

インヴィンシブル投資法人
第20期(2013年6月期)決算説明会資料

2013年8月29日



Invincible Investment
Corporation

TSE Code: 8963



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

目次

ページ 番号	タイトル
3	2012年12月期(第19期)までの取組み
4	2013年6月期(第20期)決算ハイライト
5	2013年6月期(第20期)業績
6	・ 2013年6月期実績 - 対2012年12月期実績差異分析
7	・ 2013年6月期実績 - 対2013年6月期当初予想差異分析
8	2013年6月期(第20期)運用状況
9	・ ポートフォリオ稼働率の向上
10	・ 東北5物件の稼働率100%に
11	・ 物件パフォーマンス向上に向けたリノベーションクロス・スクエアNAKANO
12	・ 優良オペレーターによるシニア物件の運用
13	・ 資産価値の向上
14	・ 物件NOIの向上
15	・ 借入金の状況(2013年6月期末現在)
16	・ 2013年12月期予想 - 対2013年6月期実績差異分析
17	・ 投資主の状況
18	・ 投資口価格の推移

ページ 番号	タイトル
19	APPENDIX
20	・ 2013年6月期損益計算書
21	・ 2013年6月期貸借対照表 - 資産の部
22	・ 2013年6月期貸借対照表 - 負債・資本の部
23	・ 2013年6月期キャッシュ・フロー計算書/金銭の分配に係る計算書
24	・ 財務指標データ
25	・ 2013年12月期(来期)業績予想(2013年8月28日付)
26	・ ポートフォリオの特徴
27	・ 借入金一覧(2013年6月期末現在/2013年8月29日現在)
28	・ 借入金の担保状況(2013年6月期末現在)
29	・ 2013年6月期末物件一覧(物件別賃貸事業収支等)
40	・ 鑑定評価額・2013年6月期末帳簿価格
43	・ 新役員ご紹介
44	本資料に関する注意事項

2012年12月期(第19期)までの取組み

Step 1 2011年7月、Fortress Investment Group LLCの関係法人である Calliope合同会社(以下「カリオペ」)を新スポンサーとして招聘するとともに、以下のリキャピタリゼーション を実行

- ・ カリオペを主な割当先とする第三者割当増資により約70億円の資金を調達
- ・ 新規借入れ等により既存借入金のリファイナンス実施、借入期間の長期化／返済期日の分散化を実現
- ・ 資産運用会社(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の株式の約97%をカリオペが取得

Step 2 内部成長: コスト削減・リーシング強化による収益力強化

- ・ 年間ベースで約209百万円 のコスト削減
 - ・ ポートフォリオ稼働率を 2011年6月末の 92.9%(注1)(注2) から2012年12月末に 96.4%(注2)まで引上げ
 - ・ 上記コスト削減、稼働率向上により年間純収益は約295百万円改善
- (注1) 2011年6月末稼働率については、2011年10月21日付にて売却したニュー江戸橋ビルの影響を除いた稼働率を記載しています。
(注2) 内部成長効果を示すため、下記外部成長に記載する2012年9月の新規物件取得前の本投資法人の保有物件(以下「既存54物件」)ベースの稼働率を記載しています。

Step 3 外部成長: 2012年9月、増資を伴わない新規物件取得により資産規模・収益の拡大実現

- ・ 取得価格 14,043百万円(住居24物件)
 - ・ 取得価格ベースNOI利回り 6.1%(注3)
 - ・ 平均築年数 7.7年(注4)
 - ・ 稼働率 96.0%(注4)
 - ・ 新規借入れ(借入期間5.5年、6.5年、7.5年、固定金利1.9%)、既存借入金の増額リファイナンスにより取得資金を調達
- (注3) 新規24物件(注5)の取得時点(2012年9月28日付)想定NOI利回り
(注4) 新規24物件の取得時点(2012年9月28日付)平均築年数及び稼働率
(注5) 新規24物件とは、2012年9月28日付で取得した住居物件をいいます。

剰余金取崩しなしで安定配当(1口当たり分配金:200円水準)実施が可能に

2013年6月期(第20期)決算ハイライト

分配金

合併後最高の分配金を実現

(P.6参照)

- ✓ 2013年6月期1口当たり分配金**264円**(対前期比 147円増、対予想比 64円増)
- ✓ 新規取得24物件の収益通期寄与等により大幅増収増益を達成
 - ・NOI 2,008百万円(前期比 208百万円増)
 - ・1口当たり当期純利益 249円(前期比 164円増)

内部成長

合併後最高の住居平均稼働率を達成

(P.9参照)

- ✓ 2013年6月期住居平均稼働率**95.6%**(前期:95.2%、0.4%増)
 - ・新規24物件 96.2%(前期95.7%、0.5%増)
 - ・既存39物件 95.3%(前期95.0%、0.3%増)(注)
- (注) 既存39物件とは、既存54物件のうち用途が住居の物件をいいます。

資産価値の持続的向上

(P.13参照)

- ✓ 2013年6月末鑑定評価額74,347百万円、前期比864百万円(1.2%)増加
- ✓ 2012年6月期(第18期)から3期連続で上昇

運営体制

投資法人・資産運用会社の体制変更

(P.43参照)

- ✓ 本投資法人・本資産運用会社のマネジメント体制を一新

2013年6月期(第20期)業績

2013年6月期実績 ー 対 2012年12月期実績差異分析

- ✓ 営業収益は、新規24物件収益の通期寄与により前期比283百万円(11.5%)の大幅増収を達成
- ✓ 住居63物件の平均稼働率は前期の95.2%から当期95.6%に上昇
- ✓ 当期純利益は前期のファイナンス関連一時費用(120百万円)の減少も加わり前期比約2.9倍に増加(一時費用要因を除いても1.4倍の増加)

	第19期実績 (2012年12月期)	第20期実績 (2013年6月期)	対2012年12月期実績差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	2,476百万円	2,760百万円	+283百万円	+11.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料・共益費等+243 (うち住居+248、オフィス▲22、店舗+10、駐車場収入等+6) ・礼金収入+12 ・原状回復費収入+6 ・更新料収入+24
営業費用	1,392百万円	1,528百万円	+136百万円	+9.8%	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費+38 (うちPMフィー+5、建物管理費+11、修繕費▲7、 原状回復費+26、水道光熱費+4) ・公租公課(固定資産税等)+21 ・その他支出+15(うち広告宣伝費等の支払手数料+12) ・減価償却費+63 ・資産運用報酬▲5 ・共通委託調査費(本鑑定)+9
修繕費	29百万円	22百万円	▲7百万円	▲25.1%	
営業利益	1,084百万円	1,231百万円	+147百万円	+13.6%	
営業外費用	972百万円	899百万円	▲73百万円	▲7.6%	
支払利息	763百万円	800百万円	+37百万円	+4.9%	✓2012年9月新規借入れ及び増額リファイナンスによる増加
融資関連費用	208百万円	96百万円	▲111百万円	▲53.5%	✓2012年12月期計上のファイナンス関連一時費用(▲120)等の減少
当期純利益	114百万円	335百万円	+220百万円	+193.5%	
1口当たり 当期純利益	84.7円	248.5円	+163.8円	+193.5%	
1口当たり 剰余金取崩し額	32.3円	15.5円	▲16.8円	▲52.1%	✓支払配当要件(導管性要件)の充足
1口当たり分配金	117円	264円	+147円	+125.6%	
NOI利回り	5.2%	5.2%	+0.0%	—	

2013年6月期実績 ー 対2013年6月期当初予想差異分析

- ✓ 営業収益はほぼ予想水準であったが、営業費用は修繕費及び支払手数料等が予想を下回ったため、対予想比49百万円(3.1%)の減少
- ✓ 当期純利益は、金利低下の影響もあり、対予想比54百万円(19.6%)の増加
- ✓ 導管性要件の充足、剰余金の取崩しにより、1口当たり264円の配当を実現（対予想比64円(32.0%)の増加）

