(注1)			20,669百万円		

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			31,669百万円		

- (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2月1日から2012年4月27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り捨てて記載しています。

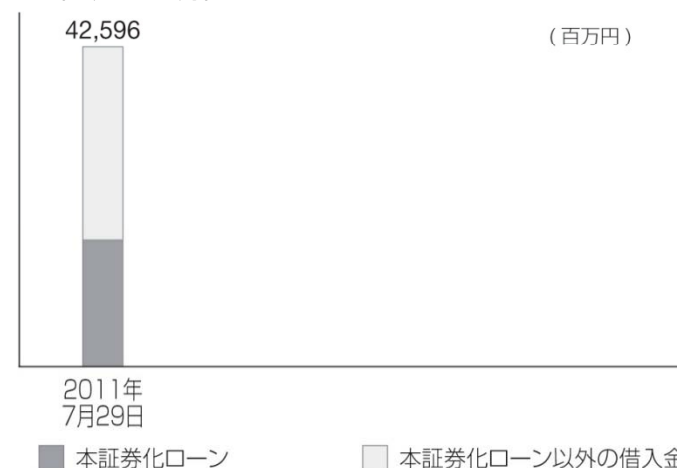
# 借入金の状況(2) (2012年1月31日現在)

## ■ 借入期間の長期化

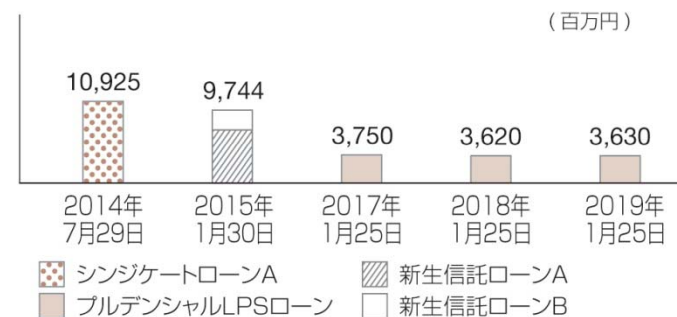


## ■ 返済期日の分散化

<2011年7月28日現在(注1)>



<2012年1月31日現在>



(注1) 2011年7月28日は、第三者割当増資、新規借入れ及び既存借入金の返済実行日(2011年7月29日)の前日です。

(注2) 長期借入金には、1年内返済予定長期借入金であるシンジケートローンA及び新生信託ローンBの一部元本が含まれています。

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。

# 借入金の担保状況(2011年12月31日現在)

名称	2011年12月末借入金額	元本返済期日	担保対象物件	物件数	2011年12月末鑑定評価額
シンジケートローンA	10,962百万円	2014年7月29日	「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」、「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・スクエア萩野橋」、「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(注)」、「新宿アイランド」、「ストップパーキング神田須田町」	21物件	24,310百万円
新生信託ローンA	7,100百万円	2015年1月30日	「スペースア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」	2物件	10,900百万円
新生信託ローンB	2,672百万円	2015年1月30日	「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物件	4,708百万円
ブルデンシャルLPSローン	3,750百万円	2017年1月25日	「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物件	6,288百万円
	3,620百万円	2018年1月25日	「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」、「ワコレ綱島Ⅰ」	8物件	5,880百万円
	3,630百万円	2019年1月25日	「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	6,113百万円
<b>合計</b>	<b>31,734百万円</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>54物件</b>	<b>58,199百万円</b>

(注) 2011年9月1日をもって本物件のテナントである「ロック開発株式会社」の社名が「イオンタウン株式会社」へ変更になったことに伴い、「ロックタウン須賀川」から「イオンタウン須賀川」へ名称変更しています。

# 投資主の状況 (1)

## 主要な投資主 (TOP10)

### 第16期末(2011年6月30日)時点

氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	20.32
2 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	90,255	14.17
3 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	52,452	8.23
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	35,770	5.61
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(投信口)	21,668	3.40
6 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	14,606	2.29
7 BBH FOR OPPENHEIMER MASTER INTERNATIONAL VALUE FUND, LLC	11,244	1.76
8 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,085	1.42
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,058	1.26
10 CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	7,552	1.18
合計	380,090	59.69

\* 発行済投資口総数 636,695口

### 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

(注1) 割合(%)は、小数第3位を切り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(%)
Calliope合同会社	2011年8月3日	609,942	45.24
Prospect Asset Management, Inc.	2011年9月16日	199,274	14.78

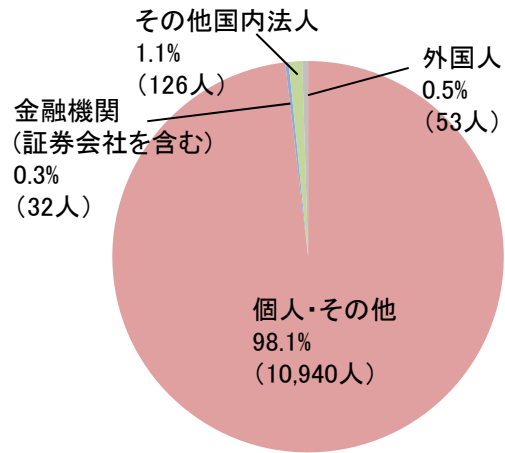
(注1) 2012年1月17日付Prospect Asset Management, Inc提出の大量保有報告では、同社の保有投資口数は213,937口となっており、保有割合は15.87%です。

(注2) 保有割合(%)は、小数第3位を切り捨てて記載しています。



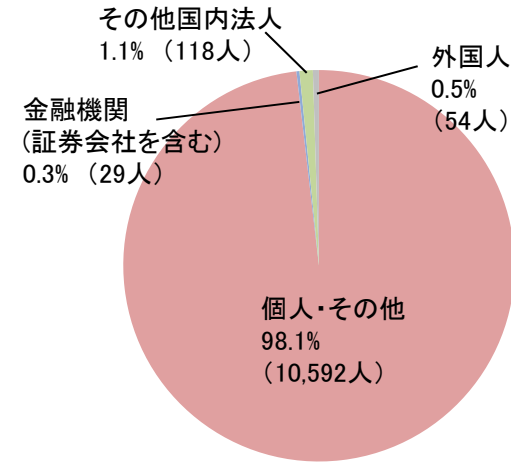
# 投資主の状況 (2)