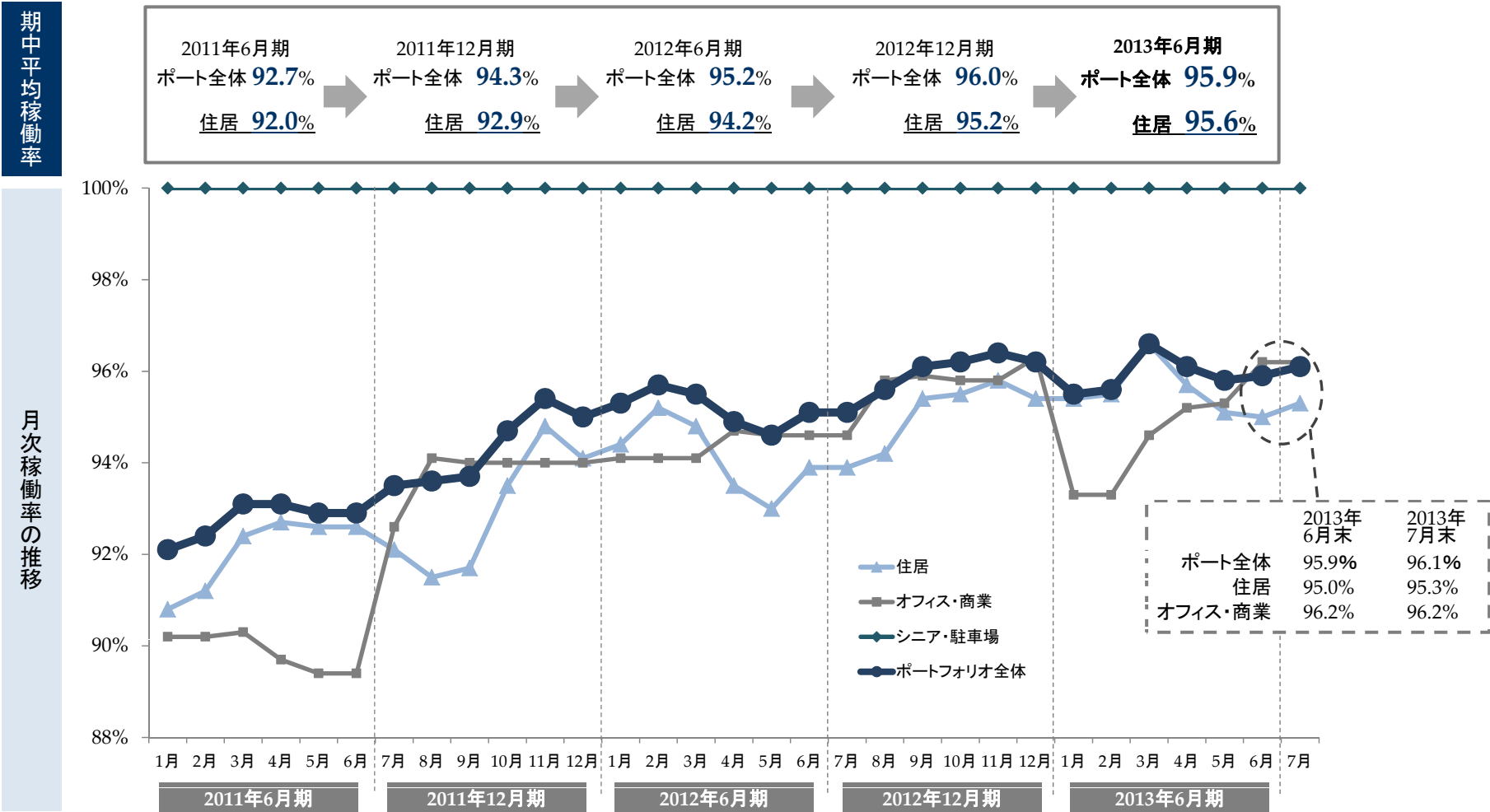
	第20期当初予想 (2013年6月期) 2013年2月27日付	第20期実績 (2013年6月期)	対2013年6月期 当初予想差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	2,761百万円	2,760百万円	▲0百万円	▲0.0%	・賃料・共益費等▲18 ・礼金収入+9 ・原状回復費収入+3 ・更新料収入▲6 ・その他雑収入+9(うち解約違約金+3)
営業費用	1,578百万円	1,528百万円	▲49百万円	▲3.1%	・維持管理費▲30 (うち修繕費▲28、原状回復費+6、水道光熱費▲3、PMフィー▲2) ・その他支出▲26 (うち広告宣伝費等の支払手数料▲17) ・減価償却費+6
修繕費	50百万円	22百万円	▲28百万円	▲55.9%	
営業利益	1,183百万円	1,231百万円	+48百万円	+4.1%	
営業外費用	902百万円	899百万円	▲3百万円	▲0.4%	
支払利息	803百万円	800百万円	▲2百万円	▲0.3%	✓シンジケートローンBのベースレート(3ヵ月円LIBOR)低下
融資関連費用	98百万円	96百万円	▲1百万円	▲1.2%	
当期純利益	280百万円	335百万円	+54百万円	+19.6%	
1口当たり 当期純利益	207.7円	248.5円	+40.8円	+19.6%	
1口当たり 剰余金取崩し額	- 円	15.5円	+15.5円	-	✓支払配当要件(導管性要件)の充足
1口当たり分配金	200円	264円	+64円	+32.0%	
NOI利回り	5.1%	5.2%	+0.1%	-	

(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。
ただし、「1口当たり当期純利益」及び「1口当たり剰余金取崩し額」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2013年6月期(第20期)運用状況

ポートフォリオ稼働率の向上

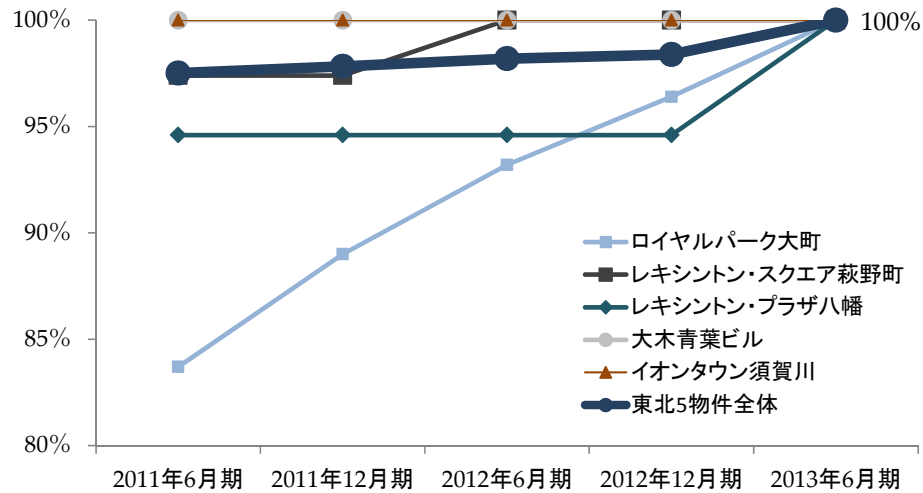
- ✓ ポートフォリオ平均稼働率(期中平均)は2011年6月期に比べ3.2%向上し95.9%に上昇
 - ✓ 特に、住居の平均稼働率は同期間で3.6%向上、前期比でも0.4%向上し95.6%に上昇
- (参考) 住居における新規賃貸借契約のうち前賃料から賃料維持又は増額となった契約の割合(件数ベース)は、前期比27.7%向上し63.6%(前期:35.9%)に上昇



(注) 2011年6月期及び2011年12月期については、2011年10月21日付にて売却したニュー江戸橋ビルの影響を除いて記載しています。

東北5物件の稼働率100%に

- ✓ **東北地方の市況：復興需要の拡大、大手企業の拠点増加**
 - ・ 2011年の震災以降、賃貸住居の供給不足、復興需要拡大により稼働率上昇物件が増加
 - ・ オフィスビルについても、耐震性・管理体制が優れたビルへの移転需要や、既存テナントの拡張ニーズ等の高まりにより稼働率が上昇。
- ✓ **機動的なリースアップ**
 - ・ PM会社・現地仲介会社との緊密なコミュニケーションにより現場の状況を正確に把握し、上記マーケット状況の好転・テナントニーズの変化を機動的に捉え、東北5物件のフル稼働を実現
- ✓ **当期末東北5物件鑑定評価額は前期比203百万円(3.1%)上昇**



No.	物件名	所在地	用途	構造	PML	NOI利回り (取得価格ベース)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区	住居	SRC造	5.9%	8.1%
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区	住居	RC造	9.1%	7.6%
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区	オフィス	RC造/免震*	7.8%	5.7%
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区	商業	S造	4.5%	5.7%
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	商業	S造	0.6%	6.6%
5物件NOI利回り						6.2%



物件パフォーマンス向上に向けたリノベーション – クロス・スクエアNAKANO

実施状況	Before	After
<p>✓ 中野駅北口エリアにおけるスモールオフィスへの潜在ニーズ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大手飲料メーカーグループの本社移転 ・有名私立大学の拠点(3大学、5学部、大学院・研究機関等)開設 <p style="text-align: center;">↓</p> <p>✓ スモールオフィス企画・リーシングに実績のある株式会社トランスリアルとの協働により、以下のリノベーション計画を具体化・リーシングを推進</p> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>スモールオフィスのユーザーニーズにマッチするバリューアップ取組実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デザイン性の高い照明、床材への変更 ・洗練された色彩の壁面・天井等の採用 ・プロジェクター取付フック、壁面ホワイトボードの標準仕様化 <p>スモールオフィスに特化した物件検索サイト「SOHO東京」を通じ、マーケティング・リーシング活動を推進</p> </div> <p>(現状)</p> <p>✓ 当期末稼働率が57.6%に上昇 (2012年12月期末稼働率54.2%)</p> <p>✓ 今後更なる稼働率向上に向けての取組みを継続</p>	  	  

優良オペレーターによるシニア物件の運用

- ✓ 株式会社ベネッセホールディングス(以下、ベネッセ)は教育業界のリーディングカンパニーであり、東証一部上場、時価総額は4,113億円(2013年3月29日現在)、実質無借金経営の優良企業である。
- ✓ ベネッセは1995年に介護ビジネスに参入。2013年3月末現在、国内238施設(ボンセジュールブランド:34施設)の有料老人ホームを運営、2013年3月期のシニア・介護部門売上高は739億円と前期比11%増加している。
- ✓ ベネッセグループは有料老人ホーム施設運営数で業界1位、(1)施設長・介護スタッフの徹底した教育・育成、(2)入居者・家族のニーズの把握・お客様満足度向上に対するきめ細やかな対応、(3)ケアレベル・施設グレード・費用負担方法についての多様な選択肢の提供などにより日本で最も信頼性の高いシニアリビング施設運営会社のグループと評されている。
- ✓ 本投資法人が保有するシニア7物件(下記)は、稼働状況・運営収支ともに良好であり、かつ長期(20年)・固定賃料により賃貸されており、収益性と安定性を兼ね備えた投資資産となっている。当該7物件のNOI利回り(取得価格ベース): 6.8%

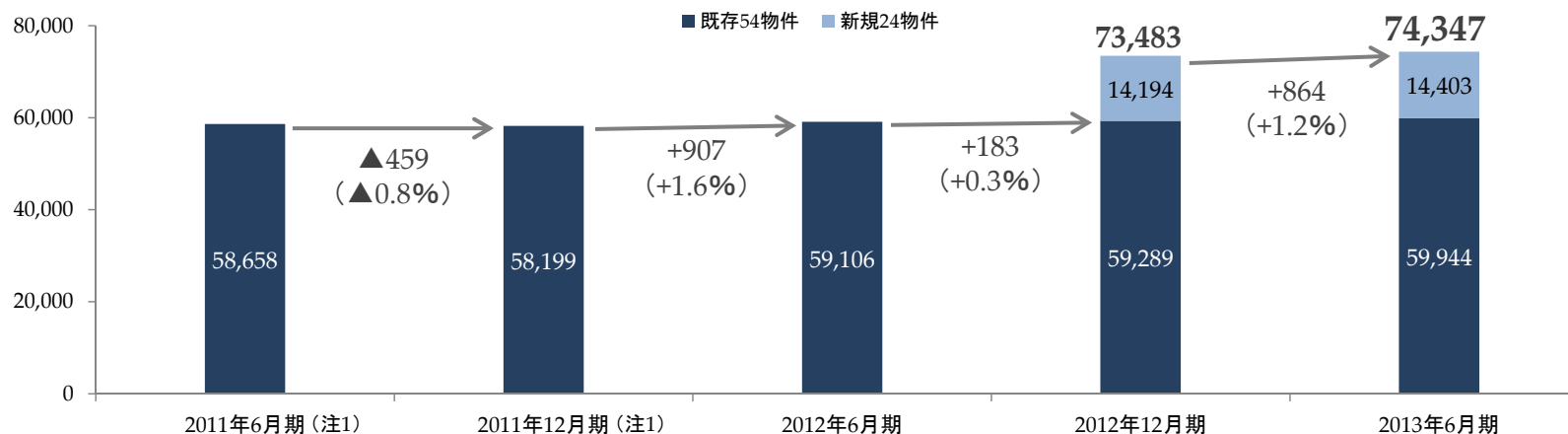


	C21 ボンセジュール千歳船橋	C22 ボンセジュール四つ木	C23 ボンセジュール日野	C24 ボンセジュール武蔵新城	C25 ボンセジュール小牧	C26 ボンセジュール秦野渋沢	C27 ボンセジュール伊丹
	東京都世田谷区	東京都葛飾区	東京都日野市	神奈川県川崎市	愛知県小牧市	神奈川県秦野市	兵庫県伊丹市
取得価格	685百万円	652百万円	574百万円	486百万円	1,050百万円	681百万円	480百万円
賃貸可能面積	2,342.17㎡	1,962.87㎡	1,984.17㎡	1,710.43㎡	8,858.49㎡	3,435.79㎡	2,129.87㎡
賃貸可能戸数	42戸	62戸	56戸	46戸	123戸	100戸	62戸

資産価値の向上

- ✓ 鑑定評価額が2012年6月期より3期連続で上昇
- ✓ 2013年6月期は、用途別では住居、エリア別では首都圏及び北海道・東北物件の寄与により、前期比864百万円(1.2%)上昇

(単位:百万円)



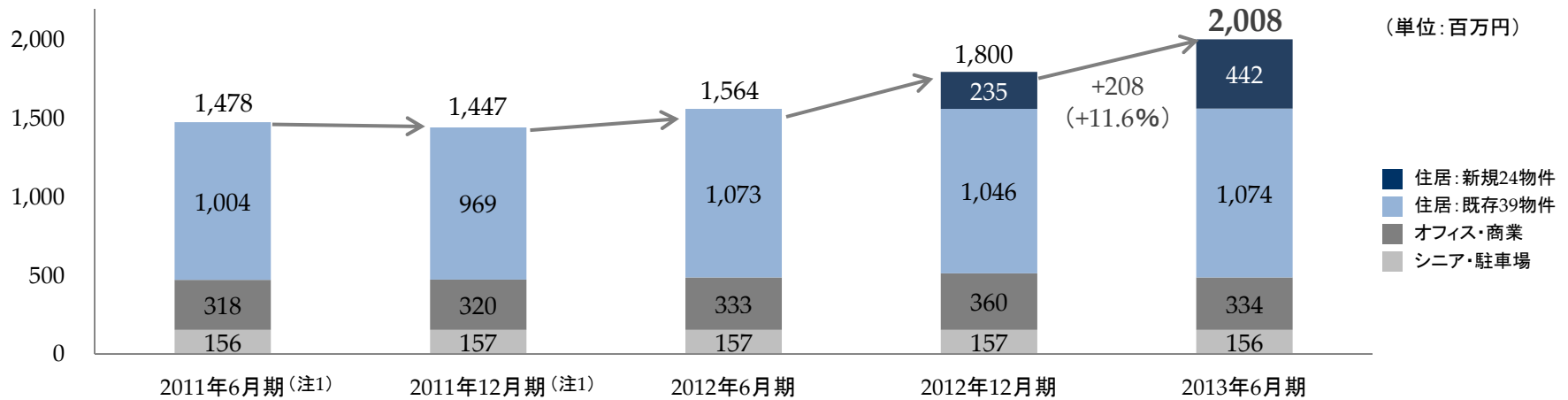
(注1) 2011年6月期及び2011年12月期については、2011年10月21日付にて売却したニュー江戸橋ビルの影響を除いて記載しています。
 (注2) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

<当期末鑑定評価額の増減: 用途・地域・要因別分析> (単位:百万円)

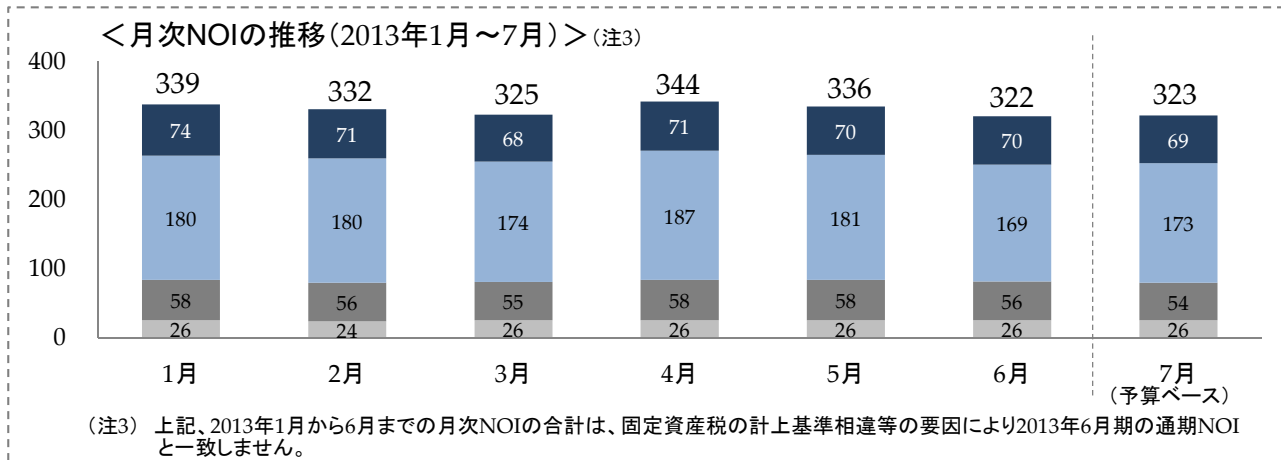
分類	物件数	前回評価額	今回評価額	増減	増減率	Cap Rate要因による増減	Cashflow要因による増減	
ポートフォリオ全体	78	73,483	74,347	+864	+1.2%	+927	▲63	
用途別	住居	63	56,237	56,993	+756	+1.3%	+732	+24
	うち既存	39	42,043	42,590	+547	+1.3%	+499	+48
	うち新規	24	14,194	14,403	+209	+1.5%	+233	▲24
	オフィス・商業	7	12,447	12,511	+64	+0.5%	+151	▲87
シニア等	8	4,799	4,843	+44	+0.9%	+44	-	
地域別	首都圏	51	54,014	54,453	+439	+0.8%	+588	▲149
	中部	8	4,775	4,844	+69	+1.4%	+59	+10
	関西	13	7,084	7,197	+113	+1.6%	+123	▲10
	北海道・東北	6	7,610	7,853	+243	+3.2%	+157	+86

物件NOIの向上

- ✓ 2013年6月期のポートフォリオNOIは2,008百万円となり前期比208百万円(11.6%)増加
- ✓ 住居について、新規24物件は収益通期寄与により前期比207百万円(87.9%)増加、既存39物件も稼働率向上により前期比27百万円(2.6%)増加



(注1) 2011年6月期及び2011年12月期については、2011年10月21日付にて売却したニュー江戸橋ビルの影響を除いて記載しています。
 (注2) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