## 所有者別投資主数



第16期 (2011年6月)末現在

\* 投資主総数: 11,151人

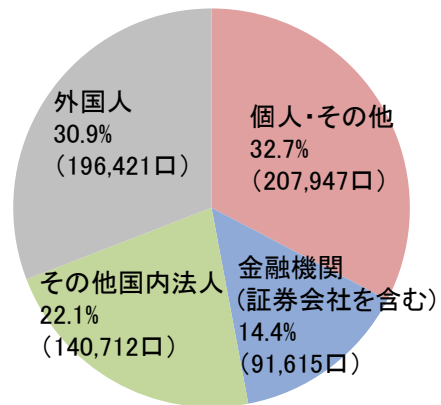


第17期 (2011年12月)末現在

\* 投資主総数: 10,793人

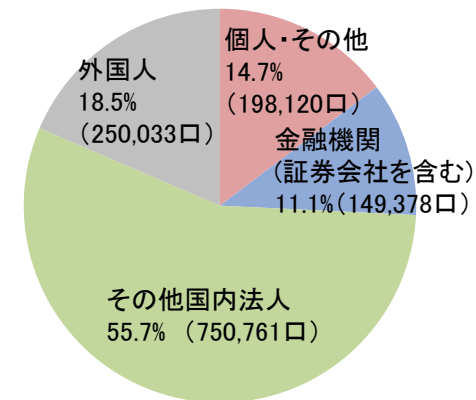
(注) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

## 所有者別投資口数



第16期 (2011年6月)末現在

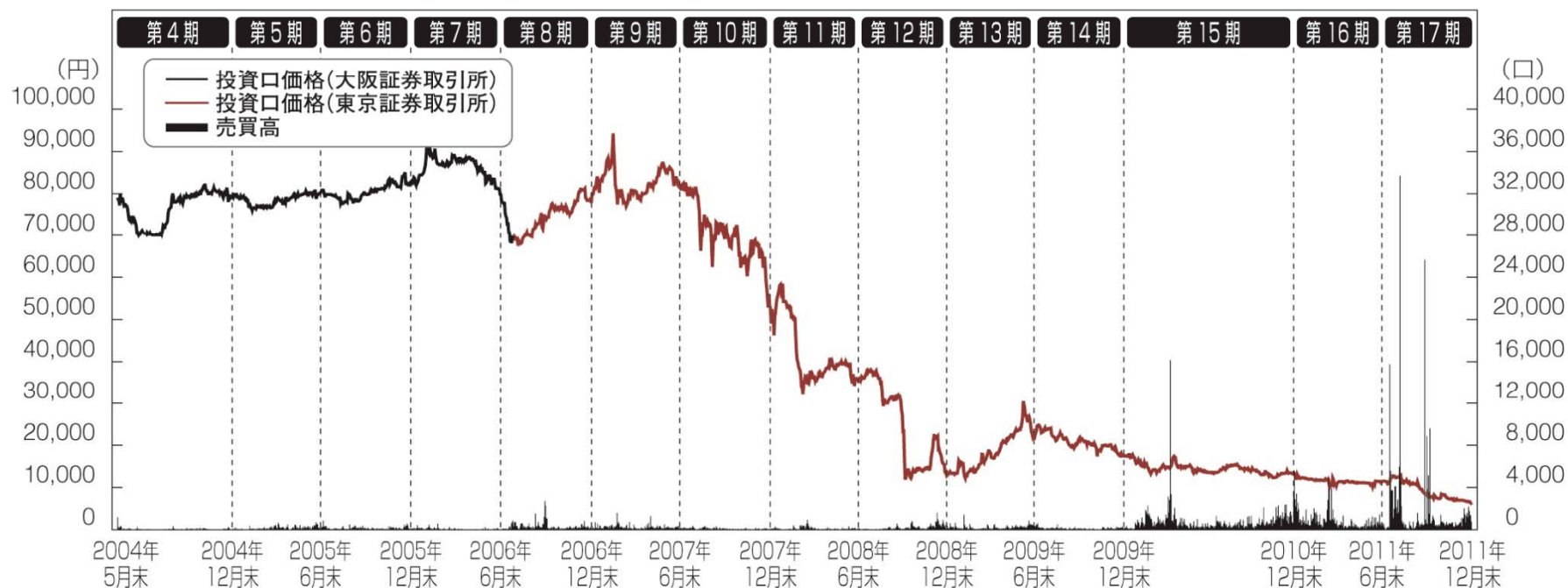
\* 発行済投資口総数: 636,695口



第17期 (2011年12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、東京証券取引所のみ上場しています。
- (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。

## Section 4 財務体質・収益の改善に向けた取組み

# Calliope合同会社との一連の取組み (2011年7月29日実行)

## ＜本投資法人の置かれた環境と経営課題＞破たんリスク顕在化懸念・信用不安

1. 借入金のリファイナンス又は更なる返済期限の延長の先行き不透明
  2. 期限の利益喪失事由の発生
- ✓ 上記1.から、本投資法人は、第15期(2010年12月期)半期報告書より「継続企業の前提に関する注記」の記載を行っており、借入金全額につきリファイナンスや返済期限の延長等を行い、財務的破綻を回避することが可及的速やかに解決すべき経営課題となっていた

## ＜2011年7月29日付本取組みの概要＞新スポンサーによる増資及びリファイナンス

### 新スポンサーの招聘

- ✓ 米国初の上場オルタナティブ投資運用会社であり、グローバルな投資運用会社であるFortress Investment Group(以下「FIG」)の関係法人であるCalliope合同会社(以下「カリオペ」)が資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」)の親会社となる