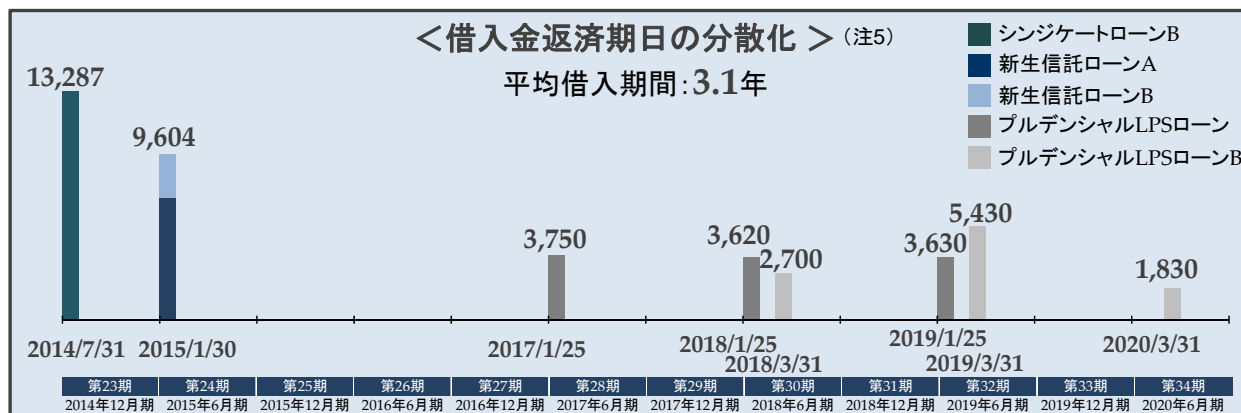


(注3) 上記、2013年1月から6月までの月次NOIの合計は、固定資産税の計上基準相違等の要因により2013年6月期の通期NOIと一致しません。

借入金の状況(2013年6月期末現在)

- ✓ 有利子負債残高 : 43,851百万円(前期:43,982百万円)
- ✓ LTV : 57.5%(出資総額ベース)／59.0%(鑑定評価額ベース) (注1)
- ✓ 平均金利 (注2) : 3.666%(前期:3.964%)
→ 新生信託ローンA/Bを除くと2.236%
- ✓ 金利負担比率 (注3) : 29.0%(前期:30.8%)
- ✓ 長期有利子負債比率(注4) : 100.0%(前期:100.0%)
- ✓ 固定金利比率 : 69.7%

- (注1) 出資総額ベースLTVの計算は、次の式を用いています。
出資総額ベースLTV=有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額+出資剰余金)×100
鑑定評価額ベースLTVの計算は、次の式を用いています。
鑑定評価額ベースLTV=有利子負債額÷鑑定評価額×100
- (注2) 平均金利は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
- (注3) 金利負担比率は、次の式を用いて算出しています。
金利負担比率=支払利息÷営業収益
- (注4) 長期有利子負債比率の算出における長期借入金にはシンジケートローンB及び新生信託ローンBの1年内返済予定長期借入金が含まれています。
- (注5) シンジケートローンBについては年間150百万円(3ヵ月毎に37.5百万円)、新生信託ローンBについては年間112百万円(3ヵ月毎に28百万円)の一部元本返済をそれぞれ行います。また、ブルデンシャルLPSローン(第一貸付～第三貸付)については、借入実行日(2011年7月29日)から3年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を20年(合計80回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。ブルデンシャルLPSローンBの第二貸付及び第三貸付については、借入実行日(2012年9月28日)から5年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を30年(合計120回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。元本返済期日に当該支払後の残額を一括して返済します。ブルデンシャルLPSローンBの第四貸付については、借入実行日(2012年9月28日)から3年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を27年(合計108回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。元本返済期日に当該支払後の残額を一括して返済します。
- (注6) 金額は単位未満を切捨て、平均金利以外の比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。



<(参考)リファイナンスによる分配金への影響額シミュレーション>

本投資法人は、更なる物件パフォーマンス、収支改善により、新生信託ローンA及び新生信託ローンB(2015年1月30日返済期限)のリファイナンス後における金利水準の低減・収益力改善をめざします

新生信託ローンA/B のリファイナンス時金利	(現行金利) 8.5%/9.5%	8.0%	7.0%	6.0%	5.0%	4.0%	3.0%	2.0%
分配金への影響額 (計算期間:6ヵ月) (注7)	-百万円 (-円/口)	+35百万円 (+26円/口)	+82百万円 (+61円/口)	+129百万円 (+96円/口)	+176百万円 (+131円/口)	+223百万円 (+166円/口)	+271百万円 (+201円/口)	+318百万円 (+236円/口)

(注7) 分配金への影響額は利率低下による支払利息の減少額を単位未満を切捨てて記載しています。また、括弧内の数値は当該支払利息の減少額を、本日現在の発行済投資口数(1,348,292口)で除して算出した数値を記載しています。

上記シミュレーションは新生信託ローンA及び新生信託ローンBの返済期限において、元本の全額を上記の各金利にてリファイナンスすることができたと仮定した場合の分配金への影響額を試算したものであり、リファイナンスの実現、利率の低下、分配金の増額を保証するものではありません。

2013年12月期予想 - 対2013年6月期実績差異分析

- ✓ 営業収益は、賃料・共益費等について微増を見込むものの、季節要因による新規・更新契約関連収入(礼金等)の減少により、前期比20百万円(0.7%)の微減を想定
- ✓ 営業費用は、修繕費支出の増加、新規取得24物件固都税の全額費用化により前期比29百万円(1.9%)増加、営業外費用は運用日数増加による支払利息等の増加により、前期比12百万円(1.3%)の増加を見込む
- ✓ この結果、当期純利益は前期比65百万円(19.4%)減少の270百万円(1口当たり当期純利益: 200.4円)を見込む

	第20期実績 (2013年6月期)	第21期予想 (2013年12月期) 2013年8月28日付	対2013年6月期 実績差異		主な変動要因 (単位: 百万円)
営業収益	2,760百万円	2,740百万円	▲20百万円	▲0.7%	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料・共益費等+17 (うち住居+12、事務所+2、店舗+3) ・礼金収入▲13 ・原状回復費収入▲8 ・更新料収入▲10 ・その他雑収入▲9(うち解約違約金▲3)
営業費用	1,528百万円	1,557百万円	+29百万円	+1.9%	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費+21 (うち修繕費+17、管理雑経費+3、水道光熱費+9) ・公租公課等+19 (うち固定資産税等+13(新規24物件分の費用化)、 その他租税公課+5) ・減価償却費▲10
修繕費	22百万円	40百万円	+18百万円	+81.8%	
(参考)資本的支出	154百万円	175百万円	+21百万円	+13.6%	
(参考)合計	176百万円	229百万円	+53百万円	+30.1%	
営業利益	1,231百万円	1,182百万円	▲49百万円	▲4.0%	
営業外費用	899百万円	911百万円	+12百万円	+1.3%	
支払利息	800百万円	811百万円	+11百万円	+1.4%	・運用日数3日増による増加(運用日数:181日→184日)
融資関連費用	96百万円	98百万円	+2百万円	+2.1%	・運用日数3日増による増加(運用日数:181日→184日)
当期純利益	335百万円	270百万円	▲65百万円	▲19.4%	
1口当たり 当期純利益	248.5円	200.4円	▲48.1円	▲19.4%	
1口当たり剰余金 取崩し額	15.5円	0円	▲15.5円	▲100.0%	✓支払配当要件(導管性要件)を充足しない前提
1口当たり分配金	264円	200円	▲64円	▲24.2%	
NOI利回り	5.2%	5.0%	▲0.2%	—	

投資主の状況

主要な投資主(TOP10)

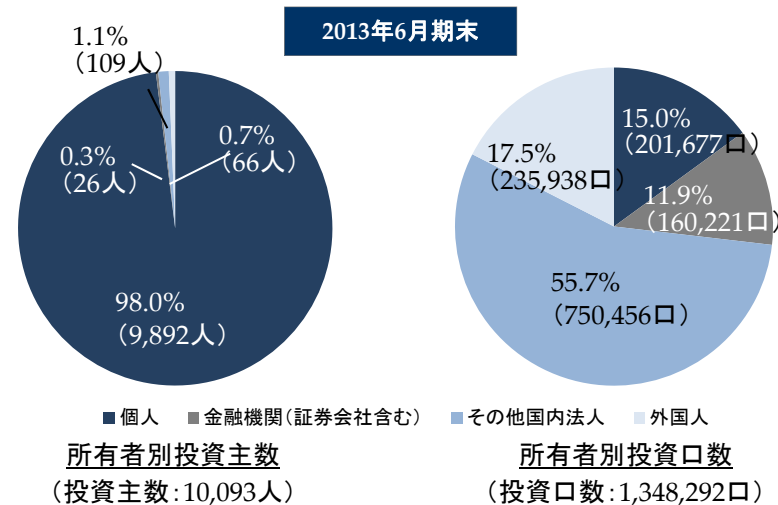
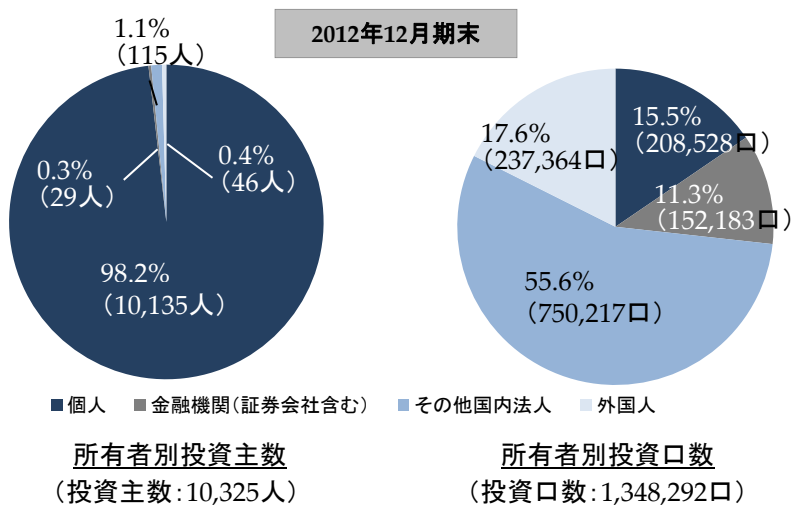
2012年12月期末時点			
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 Calliope合同会社	609,942	45.23	
2 ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	9.59	
3 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	105,496	7.82	
4 JP MORGAN CHASE BANK 380180	67,280	4.99	
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	52,239	3.87	
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	46,992	3.48	
7 MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	26,361	1.95	
8 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,896	1.47	
9 CGML - IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	17,337	1.28	
10 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,318	1.21	
合計	1,091,261	80.93	

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

*発行済投資口総数 1,348,292口

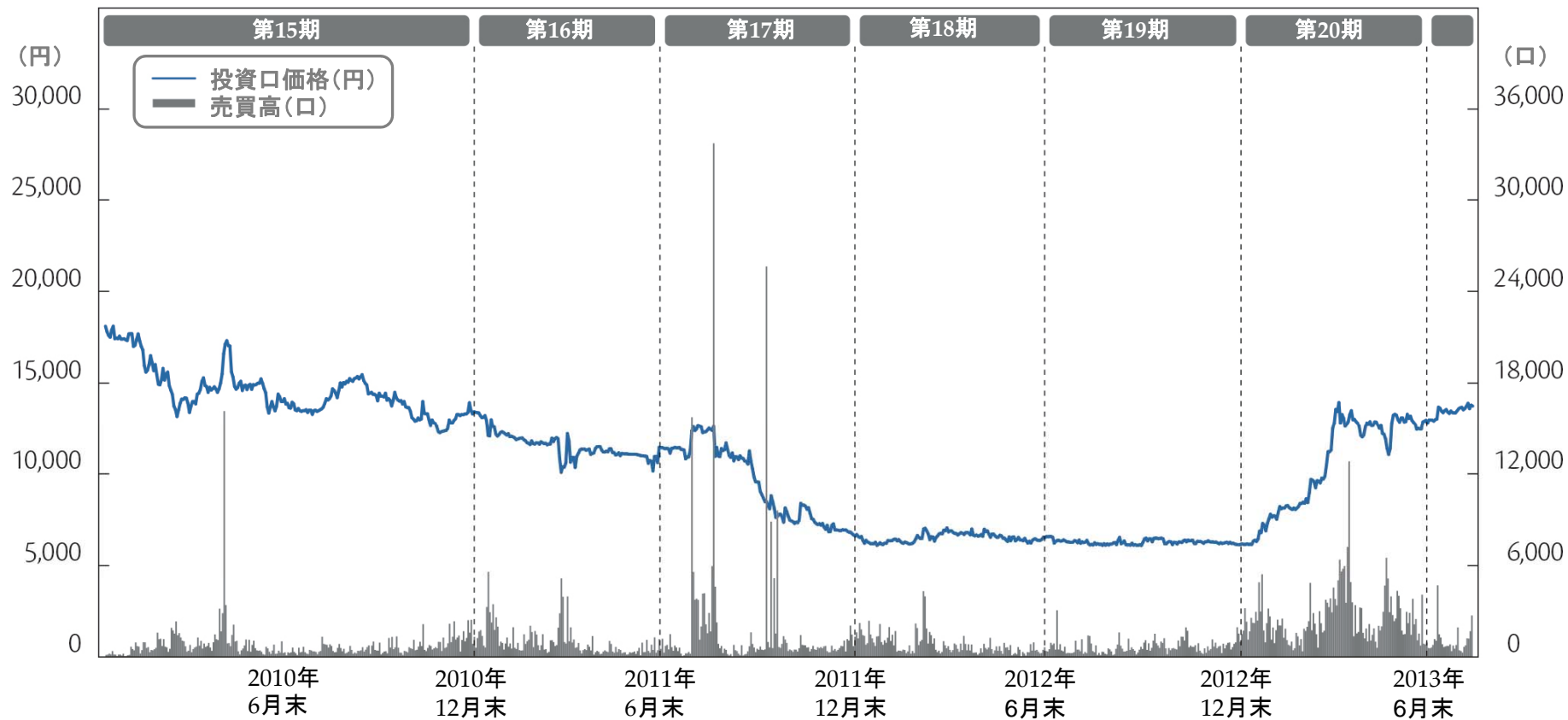
*発行済投資口総数 1,348,292口

(注1) 保有割合(%)は、小数第3位を切捨てて記載しています。



(注2) 比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資口価格の推移



- (注1) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。
- (注2) 2010年2月1日をもって、エルシーピー投資法人と合併し、投資口1口につき5口の割合による分割を行いました。
- (注3) 投資口価格に連続性を与えるため、2010年1月31日以前の投資口価格については投資口価格を5で除した値に調整しています。

APPENDIX

2013年6月期損益計算書

項目	第19期 2012年7月1日～ 2012年12月31日		第20期 2013年1月1日～ 2013年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	2,476,430	100.0	2,760,177	100.0	283,747	11.5
貸貸事業収入(1)	2,476,430		2,760,177		283,747	
営業費用	1,392,258	56.2	1,528,940	55.4	136,681	9.8
貸貸事業費用(2)	1,156,672		1,295,403		138,731	
減価償却費(3)	480,622		543,640		63,017	
NOI(1)-(2)+(3)	1,800,380		2,008,413		208,033	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産運用報酬	130,067		125,000		△ 5,067	
資産保管手数料	3,351		3,911		559	
一般事務委託手数料	24,781		21,531		△ 3,249	
貸倒引当金繰入額	797		730		△ 66	
その他営業費用	71,786		77,562		5,775	
営業利益	1,084,171	43.8	1,231,237	44.6	147,065	13.6
営業外収益	3,391	0.1	3,472	0.1	81	2.4
受取利息	487		383		△ 103	
雑収入	2,904		3,088		184	
営業外費用	972,778	39.3	899,026	32.6	△ 73,752	△ 7.6
支払利息	763,201		800,615		37,414	
融資関連費用	208,347		96,816		△ 111,530	
投資口公開関連費用	1,230		1,300		70	
雑損失	0		293		293	
経常利益	114,784	4.6	335,683	12.2	220,898	192.4
税引前当期純利益	114,784	4.6	335,683	12.2	220,898	192.4
法人税等合計	604		605		0	
当期純利益	114,179	4.6	335,078	12.1	220,898	193.5
前期繰越利益	157,688		114,118		△ 43,570	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	271,868		449,196		177,328	

(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。

2013年6月期貸借対照表 — 資産の部

項目	第19期 2012年12月31日		第20期 2013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	745,429		1,427,483		682,054	
信託現金及び信託預金	2,786,480		2,690,331		△ 96,149	
営業未収入金	18,370		17,407		△ 962	
立替金	664		139		△ 525	
預け金	690,495		748,197		57,701	
前払費用	208,056		211,587		3,530	
未収消費税等	115,447		-		△ 115,447	
貸倒引当金	△797		△1,528		△ 730	
流動資産合計	4,564,147	5.7	5,093,620	6.3	529,472	11.6
固定資産						
有形固定資産						
建物	2,517,007		2,489,402		△ 27,605	
建物附属設備	26,566		23,902		△ 2,663	
構築物	2,587		2,451		△ 136	
土地	2,713,620		2,713,620		-	
信託建物	27,882,085		27,617,278		△ 264,806	
信託建物附属設備	5,328,309		5,220,784		△ 107,524	
信託構築物	220,693		226,389		5,696	
信託工具、器具及び備品	69,443		77,842		8,398	
信託土地	36,582,527		36,582,527		-	
有形固定資産合計	75,342,842	93.9	74,954,199	93.4	△ 388,642	△ 0.5
無形固定資産						
その他	244		167		△ 76	
無形固定資産合計	244	0.0	167	0.0	△ 76	△ 31.3
投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	253,406		158,394		△ 95,011	
その他	29,381		32,680		3,298	
投資その他の資産合計	292,787	0.4	201,075	0.3	△ 91,712	△ 31.3
固定資産合計	75,635,874	94.3	75,155,443	93.7	△ 480,431	△ 0.6
資産合計	80,200,022	100.0	80,249,063	100.0	49,041	0.1

(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。

2013年6月期貸借対照表 — 負債・資本の部

項目	第19期 2012年12月31日		第20期 2013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	133,791		151,861		18,070	
1年内返済予定の長期借入金	262,000		262,000		-	
未払金	18,748		4,375		△ 14,373	
未払費用	362,514		354,066		△ 8,447	
未払法人税等	503		527		23	
未払消費税等	-		24,902		24,902	
前受金	378,770		377,475		△ 1,294	
預り金	5,268		8,601		3,333	
流動負債合計	1,161,597	1.4	1,183,809	1.5	22,212	1.9
固定負債						
長期借入金	22,760,500		22,629,500		△ 131,000	
信託長期借入金	20,960,000		20,960,000		-	
信託預り敷金及び保証金	1,059,315		1,048,635		△ 10,680	
預り敷金及び保証金	183,579		183,579		-	
長期未払費用	1,404,333		1,395,513		△ 8,820	
固定負債合計	46,367,728	57.8	46,217,228	57.6	△ 150,500	△ 0.3
負債合計	47,529,325	59.3	47,401,038	59.1	△ 128,287	△ 0.3
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	26,134,396		26,134,396		-	
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	271,868		449,196		177,328	
剰余金合計	6,536,300	8.1	6,713,628	8.4	177,328	2.7
投資主資本合計	32,670,697	40.7	32,848,025	40.9	177,328	0.5
純資産合計	32,670,697	40.7	32,848,025	40.9	177,328	0.5
負債純資産合計	80,200,022	100.0	80,249,063	100.0	49,041	0.1