### 第三者割当による新投資口(711,597口)の発行

- ✓ カリオペを主要な割当先とする第三者割当増資を通じたエクイティ(6,999百万円)調達を実施

### 新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更

- ✓ フォートレス(注1)の国内外の金融機関との強固なリレーションシップを通じ、新規の長期借入金(31,300百万円)を調達、上記第三者割当増資による資金調達と合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金を返済(36,006百万円)本証券化ローンについては条件変更を行い、その完済に向け一定の目処をつけた(注2)

(注1)カリオペ、FIG及びその他の関係法人を「フォートレス」と総称

(注2)本証券化ローンについては、2011年10月21日付ニュー江戸橋ビル売却による譲渡資金及び貸付人による債務免除により同日付にて完済

## ＜本取組みの意義＞破たんリスクの回避・期限の利益喪失状況(クロスデフォルト)の解消

### 財務体質の改善及び正常化のための布石

(2011年7月29日現在)

- ✓ 既存借入金全額の完済に向け一定の目途 ⇒ クロスデフォルトの解消 ⇒ 「継続企業の前提に関する注記」の記載解消
- ✓ 借入期間の長期化: 新規借入金の加重平均借入期間=4.4年
- ✓ 有利子負債比率(LTV)(注)の改善: 62.6%から53.3%へ
- (注)有利子負債比率(LTV)=有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額+出資剰余金)×100

### 投資法人の信用力アップ

- ✓ 内部成長及び外部成長等、今後の中長期的戦略の策定及び実施が可能となる

# ニュー江戸橋ビル売却による証券化ローンの完済 (2011年10月21日実行)

## ニュー江戸橋ビルの売却

- ✓ ニュー江戸橋ビル(以下「本物件」)について、今後の収益性やキャッシュフローの見通しに鑑み、2011年12月期中に売却することが投資主の利益最大化に資すると判断、2011年10月21日付にて本物件を譲渡。

### ■ 譲渡資産の概要

譲渡資産	不動産を信託する信託受益権
物件名称	ニュー江戸橋ビル
取得日	2010年2月1日(注1)
譲渡価格	5,165百万円(注2)
取得価格	7,410百万円(注2)
帳簿価格	6,128百万円(2011年10月21日現在)
売却費用	49百万円
売却損	1,012百万円
譲渡日	2011年10月21日
譲渡先	国内事業法人(注3)

(注1) LCPとの合併効力発生日を記載しています。

(注2) 譲渡価格及び取得価格には、固定資産税及び都市計画税の清算分並びに消費税及び地方消費税は含まれていません。

(注3) 本物件の売却にかかる譲渡先より開示についての同意を得られていないため、記載しておりません。

なお、本書の日付現在、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

(注4) リザーブ口座内の留保金を含みます。

(注5) 本物件の売却に伴い、当該売却代金をもって本契約上の一切の債務の弁済を行い、またリザーブ口座内に留保された金員による弁済充当を行いました。

また、以上の弁済後の残額については、貸付人による債権放棄を受けています。

(注6) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

## 証券化ローンの完済

- ✓ 本物件の譲渡資金及びリザーブ口座内に留保された金員により本証券化ローン(5,615百万円)の一部期限前弁済(5,589百万円)を実施。
- ✓ 上記一部期限前弁済後の残債務額については、本証券化ローンにかかる2011年7月27日付変更合意書による変更後の契約内容に基づき、貸付人による債権放棄(25百万円)が実行された。

### ■ 本証券化ローンの返済の内容

借入先	新生信託銀行株式会社
借入金額	5,615百万円(注5)
一部期限前弁済金額(注4)	5,589百万円(注5)
貸付人による債権放棄額	25百万円(注5)
一部期限前弁済及び貸付人による債権放棄後借入残高	0百万円(注5)
一部期限前弁済実行日	2011年10月21日
貸付人による債権放棄実行日	2011年10月21日

# 資金の追加借入れ及び返済 (2011年10月31日実行)

✓ 新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部元本返済資金(各200百万円(計400百万円))に充当するため、また将来の外部成長等を目的とした手元資金(500百万円)に充当するため、シンジケートローンAの追加借入れ(900百万円)を実行。

## シンジケートローンAの追加借入れ

### ■ 追加借入れの概要

追加借入れ先	ニューヨークメロン信託銀行株式会社
追加借入金額	900百万円
追加借入実行日	2011年10月31日

### ■ シンジケートローンAの概要

#### <追加借入れ前>

借入先	シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行
借入金額	10,100百万円
利率等	変動金利: 3ヵ月円TIBOR+2.1%
元本返済期日	2014年7月29日

#### <追加借入れ後>

借入先	株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 ニューヨークメロン信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行
借入金額	10,962.5百万円 (2011年10月31日付約定弁済による元本の一部(37.5百万円)返済後の金額を記載しています。)
利率等	変動金利: 3ヵ月円TIBOR+2.1%
元本返済期日	2014年7月29日

(注) 2012年1月31日現在の借入金の状況については、P.23をご参照ください。

## 新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部元本返済

### ■ 新生信託ローンAの一部元本返済

借入先	新生信託銀行株式会社
返済前借入金残額	7,300百万円
返済金額	200百万円
返済後借入残高	7,100百万円
金利等/元本返済期日	固定金利: 8.5%/2015年1月30日

### ■ 新生信託ローンBの一部元本返済

借入先	新生信託銀行株式会社
返済前借入金残額	2,900百万円
返済金額	200百万円
返済後借入残高	2,672百万円 (2011年10月31日付約定弁済による元本の一部(28百万円)返済後の金額を記載しています。)
金利等/元本返済期日	固定金利: 9.5%/2015年1月30日

# 収益向上に向けた各種取組み

✓ 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施策を検討。その一環として、投資法人のコスト削減等及び外部成長に向けた各種取組みを実施

- ✓ 2011年12月期のコスト削減等(下記各種手数料の削減、ニュー江戸橋ビル売却に係る諸費用の減少及び支払利息の削減)合計額:約158百万円
- ✓ 2011年12月期分配後の利益剰余金残高:299百万円(2011年8月26日付当初予想:18百万円)