(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。

2013年6月期末1口当たり純資産
24,363円
 (発行済投資口数:1,348,292口)

2013年6月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 **Invincible** Investment Corporation

項目	第19期	第20期	項目	第19期	第20期
	2012年7月1日～ 2012年12月31日	2013年1月1日～ 2013年6月30日		2012年7月1日～ 2012年12月31日	2013年1月1日～ 2013年6月30日
	金額(千円)	金額(千円)			
営業活動によるキャッシュ・フロー			当期末処分利益	(千円) 271,868	449,196
税引前当期純利益	114,784	335,683	分配金総額	(千円) 157,750	355,949
減価償却費	481,000	543,717	投資口1口当たり分配金	(円) 117	264
投資口公開関連費用	1,230	1,300	次期繰越利益	(千円) 114,118	93,247
融資関連費用	208,347	96,816			
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 1,354	△ 433			
受取利息	△ 487	△ 383			
支払利息	763,201	800,615			
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 33	730			
営業未収入金の増減額(△は増加)	733	962			
預け金の増減額(△は増加)	6,308	△ 57,701			
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 92,135	115,447			
未払消費税等の増減額(△は減少)	-	24,902			
営業未払金の増減額(△は減少)	62,798	17,493			
未払金の増減額(△は減少)	13,696	△ 13,571			
未払費用の増減額(△は減少)	△ 31,930	9,112			
前受金の増減額(△は減少)	90,607	△ 1,294			
預り金の増減額(△は減少)	1,960	3,333			
その他	714	△ 3,756			
小計	1,619,439	1,872,971			
利息の受取額	487	383			
利息の支払額	△ 740,409	△ 818,164			
法人税等の支払額	△ 608	△ 581			
営業活動によるキャッシュ・フロー	878,909	1,054,609			
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	△ 14,547,093	△ 154,421			
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 39,366	△ 93,409			
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	174,339	83,162			
その他	△ 694	△ 3,298			
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 14,412,815	△ 167,967			
財務活動によるキャッシュ・フロー					
長期借入れによる収入	13,400,000	-			
長期借入金の返済による支出	△ 10,981,000	△ 131,000			
信託長期借入れによる収入	9,960,000	-			
投資口公開関連費用	△ 1,230	△ 1,300			
融資関連費用	△ 251,904	△ 10,636			
分配金の支払額	△ 270,196	△ 157,800			
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,855,670	△ 300,737			
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 1,678,236	585,905			
現金及び現金同等物の期首残高	5,210,146	3,531,910			
現金及び現金同等物の期末残高	3,531,910	4,117,815			

(注)金額は単位未満を切捨てて記載しています。

財務指標データ

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

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

(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。

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

2013年12月期(来期)業績予想(2013年8月28日付)

項目	第20期(当期)実績 2013/1/1～ 2013/6/30		第21期(来期)予想 2013/7/1～ 2013/12/31		差異	
	金額(百万円)	%	金額(百万円)	%	金額(百万円)	%
営業収益	2,760	100.0	2,740	100.0	△ 20	△ 0.7
賃貸事業収入合計(1)	2,760	100.0	2,740	100.0	△ 20	
営業費用	1,528	55.4	1,557	56.8	29	1.9
賃貸事業費用合計(2)	1,295		1,323		28	2.2
・ 維持管理費	441		462		21	
うち修繕費	22		40		18	
・ 公租公課	162		176		14	
・ 保険料	5		5		-	
・ その他支出	142		147		5	
・ 減価償却費(3)	543		532		△ 11	
NOI(1)-(2)+(3)	2,008		1,949		△ 59	△ 2.9
賃貸事業損益(1)-(2)	1,464		1,416		△ 48	△ 3.3
資産運用報酬	125		125		-	
その他の営業費用	108		108		-	
営業利益	1,231	44.6	1,182	43.1	△ 49	△ 4.0
営業外収益	3	0.1	-	-	△ 3	△ 100.0
営業外費用	899	32.6	911	33.2	12	1.3
経常利益	335	12.2	270	9.9	△ 65	△ 19.4
当期純利益	335	12.1	270	9.9	△ 65	△ 19.4

(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21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。

2013年12月期予想分配金

1口当たり200円

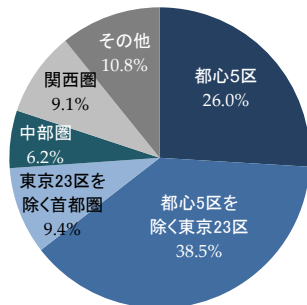
(発行済み投資口数:1,348,292口)

ポートフォリオの特徴

(2013年6月期末現在)

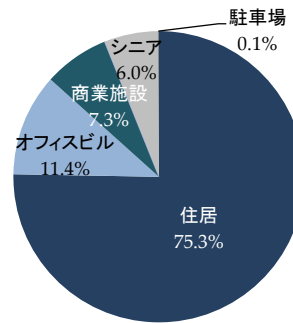
✓ 物件数:78件 (住居:63件)
 ✓ 資産規模:771億円 (取得価格ベース) (住居:580億円)
 ✓ 賃貸可能戸数:4,007戸 (住居:3,413戸)
 ✓ 賃貸可能面積:171,285.50 m² (住居:109,585.98 m²)

<全体地域別投資比率>



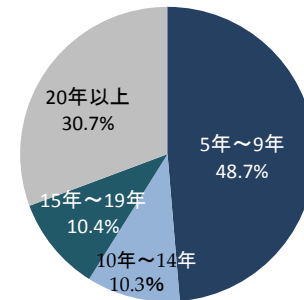
首都圏:73.9%(東京23区:64.5%)

<全体用途別投資比率>



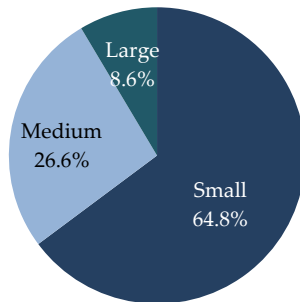
住居:75.3%

<全体築年数分布>



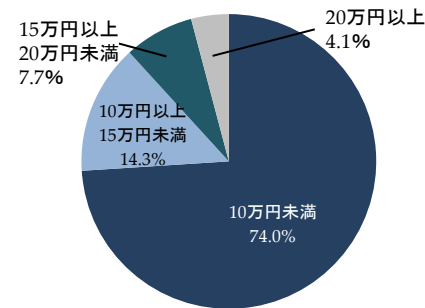
加重平均築年数:13.2年

<住居タイプ別投資比率>



Small:64.8%

<住居賃料帯別投資比率>



10万円未満:74.0%

(注1) 本ページにおける「都心5区」、「東京23区を除く首都圏」、「関西圏」、「中部圏」及び「その他」については、以下のとおり定義しています。
 「都心5区」:千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区
 「東京23区を除く首都圏」:東京23区以外の東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県
 「関西圏」:大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県
 「中部圏」:愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県、福井県
 「その他」:宮城県、福島県、北海道
 (注2) 「Small」は30㎡未満、「Medium」は30㎡以上60㎡未満、「Large」は60㎡以上の広さの住戸をいいます。
 (注3) 上記グラフのうち<全体地域別投資比率>、<全体用途別投資比率>及び<全体築年数分布>の比率は、取得価格に基づき計算しています。
 (注4) 上記比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

借入金一覧(2013年6月期末現在／2013年8月29日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額		利率(年率)等		元本返済期日
			2013年 6月期末現在	2013年 8月29日現在	2013年 6月期末現在	2013年 8月29日現在	
シンジケートローンB (注2)	メットライフアリコ生命保険株式会社 ニューヨークメロン信託銀行株式会社 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行	2012年9月28日	13,287百万円	13,287百万円	2.25429%(注1) 変動金利 (3か月円LIBOR +2.1%)	2.25429%(注1) 変動金利 (3か月円LIBOR +2.1%)	2014年7月31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		8.5% 固定金利		2015年1月30日
新生信託ローンB (注2)	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	2,504百万円	2,476百万円	9.5% 固定金利		2015年1月30日
長期借入金合計			22,891百万円	22,863百万円			
ブルデンシャルLPSローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2011年7月29日	3,750百万円		2.5% 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
ブルデンシャルLPSローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業 有限責任組合	2012年9月28日	2,700百万円		1.9% 固定金利		2018年3月31日
			2,860百万円				2019年3月31日
			1,830百万円				2020年3月31日
			2,570百万円				2019年3月31日
信託長期借入金合計			20,960百万円				
借入金合計			43,851百万円	43,823百万円			

(注1) 2013年5月31日から2013年8月29日までの適用利率です。

(注2) シンジケートローンBについては3か月毎(2月、5月、8月、11月)の月末営業日に37.5百万円(年間150百万円)、新生信託ローンBについては3か月毎(1月、4月、7月、10月)の月末営業日に28百万円(年間112百万円)の約定弁済による一部元本返済をそれぞれ行います。

(注3) 借入金額は単位未満を切捨てて記載しています。

借入金の担保状況(2013年6月期末現在)

名称	2013年 6月期末 借入金額	2013年 6月期末 鑑定評価額	鑑定 LTV	担保対象物件	物件数	
シンジケート ローンB	13,287 百万円	25,502 百万円	52.1%	「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」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「新宿アイランド」、「ストップパーキング神田須田町」	21	
新生信託 ローンA	7,100 百万円	10,880 百万円	65.3%	「スペーシア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」	2	
新生信託 ローンB	2,504 百万円	4,751 百万円	52.7%	「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	
プルデン シャルLPS ローン	第一貸付	3,750 百万円	6,520 百万円	57.5%	「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
	第二貸付	3,620 百万円	6,047 百万円	59.9%	「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
	第三貸付	3,630 百万円	6,244 百万円	58.1%	「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシーズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「近代科学社ビル」	8
プルデン シャルLPS ローンB	第一貸付	2,700 百万円	3,921 百万円	68.9%	「ネオ・プロミネンス」、「サルボサーラ」、「ルナコート江戸堀」、「レーベスト名駅南」、「ウインテージ神戸元町」	5
	第二貸付	2,860 百万円	4,150 百万円	68.9%	「サンテラス南池袋」、「エクセレンテ神楽坂」、「HERMITAGE NANBA WEST」、「リトルリバー本町橋」、「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」	6
	第三貸付	1,830 百万円	2,681 百万円	68.3%	「クイーンズコート福住」、「プライムライフ三宮磯上公園」、「レーベスト本陣」、「レーベスト松原」、「コーポ東洞院」	5
	第四貸付	2,570 百万円	3,651 百万円	70.4%	「ウエストアベニュー」、「ベレー大井町」、「シエテ南塚口」、「プライムライフ御影」、「アルパ則武新町」、「レーベスト平安」、「センチュリーパーク新川1番館」、「ヴァンデュール浜大津駅前」	8
合計	—	43,851 百万円	74,347 百万円	59.0%	—	78

(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。

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33
物件名	日神ハステージ代田橋	日神ハステージ東長崎	グロースメゾン五反田	グロースメゾン亀戸	エメラルドハウス	アルモニー御茶ノ水	サンクレスト石神井公園	グロースメゾン新横浜
取得年月日	2005年7月28日	2005年7月28日	2006年1月30日	2006年3月30日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日
築年時期	1992年12月	1989年3月	2005年7月	2005年10月	1995年2月	1997年3月	1990年3月	2006年3月
所在地	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	東京都江東区亀戸六丁目58番10号	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	東京都文京区湯島二丁目5番5号	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号
交通条件	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	西武線「東長崎」駅 徒歩6分	JR線「五反田」駅 徒歩5分	JR線「亀戸」駅 徒歩2分	都営線「新板橋」駅 徒歩8分	JR線「御茶ノ水」駅 徒歩8分	西武線「練馬高野台」駅 徒歩7分	JR線「新横浜」駅 徒歩7分
価格情報	取得価格(百万円)	1,251	1,229	888	1,070	1,505	1,428	1,059
	投資比率	1.6%	1.6%	1.2%	1.4%	2.0%	1.9%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,153	1,100	855	1,024	1,436	1,391	1,006
	期末鑑定評価額(百万円)	1,120	1,220	916	1,040	1,170	1,210	997
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	98	60	48	66	96	65	68
	賃貸可能面積(m ²)	1,771.13	2,681.94	1,051.50	1,367.96	2,152.31	1,748.24	1,858.44
	賃貸面積(m ²)	1,735.21	2,639.58	1,051.50	1,286.12	2,152.31	1,542.32	1,804.68
	稼働率	2013年6月30日 2012年12月31日	98.0% 96.9%	98.4% 90.3%	100.0% 100.0%	94.0% 94.0%	100.0% 99.0%	88.2% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	40,694	46,495	27,481	33,015	50,083	41,051	35,753
	賃料及び共益費(千円)	37,662	40,632	26,772	31,528	38,874	36,731	33,363
	その他収入(千円)	3,031	5,863	709	1,487	11,208	4,319	2,390
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	19,686	25,949	8,423	14,911	23,263	15,572	12,730
	維持管理費(千円)	7,218	8,847	2,199	4,517	6,750	4,330	3,075
	(うち修繕費(千円))	126	832	198	56	573	432	54
	(うち水道光熱費(千円))	1,920	2,586	264	520	982	767	591
	公租公課(千円)	1,491	2,602	1,321	1,688	2,569	1,805	2,393
	保険料(千円)	73	101	34	47	105	72	72
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,935	2,914	516	2,765	4,172	2,437	1,210
	(3) 減価償却費(千円)	7,967	11,483	4,350	5,891	9,664	6,927	5,978
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	28,975	32,029	23,408	23,996	36,485	32,406	29,000
	取得価格ベースNOI利回り	4.7%	5.3%	5.3%	4.5%	4.9%	4.6%	5.5%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.2%	5.3%	5.2%	4.7%	6.3%	5.4%	5.6%	
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	21,007	20,546	19,057	18,104	26,820	25,478	23,022	
(6) 資本的支出(千円)	8,000	9,464	-	264	1,221	6,335	6,272	
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	20,974	22,564	23,408	23,731	35,264	26,070	27,082	
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	28.8%	31.1%	14.8%	27.3%	27.2%	21.1%	18.9%
	2013年度固定資産税等年額(千円)	3,088	5,239	2,637	3,369	5,123	3,602	4,773
担保権者*	第一貸付	第一貸付	第二貸付	第二貸付	第二貸付	第三貸付	第三貸付	第一貸付

* 担保権者は下記の通り略して記載しています。

シンジケートローンB = シンジケートB、新生信託ローンA = 新生信託A、新生信託ローンB = 新生信託B、ブルデンシャルLPSローン(第一貸付) = 第一貸付、ブルデンシャルLPSローン(第二貸付) = 第二貸付、ブルデンシャルLPSローン(第三貸付) = 第三貸付、ブルデンシャルLPSローンB(第一貸付) = 第一貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第二貸付) = 第二貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第三貸付) = 第三貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第四貸付) = 第四貸付B
以下同じです。

物件番号	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	
物件名	ベルファース上野御徒町	グランリール亀戸	グロースメゾン池袋	グロースメゾン用賀	ルート立川	渋谷本町マンション	シティハイツ砧	アクシズタワー川口並木	
取得年月日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	
築年時期	2006年2月	2006年3月	2006年1月	2006年3月	1997年3月	1986年12月	1983年3月	2006年2月	
所在地	東京都台東区東上野一丁目27番5号	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	東京都立川市錦町三丁目7番6号	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	
交通条件	都営線「新御徒町」駅 徒歩3分	JR線「亀戸」駅 徒歩14分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	東急線「用賀」駅 徒歩14分	JR線「立川」駅 徒歩11分	京王線「初台」駅 徒歩8分	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩9分	JR線「西川口」駅 徒歩7分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,023	906	825	795	676	651	646	620
	投資比率	1.3%	1.2%	1.1%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	993	866	787	771	655	657	648	581
	期末鑑定評価額(百万円)	918	895	798	669	584	579	448	666
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	64	72	42	39	24	25	19	57
	賃貸可能面積(m ²)	1,351.11	1,562.26	952.89	1,015.34	1,368.57	1,167.50	1,235.93	1,210.74
	賃貸面積(m ²)	1,351.11	1,562.26	840.00	987.69	1,050.03	943.43	1,169.33	1,125.70
	稼働率	2013年6月30日 2012年12月31日	100.0% 98.4%	100.0% 100.0%	88.2% 90.6%	97.3% 92.2%	76.7% 100.0%	80.8% 100.0%	94.6% 89.2%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	32,762	26,619	23,607	21,693	20,364	19,238	17,112	26,096
	賃借料収入(千円)	29,827	26,619	22,101	20,863	18,906	18,806	15,932	23,275
	その他収入(千円)	2,935	-	1,505	829	1,457	431	1,180	2,821
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	14,160	7,881	12,439	9,906	8,754	7,661	8,461	12,829
	維持管理費(千円)	5,209	148	3,743	2,895	2,793	3,980	4,372	3,359
	(うち修繕費(千円))	300	-	95	118	859	348	-	34
	(うち水道光熱費(千円))	460	-	529	365	362	210	83	396
	公租公課(千円)	1,676	1,696	1,060	1,348	1,044	882	922	1,130
	保険料(千円)	46	49	42	42	43	36	36	40
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,872	500	2,395	1,807	1,017	731	1,268	3,261
	(3) 減価償却費(千円)	5,355	5,487	5,197	3,810	3,855	2,030	1,862	5,038
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	23,957	24,225	16,365	15,597	15,466	13,606	10,513	18,305
取得価格ベースNOI利回り	4.7%	5.4%	4.0%	4.0%	4.6%	4.2%	3.3%	5.9%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.3%	5.5%	4.1%	4.7%	5.3%	4.7%	4.7%	5.5%	
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	18,602	18,738	11,167	11,787	11,610	11,576	8,650	13,266	
(6) 資本的支出(千円)	-	-	819	1,258	3,744	2,991	3,848	-	
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	23,957	24,225	15,546	14,338	11,721	10,615	6,665	18,305	
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	26.9%	9.0%	30.7%	28.1%	24.1%	29.3%	38.6%	29.9%
2013年度固定資産税等年額(千円)	3,346	3,393	2,116	2,695	2,080	1,770	1,874	2,255	
担保権者*	第一貸付	第三貸付	第二貸付	第一貸付	第二貸付	第一貸付	第一貸付	第三貸付	