## ■ 各種手数料・報酬の削減

- ✓ 経常的なコストの削減を目的として、下表各種手数料・報酬等の削減を実施又は実施を検討。

### <2011年12月期中のコスト削減実施項目>

	第16期 (2011年6月期)	第17期 (2011年12月期)	削減額	削減率
	①	②	③ :②-①	③÷①
資産保管 手数料	7,435千円	3,541千円	△3,894千円	△52.4%
一般事務委託 手数料	41,316千円	35,379千円	△5,937千円	△14.4%
物件に係る 保険料	5,785千円	4,245千円	△1,539千円	△26.6%
合計	54,537千円	43,166千円	△11,370千円	△20.8%

### <2012年6月期中のコスト削減について>

2012年6月期中においても、更なる各種手数料・報酬等の削減の実施を検討しており、「一般事務委託手数料」、「会計監査人報酬、税理士報酬等の専門家報酬」、「鑑定評価書／価格調査書等の取得費用」、「執行役員報酬」及び「IR関連費用」において、現時点で総額5百万円以上のコスト削減を目指す。

## ■ ニュー江戸橋ビル売却にかかる諸費用の減少

- ✓ 2011年10月21日付でニュー江戸橋ビルの売却を実施。売却過程での関係者との交渉の結果、同物件売却にかかる諸費用が減少。

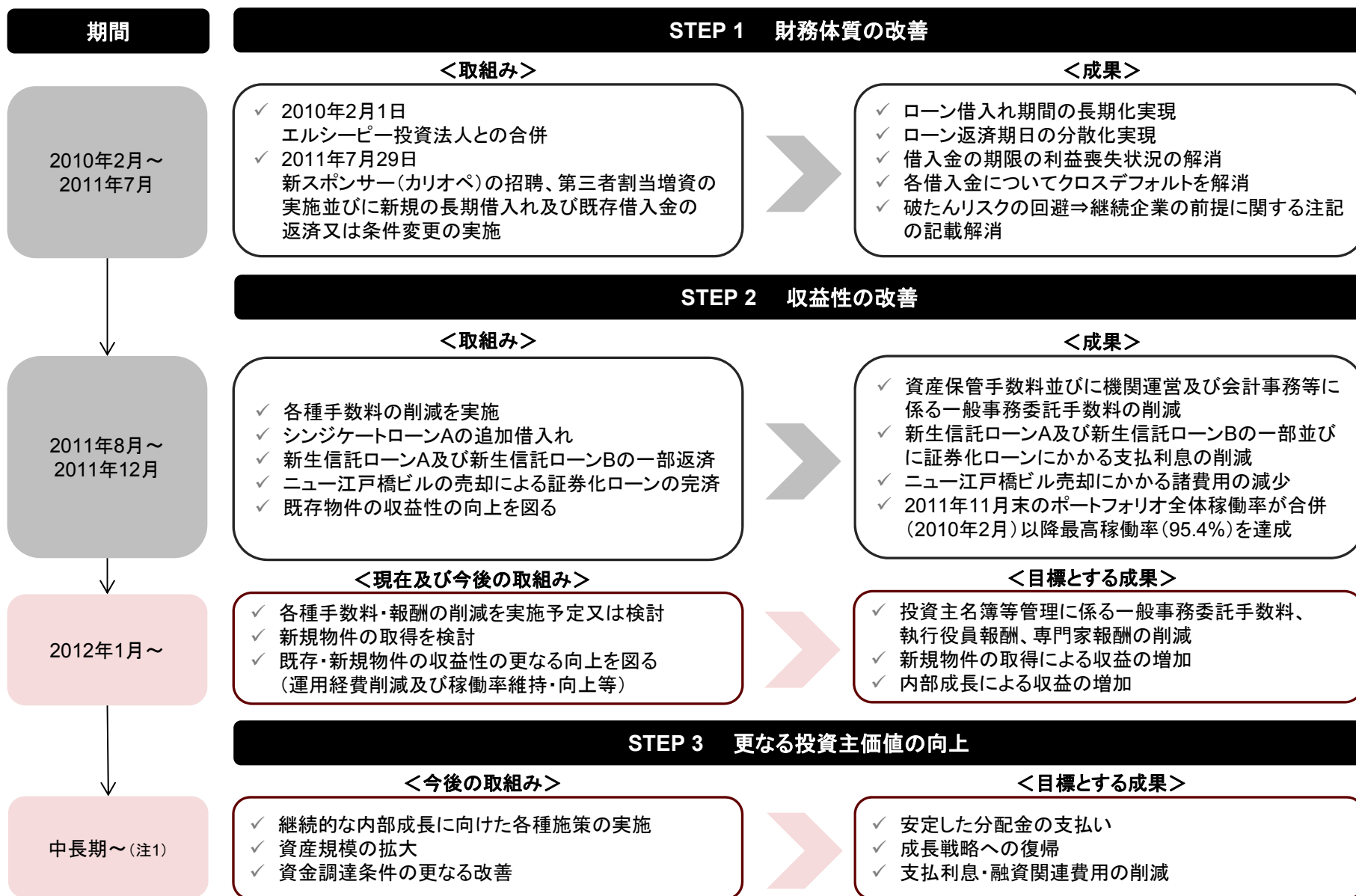
## ■ 支払利息の削減

- ✓ 2011年10月21日付ニュー江戸橋ビルの売却等による本証券化ローン5,615百万円の完済に伴い、本証券化ローンに係る2011年12月期の支払利息が減少。
- ✓ シンジケートローンAの追加借入れ(900百万円、変動金利:3ヵ月円TIBOR+2.1%)による資金を充当して行う新生信託ローンA(固定金利:8.5%)及び新生信託ローンB(固定金利:9.5%)の一部元本返済(各200百万円(計400百万円))により、当該返済分の支払利息が減少。
- ✓ これらの結果、トータルでの本投資法人の2011年12月期支払利息は減少。

## ■ 外部成長への取組み

- ✓ シンジケートローンAの追加借入れ900百万円のうち500百万円については、今後の物件取得資金の一部に充当することを検討。
- ✓ 具体的な候補物件にかかる情報の収集を継続。

# 取組みと中長期プラン(期間)



(注1)「中長期～」とは、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を想定しています。

(注2)上記黒枠(□)内の記載は実施済みの事項を、赤枠(□)内の記載は今後の方針・検討している施策を表しています。



# 取組みと中長期プラン(カテゴリー)

	STEP 1 財務体質の改善	STEP 2 収益性の改善	STEP 3 更なる投資主価値の向上
	2010年2月～2011年7月	2011年8月～	中長期～(注1)
ポートフォリオ	<p>資産規模70,528百万円(取得価格ベース)                      /物件数55件(2011年7月末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 保有物件104件のうち49件を売却                          【譲渡価格合計】                          32,544百万円                          【譲渡資金等による既存借入金返済額】                          32,688百万円</li> </ul>	<p>資産規模63,118百万円(取得価格ベース)                      /物件数54件(2011年12月末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 証券化ローンの担保物件であったニュー江戸橋ビルを売却(譲渡価格:5,165百万円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 更なる資産規模拡大に向けた新規物件の取得を検討</li> </ul>
借入金	<p>36,915百万円(2011年7月末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 証券化ローンの一部(5,615百万円)を除く既存借入金36,006百万円の返済及び証券化ローンの条件変更の実施</li> <li>✓ 新規の長期借入れ31,300百万円を実行</li> </ul>	<p>31,734百万円(2011年12月末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 証券化ローンの完済</li> <li>✓ 追加借入れ900百万円を実行</li> <li>✓ 新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部(各200百万円(計400百万円))を期限前弁済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 資金調達条件の更なる改善: 支払利息・融資関連費用の削減</li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 安定した稼働率・賃料維持に向けたリーシング活動の実施</li> <li>✓ 運用経費削減に向けた活動の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 資産保管手数料並びに機関運営及び会計事務等に係る一般事務委託手数料の実施</li> <li>✓ 新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部並びに証券化ローンの支払利息削減</li> <li>✓ ニュー江戸橋ビル売却にかかる諸費用の減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 継続的な内部成長に向けた各種施策の実施</li> </ul>
EPS/DPU (注2)	<p>2011年6月期実績:                      EPS▲2,055円/DPU200円</p>	<p>2011年12月期実績:                      EPS▲1,997円/DPU200円                      2012年6月期～: 当期純利益の黒字化</p>	<p>中長期～: 当期純利益の経常黒字化                      安定したEPS/安定したDPU</p>

(注1)「中長期～」とは、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を想定しています。

(注2) EPS=Earnings per Share: 1口当たり当期純利益、DPU=Distribution per Unit: 1口当たり分配金

(注3) 上記黒枠(□)内の記載は実施済みの事項を、赤枠(□)内の記載は今後の方針・検討している施策を表しています。

- ◆ 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.03-3272-7311

# Appendix

(Appendix) 2011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④(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	日神バレーステージ代田橋	39,582	36,593	2,989	24,579	8,977	1,546	74	6,068	7,912	15,002	22,915	3.6	4.2
A27	日神バレーステージ東長崎	42,809	38,253	4,556	29,863	10,779	2,792	102	5,172	11,017	12,945	23,963	3.9	4.2
A28	グロースメゾン五反田	27,638	26,772	866	12,158	2,741	1,417	34	3,613	4,350	15,480	19,831	4.4	4.4
A29	グロースメゾン亀戸	33,392	29,893	3,499	16,441	3,973	1,814	47	4,740	5,865	16,951	22,816	4.2	4.5
A30	エメラルドハウス	43,484	40,703	2,781	22,485	6,793	2,774	105	3,367	9,443	20,999	30,443	4.0	5.2
A31	アルモニー御茶ノ水	38,088	35,127	2,960	18,052	5,006	1,937	72	4,210	6,824	20,036	26,860	3.7	4.6
A32	サンクレスト石神井公園	35,367	32,719	2,648	19,035	5,370	3,257	105	4,140	6,161	16,332	22,493	4.1	4.5
A33	グロースメゾン新横浜	34,116	31,289	2,826	16,235	4,570	2,562	73	3,101	5,928	17,880	23,809	4.5	4.6
A34	ベルファース上野御徒町	30,172	30,103	68	15,609	5,275	1,802	46	3,130	5,355	14,563	19,918	3.9	4.3
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	11,265	170	1,916	49	3,642	5,487	15,354	20,841	4.6	4.7
A36	グロースメゾン池袋	21,915	21,014	901	12,423	3,006	1,138	42	3,087	5,148	9,492	14,640	3.5	4.3
A37	グロースメゾン用賀	19,911	19,103	808	11,067	2,666	1,430	42	3,147	3,781	8,843	12,624	3.1	4.2
A38	ルート立川	21,800	20,777	1,023	11,920	3,189	1,114	43	3,826	3,746	9,880	13,626	4.0	4.5
A39	渋谷本町マンション	18,333	17,426	906	11,308	3,763	927	37	4,617	1,963	7,024	8,988	2.7	3.2
A40	シティハイツ砧	16,163	15,481	682	11,692	4,142	941	37	4,934	1,636	4,471	6,107	1.9	2.7
A41	アクシーズタワー川口並木	24,327	23,223	1,103	13,934	3,281	1,210	40	4,363	5,038	10,393	15,431	4.9	4.9
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,917	18,461	456	9,812	3,082	1,136	40	3,631	1,920	9,105	11,026	3.6	4.1
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	8,325	1,215	1,035	30	3,515	2,527	9,943	12,470	4.2	4.8
A44	ベレー目黒	16,462	15,338	1,123	9,135	2,201	868	23	3,839	2,202	7,326	9,529	3.2	3.6
A45	ウコーレ綱島Ⅰ	18,246	17,313	932	13,372	3,628	947	33	4,619	4,143	4,873	9,016	3.1	3.5
A46	フォロス中村橋	18,256	16,404	1,851	12,354	3,040	1,046	37	4,016	4,212	5,901	10,114	3.5	3.9
A47	グロースメゾン海神	22,576	19,866	2,709	18,054	6,385	2,182	89	4,329	5,067	4,522	9,589	3.4	4.4
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	7,680	-	1,014	30	3,086	3,549	7,025	10,575	4.1	4.3
A51	シティハウス東京新橋	80,998	76,492	4,505	37,141	14,176	5,252	90	4,557	13,064	43,856	56,921	4.5	4.6
A52	ウィンベル神楽坂	103,567	95,177	8,389	37,262	10,601	6,708	166	4,271	15,515	66,304	81,820	5.0	5.1
A53	西早稲田クレセントマンション	69,077	64,356	4,720	24,501	10,832	3,686	128	3,838	6,015	44,575	50,591	5.3	5.2
A54	レキシントン・スクエア曙橋	45,065	43,105	1,959	19,340	4,554	2,289	64	3,760	8,670	25,725	34,395	4.7	4.8
A56	カーザエルミタツジョ	28,891	26,363	2,528	17,749	4,875	1,861	55	2,150	8,805	11,142	19,948	3.7	4.0
A59	藤和シティコブ新大塚Ⅱ	34,257	32,295	1,962	13,334	4,805	1,475	47	2,041	4,964	20,923	25,887	5.9	5.7
A61	ビクセル武蔵関	22,034	21,439	594	12,882	6,478	1,232	44	2,392	2,734	9,151	11,886	4.1	4.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	33,729	30,443	3,286	16,539	4,456	2,082	64	1,727	8,209	17,189	25,399	5.2	5.2
A63	藤和シティコブ浅間町	60,707	57,100	3,606	35,389	18,919	3,258	99	4,116	8,995	25,317	34,313	6.1	5.8
A64	ロイヤルパーク大野	22,920	19,567	3,353	13,055	5,776	867	62	1,876	4,471	9,865	14,336	6.9	7.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	16,933	15,037	1,896	7,203	2,066	624	41	1,066	3,404	9,730	13,134	7.9	8.0
A66	グイスシティ莞王山	10,037	8,333	1,704	8,557	3,458	983	20	2,313	1,782	1,480	3,263	2.5	3.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	29,629	28,846	783	14,161	3,039	1,426	42	1,649	8,002	15,468	23,471	4.8	4.9
A72	レキシントン・スクエア本所善妻橋	16,552	16,205	346	9,184	2,627	870	30	765	4,890	7,367	12,258	4.8	4.9
A73	AMS TOWER 南6条	48,138	45,607	2,531	33,203	7,082	4,487	127	7,238	14,267	14,934	29,201	4.9	5.8
A75	スペーシア恵比寿	191,905	172,486	19,419	73,596	15,374	9,224	286	12,113	36,598	118,308	154,907	4.4	4.6
	住居小計	1,415,608	1,318,322	97,285	709,915	212,390	83,142	2,614	148,085	263,682	705,693	969,376	4.4	4.7
B8	近代科学社ビル	34,644	29,908	4,736	25,826	8,440	4,595	78	4,372	8,338	8,818	17,157	2.6	3.4
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)	2.3	3.4
B14	レキシントン・プラザ西五反田	124,460	108,097	16,363	86,248	28,073	13,080	209	2,486	42,398	38,211	80,610	3.3	3.7
B15	クロス・スクエアNAKANO	26,119	21,533	4,585	18,558	9,521	4,072	78	1,269	3,616	7,560	11,176	2.1	2.3
B16	大木青葉ビル	42,291	34,600	7,691	28,019	12,008	2,110	94	1,462	12,344	14,271	26,616	6.5	8.9
B17	レキシントン・プラザ八幡	147,803	119,103	28,699	73,998	42,934	6,206	176	4,711	19,969	73,805	93,774	5.7	6.0
B18	イオンタウン須賀川(注4)	144,044	144,044	-	91,032	56,124	4,500	224	744	29,438	53,012	82,451	7.0	7.9
	オフィスビル・商業施設小計	536,562	474,485	62,076	334,231	162,544	37,771	940	15,067	117,907	202,330	320,238	4.4	5.1
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	267	-	254	-	-	13	2,176	2,189	4.4	4.8
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,903	22,538	1,364	5,571	234	1,886	58	-	3,393	18,331	21,724	6.3	5.9
C22	ボンセジュール四つ木	22,526	22,526	-	4,931	225	1,128	49	-	3,529	17,594	21,123	6.4	6.2
C23	ボンセジュール日野	21,402	21,402	-	4,201	214	1,262	46	-	2,678	17,200	19,879	6.9	6.2
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,745	17,745	-	2,826	167	489	40	-	2,129	14,918	17,048	7.0	6.2
C25	ボンセジュール小牧	45,584	45,575	9	13,343	201	5,134	198	-	7,810	32,240	40,050	7.6	7.5
C26	ボンセジュール泰野洗沢	23,800	23,470	330	8,023	213	2,002	83	-	5,723	15,776	21,500	6.3	6.9
C27	ボンセジュール伊丹	15,968	15,968	-	5,246	145	1,408	54	-	3,638	10,722	14,360	5.9	6.6
	ホテル・シニア・駐車場等小計	173,373	171,670	1,703	44,413	1,401	13,563	532	-	28,916	128,960	157,877	6.7	6.5
	総計	2,125,544	1,964,479	161,065	1,088,560	376,336	134,477	4,086	163,152	410,507	1,036,984	1,447,491	4.5	4.9
B13	ニュー江戸橋ビル	76,904	69,233	7,670	49,434	19,332	16,424	159	1,940	11,577	27,469	39,047	1.7	
	売却物件合計	76,904	69,233	7,670	49,434	19,332	16,424	159	1,940	11,577	27,469	39,047	1.7	
	総計	2,202,448	2,033,712	168,736	1,137,994	395,669	150,901	4,245	165,093	422,084	1,064,454	1,486,538	4.4	

(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の承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注4) 2011年9月1日をもって本物件のテナントである「ロック開発株式会社」の社名が「イオンタウン株式会社」へ変更になったことに伴い、「ロックタウン須賀川」から「イオンタウン須賀川」へ名称変更しています。以下同ジです。

(注5) 集計期間: 2011年7月1日 ~ 2011年12月31日

(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。

## (Appendix) 鑑定評価額・2011年12月期 帳簿価格

物件番号	物件名	2011年12月末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2010年12月末 (INV)	2011年6月末 (INV)	2011年12月末 (INV)	対2011年6月末 増減比	2011年 6月末評価 (INV)	2011年 12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	1,150,673	1,300,000	1,100,000	1,100,000	1,090,000	△ 0.9	5.4	5.4	-	
A27	日神パレスステージ東長崎	1,118,627	1,300,000	1,130,000	1,130,000	1,120,000	△ 0.9	5.4	5.4	-	
A28	グロースメゾン五反田	868,438	991,000	888,000	899,000	891,000	△ 0.9	5.0	5.0	0.0	
A29	グロースメゾン亀戸	1,041,943	1,110,000	995,000	996,000	1,000,000	0.4	5.1	5.1	0.0	
A30	エメラルドハウス	1,461,941	1,570,000	1,170,000	1,160,000	1,160,000	-	5.3	5.3	-	
A31	アルモニ-御茶ノ水	1,405,282	1,710,000	1,160,000	1,150,000	1,160,000	0.9	5.1	5.1	-	
A32	サンクレスト石神井公園	1,058,868	1,220,000	990,000	989,000	990,000	0.1	5.2	5.2	-	
A33	グロースメゾン新横浜	1,022,345	1,110,000	1,050,000	1,020,000	1,020,000	-	5.2	5.2	-	
A34	ベルファース上野御徒町	1,009,901	1,100,000	975,000	926,000	922,000	△ 0.4	5.0	5.0	-	
A35	グランリール亀戸	882,680	930,000	882,000	889,000	889,000	-	5.1	5.2	0.1	
A36	グロースメゾン池袋	801,949	856,000	667,000	682,000	682,000	-	5.1	5.1	-	
A37	グロースメゾン用賀	781,982	831,000	656,000	596,000	597,000	0.2	5.1	5.1	-	
A38	ルート立川	661,708	749,000	629,000	604,000	607,000	0.5	5.4	5.4	-	
A39	渋谷本町マンション	659,714	678,000	590,000	588,000	564,000	△ 4.1	5.2	5.2	-	
A40	シティハイツ砧	645,254	707,000	476,000	468,000	457,000	△ 2.4	5.3	5.3	-	
A41	アクシーズタワー川口並木	596,783	698,000	621,000	631,000	627,000	△ 0.6	6.0	6.0	-	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	621,903	647,000	539,000	532,000	536,000	0.8	5.2	5.2	-	
A43	カレッジスクエア町田	583,652	597,000	514,000	514,000	514,000	-	5.8	5.8	-	
A44	ベレー目黒	582,317	608,000	544,000	535,000	519,000	△ 3.0	4.9	4.9	0.0	
A45	ワークレ網島 I	562,255	665,000	506,000	506,000	507,000	0.2	5.5	5.5	-	
A46	フォロス中村橋	547,212	634,000	526,000	516,000	518,000	0.4	5.1	5.1	-	
A47	グロースメゾン海神	531,770	603,000	429,000	429,000	434,000	1.2	5.8	5.8	-	
A48	カレッジスクエア町屋	495,323	521,000	494,000	484,000	484,000	-	5.2	5.2	-	
A51	シティハウス東京新橋	2,470,666	2,790,000	2,480,000	2,470,000	2,470,000	-	5.4	5.3	△ 0.1	
A52	ウインベル神楽坂	3,201,879	3,690,000	3,270,000	3,190,000	3,200,000	0.3	5.2	5.2	-	
A53	西早稲田クレセントマンション	1,862,051	2,190,000	1,880,000	1,880,000	1,930,000	2.7	5.4	5.4	-	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,417,774	1,600,000	1,430,000	1,410,000	1,430,000	1.4	5.4	5.3	△ 0.1	
A56	カーザエルミタヅジョ	1,036,821	1,240,000	1,010,000	987,000	999,000	1.2	5.3	5.2	△ 0.1	
A59	藤和シティコープ新大塚 II	848,878	937,000	871,000	901,000	908,000	0.8	5.7	5.6	△ 0.1	
A61	ピクセル武蔵関	571,673	703,000	570,000	572,000	552,000	△ 3.5	5.7	5.6	△ 0.1	
A62	レクセルマンション上野松が谷	940,454	1,130,000	971,000	965,000	966,000	0.1	5.5	5.4	△ 0.1	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,081,390	1,240,000	1,090,000	1,140,000	1,170,000	2.6	6.3	6.2	△ 0.1	
A64	ロイヤルパーク大町	407,776	564,000	401,000	391,000	394,000	0.8	7.6	7.0	△ 0.6	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	324,257	411,000	330,000	309,000	326,000	5.5	7.3	7.2	△ 0.1	
A66	ヴィスコンティ覚王山	248,730	397,000	243,000	234,000	218,000	△ 6.8	6.1	6.1	-	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	946,758	1,019,000	960,000	950,000	948,000	△ 0.2	5.4	5.3	△ 0.1	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	492,631	525,000	505,000	505,000	492,000	△ 2.6	5.5	5.4	△ 0.1	
A73	AMS TOWER南6条	1,126,125	1,400,000	1,070,000	1,070,000	994,000	△ 7.1	6.4	6.4	-	
A75	スぺーシア恵比寿	6,871,559	9,140,000	6,740,000	6,540,000	6,620,000	1.2	5.1	5.0	△ 0.1	
	住居小計	42,941,963	50,111,000	41,352,000	40,858,000	40,905,000	0.1	-	-	-	

## (Appendix) 鑑定評価額・2011年12月期 帳簿価格

物件番号	物件名	2011年12月末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2010年12月末 (INV)	2011年6月末 (INV)	2011年12月末 (INV)	対2011年6月末 増減比	2011年 6月末評価 (INV)	2011年 12月末評価 (INV)	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)	
B8	近代科学社ビル	1,230,052	1,340,000	987,000	983,000	993,000	1.0	5.2	5.2	-	
B9	新宿アイランド	721,301	871,000	501,000	501,000	488,000	△ 2.6	5.4	5.4	-	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,855,108	7,160,000	4,690,000	4,460,000	4,280,000	△ 4.0	5.3	5.2	△ 0.1	
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,047,935	1,038,000	1,020,000	1,040,000	981,000	△ 5.7	5.6	5.5	△ 0.1	
B16	大木青葉ビル	771,772	847,000	726,000	676,000	593,000	※ △ 12.3	6.5	6.5	-	
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,253,531	4,760,000	3,170,000	3,120,000	3,090,000	△ 1.0	6.8	6.7	△ 0.1	
B18	イオンタウン須賀川	2,238,381	2,563,000	2,320,000	2,220,000	2,070,000	△ 6.8	7.3	7.3	-	
	オフィスビル・商業施設小計	14,118,082	18,579,000	13,414,000	13,000,000	12,495,000	△ 3.9	-	-	-	
C1	ストップパーキング神田須田町	100,892	100,000	90,600	91,200	91,200	-	5.1	4.7	△ 0.4	
C21	ボンセジュール千歳船橋	672,938	791,000	735,000	735,000	734,000	△ 0.1	5.9	5.9	-	
C22	ボンセジュール四つ木	638,735	765,000	681,000	681,000	681,000	-	6.2	6.2	-	
C23	ボンセジュール日野	563,930	699,000	641,000	641,000	641,000	-	6.2	6.2	-	
C24	ボンセジュール武蔵新城	477,982	610,000	543,000	543,000	543,000	-	6.1	6.1	-	
C25	ボンセジュール小牧	1,020,063	1,940,000	1,060,000	1,060,000	1,060,000	-	7.6	7.6	-	
C26	ボンセジュール秦野渋沢	659,061	962,000	616,000	616,000	616,000	-	7.0	7.0	-	
C27	ボンセジュール伊丹	466,314	748,000	433,000	433,000	433,000	-	6.7	6.7	-	
	ホテル・シニア・駐車場等小計	4,599,918	6,615,000	4,799,600	4,800,200	4,799,200	0.0	-	-	-	
	総計	61,659,964	75,305,000	59,565,600	58,658,200	58,199,200	△ 0.8	-	-	-	

(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±10%以上の変動があった物件とその理由

: B16 大木青葉ビル 長期修繕費の増加により資本的支出が65.5%増加、これに伴い当該物件のネット・キャッシュ・フローが12.5%減少したため。

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	1,090	2005/07	1992/12	19	98	1,771.13	94.8
A27	日神バレーステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,120	2005/07	1989/03	22	60	2,681.94	95.3
A28	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	891	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	1,000	2006/03	2005/10	6	66	1,367.96	89.4
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	98.9
A31	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,160	2006/08	1997/03	14	65	1,748.24	88.5
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	21	29	3,029.16	95.4
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	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	922	2006/08	2006/02	5	64	1,351.11	93.4
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	682	2006/08	2006/01	5	42	952.89	100.0
A37	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	597	2006/08	2006/03	5	39	1,015.34	100.0
A38	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	607	2006/08	1997/03	14	24	1,368.57	93.2
A39	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	564	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	457	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	627	2006/08	2006/02	5	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	536	2006/08	1987/05	24	26	1,126.65	85.7
A43	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	514	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	519	2006/08	2005/10	6	25	557.05	100.0
A45	ワコーレ綱島 I	周辺部	神奈川県横浜市	572	507	2006/08	1991/02	20	50	908.99	98.0
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	89.3
A47	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	434	2006/08	1993/10	18	34	2,040.27	97.4
A48	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	484	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	2,470	2010/02	2004/08	7	86	3,364.00	88.5
A52	ウィンベル神楽坂	23区	東京都新宿区	3,260	3,200	2010/02	2004/02	7	118	4,032.70	96.1
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	1,930	2010/02	1987/07	24	69	4,310.77	90.7
A54	レキシントン・スクエア曙橋	23区	東京都新宿区	1,450	1,430	2010/02	2004/12	7	88	1,987.88	91.3
A56	カーザエルミタツジオ	23区	東京都目黒区	1,070	999	2010/02	2003/12	8	17	1,197.19	90.5
A59	藤和シティコープ新大塚 II	23区	東京都豊島区	866	908	2010/02	1993/05	18	58	1,627.13	90.1
A61	ビクセル武蔵関	23区	東京都練馬区	577	552	2010/02	1992/02	19	70	1,220.24	90.0
A62	レクセルマンション上野松が谷	23区	東京都台東区	970	966	2010/02	2005/01	6	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	1,170	2010/02	1992/10	19	154	3,426.36	96.3
A64	ロイヤルパーク大町	東北	宮城県仙台市	415	395	2010/02	1993/02	18	51	1,929.59	89.0
A65	レキシントン・スクエア萩野町	東北	宮城県仙台市	330	326	2010/02	2005/08	6	39	1,528.58	97.4
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	8	8	705.75	89.7
A71	レキシントン・スクエア代田橋	23区	東京都杉並区	977	948	2010/02	2006/11	5	43	1,430.64	97.2
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	492	2010/02	2006/10	5	33	784.74	87.9
A73	AMS TOWER 南6条	北海道	北海道札幌市	1,180	994	2010/02	2007/02	4	120	4,460.56	96.1
A75	スペースシア恵比寿	23区	東京都渋谷区	7,010	6,620	2010/02	2003/02	8	109	7,794.91	91.3
	住居小計	-	-	44,040	40,906	-	-	11.4	2,241	74,663.33	94.1
B8	近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	993	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	488	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	981	2010/02	1993/01	18	45	2,145.00	44.3
B16	大木青葉ビル	東北	宮城県仙台市	816	593	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	3,090	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	12,495	-	-	13.2	102	39,194.69	94.0
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	-	-	21.7	492	22,504.83	100.0
	期末保有物件合計	-	-	63,118	58,200	-	-	12.5	2,835	136,362.85	95.0

(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、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。