物件番号	A42	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51		
物件名	キャピタルハイム神楽坂	カレッジスクエア町田	ベレー目黒	ワコレ綱島I	フォロス中村橋	グロースメゾン海神	カレッジスクエア町屋	シティハウス東京新橋		
取得年月日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月3日	2010年2月1日		
築年時期	1987年5月	1984年3月	2005年10月	1991年2月	2001年9月	1993年10月	2006年3月	2004年8月		
所在地	東京都新宿区榎町71番1	東京都町田市市中町三丁目4番4号	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	東京都練馬区向山一丁目6番6号	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	東京都港区新橋六丁目19番1号		
交通条件	東京メトロ線「神楽坂」駅 徒歩5分	小田急線「町田」駅 徒歩10分	JR線「目黒」駅 徒歩6分	東急線「綱島」駅 徒歩9分	西武線「中村橋」駅 徒歩7分	京成線「海神」駅 徒歩10分	京成線「町屋」駅 徒歩4分	都営線「御成門」駅 徒歩3分		
価格情報	取得価格(百万円)	604	589	589	572	566	557	510	2,520	
	投資比率	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	3.3%	
	貸借対照表計上額(百万円)	619	575	576	554	538	527	484	2,431	
	期末鑑定評価額(百万円)	528	519	529	491	526	451	487	2,610	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	26	62	25	50	37	34	43	86	
	賃貸可能面積(m ²)	1,126.65	1,047.75	557.05	908.99	815.77	2,040.27	871.35	3,364.00	
	賃貸面積(m ²)	1,095.17	1,047.75	534.64	817.71	750.51	1,926.60	871.35	3,364.00	
	稼働率	2013年6月30日	97.2%	100.0%	96.0%	90.0%	92.0%	94.4%	100.0%	100.0%
		2012年12月31日	92.5%	100.0%	92.1%	96.1%	100.0%	97.1%	100.0%	90.8%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	18,127	18,268	16,304	18,235	17,550	22,249	14,706	87,840	
	賃料及び共益費(千円)	17,577	18,268	15,613	17,494	16,549	20,690	14,706	83,001	
	その他収入(千円)	550	-	690	740	1,001	1,558	-	4,839	
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	7,685	3,883	5,752	10,442	9,589	14,188	5,141	38,584	
	維持管理費(千円)	2,851	195	1,570	4,283	3,207	4,906	117	14,365	
	(うち修繕費(千円))	286	195	41	524	200	407	117	441	
	(うち水道光熱費(千円))	376	-	181	548	330	1,080	-	11	
	公租公課(千円)	1,065	497	836	889	983	2,032	944	4,912	
	保険料(千円)	40	30	23	33	37	89	30	136	
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,721	500	1,103	1,293	1,087	1,672	500	6,105	
	(3) 減価償却費(千円)	2,006	2,659	2,219	3,943	4,274	5,489	3,549	13,064	
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	12,449	17,044	12,771	11,735	12,235	13,549	13,114	62,320	
	取得価格ベースNOI利回り	4.2%	5.8%	4.4%	4.1%	4.4%	4.9%	5.2%	5.0%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.8%	6.6%	4.9%	4.8%	4.7%	6.1%	5.4%	4.8%		
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	10,442	14,384	10,551	7,792	7,960	8,060	9,564	49,256		
(6) 資本的支出(千円)	2,301	-	1,088	1,463	-	9,116	-	-		
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	10,147	17,044	11,682	10,272	12,235	4,432	13,114	62,320		
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	31.3%	6.7%	21.7%	35.6%	30.3%	39.1%	10.8%	29.1%	
2013年度固定資産税等年額(千円)	2,134	1,991	1,682	1,789	1,977	4,064	1,881	9,816		
担保権者*	第三貸付	第二貸付	第二貸付	第二貸付	第一貸付	第三貸付	第三貸付	シンジケートB		

物件番号	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	
物件名	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	カーザエミタツジオ	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	ビクセル武蔵関	レクセルマンション上野松が谷	藤和シティコープ浅間町	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	
築年時期	2004年2月	1987年7月	2004年12月	2003年12月	1993年5月	1992年2月	2005年1月	1992年10月	
所在地	東京都新宿区新小川町6番15号	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	東京都新宿区余丁町3番8号	東京都目黒区中根一丁目14番13号	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	
交通条件	JR線「飯田橋」駅 徒歩8分	東京メトロ線「高田馬場」駅 徒歩8分	都営線「曙橋」駅 徒歩10分	東急線「都立大学」駅 徒歩8分	東京メトロ線「新大塚」駅 徒歩2分	西武線「武蔵関」駅 徒歩3分	東京メトロ線「入谷」駅 徒歩8分	相鉄線「天王町」駅 徒歩9分	
価格情報	取得価格(百万円)	3,260	1,880	1,450	1,070	866	577	970	1,110
	投資比率	4.2%	2.4%	1.9%	1.4%	1.1%	0.7%	1.3%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,156	1,852	1,393	1,014	837	563	915	1,058
	期末鑑定評価額(百万円)	3,400	2,010	1,550	996	930	595	1,050	1,210
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	118	69	88	17	58	70	29	154
	賃貸可能面積(m ²)	4,032.70	4,310.77	1,987.88	1,197.19	1,627.13	1,220.24	1,969.45	3,426.36
	賃貸面積(m ²)	3,908.60	4,245.84	1,875.75	1,077.05	1,543.71	1,167.46	1,710.05	3,252.20
	稼働率	2013年6月30日 2012年12月31日	96.9% 96.4%	98.5% 100.0%	94.4% 93.1%	90.0% 92.9%	94.9% 97.3%	95.7% 97.1%	86.8% 93.2%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	102,111	73,895	47,818	27,934	34,269	25,714	32,021	61,782
	賃料収入(千円)	94,823	69,432	44,463	25,778	32,854	23,170	26,750	56,388
	その他収入(千円)	7,288	4,462	3,354	2,156	1,414	2,544	5,270	5,393
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	37,574	20,260	21,171	16,753	15,626	12,782	19,361	32,962
	維持管理費(千円)	9,831	7,868	5,876	4,177	6,261	5,755	5,734	16,692
	うち修繕費(千円)	316	706	185	686	231	1,061	185	546
	うち水道光熱費(千円)	1,620	690	489	688	0	543	530	8
	公租公課(千円)	6,269	3,471	2,160	1,716	1,364	1,165	1,917	3,005
	保険料(千円)	154	110	61	48	74	50	60	121
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	5,695	2,635	4,365	1,935	2,863	3,059	3,432	4,151
	(3) 減価償却費(千円)	15,624	6,175	8,706	8,875	5,062	2,751	8,216	8,991
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	80,161	59,809	35,353	20,055	23,705	15,683	20,876	37,811
取得価格ベースNOI利回り	5.0%	6.4%	4.9%	3.8%	5.5%	5.5%	4.3%	6.9%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.8%	6.0%	4.6%	4.1%	5.1%	5.3%	4.0%	6.3%	
(6) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	64,537	53,634	26,646	11,180	18,642	12,932	12,659	28,819	
(6) 資本的支出(千円)	665	3,777	119	1,633	1,823	-	-	1,036	
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	79,496	56,031	35,234	18,422	21,881	15,683	20,876	36,774	
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	21.5%	19.1%	26.1%	28.2%	30.8%	39.0%	34.8%	38.8%
2013年度固定資産税等年額(千円)	12,508	6,951	4,332	3,402	2,730	2,327	3,815	6,017	
担保権者*	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	

物件番号	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A75	A76	
物件名	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町	ヴィスコンティ覚玉山	レキシントン・スクエア代田橋	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	スペース恵比寿	ネオ・プロミネンス	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2012年9月28日	
築年時期	1993年2月	2005年8月	2003年9月	2006年11月	2006年10月	2007年2月	2003年2月	1994年4月	
所在地	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目13番10号	愛知県名古屋市中千種区御柳町二丁目44番	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	東京都渋谷区東三丁目6番22号	東京都北区志茂三丁目21番5号	
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩12分	JR石線「宮城野原」駅 徒歩9分	名古屋市営地下鉄東山線「覚玉山」駅 徒歩7分	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	都営線「本所吾妻橋」駅 徒歩2分	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 隣接	JR線「恵比寿」駅 徒歩9分	東京メトロ線「志茂」駅 徒歩1分	
価格情報	取得価格(百万円)	415	330	255	977	511	1,180	7,010	1,660
	投資比率	0.5%	0.4%	0.3%	1.3%	0.7%	1.5%	9.1%	2.2%
	貸借対照表計上額(百万円)	398	313	243	922	477	1,084	6,765	1,668
	期末鑑定評価額(百万円)	450	391	226	995	516	1,050	6,810	1,680
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	51	39	8	43	33	120	109	52
	賃貸可能面積(m ²)	1,929.59	1,528.58	705.75	1,430.64	784.74	4,460.56	7,794.91	3,574.70
	賃貸面積(m ²)	1,929.59	1,528.58	705.75	1,360.34	736.64	3,933.48	7,030.36	3,451.60
	稼働率								
	2013年6月30日	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	93.9%	88.2%	90.2%	96.6%
	2012年12月31日	96.4%	100.0%	88.6%	95.1%	100.0%	90.0%	92.2%	94.8%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	25,936	18,166	10,515	32,140	18,498	48,065	187,658	62,498
	賃料収入(千円)	21,941	15,714	9,778	30,298	17,229	45,650	168,733	53,858
	その他収入(千円)	3,995	2,452	736	1,842	1,268	2,415	18,924	8,640
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	13,895	9,344	7,313	14,641	8,761	29,018	71,477	23,028
	維持管理費(千円)	5,561	2,733	3,184	2,842	1,683	8,040	14,999	8,832
	うち修繕費(千円)	65	147	278	92	-	836	1,100	423
	うち水道光熱費(千円)	1,950	648	100	512	311	2,023	2,058	4,038
	公租公課(千円)	2,392	1,728	928	1,543	808	2,148	8,626	1,748
	保険料(千円)	64	40	27	44	32	125	250	120
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,167	1,294	1,387	2,207	1,343	4,456	10,759	2,670
	(3) 減価償却費(千円)	4,709	3,547	1,784	8,002	4,893	14,247	36,842	9,656
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	16,750	12,370	4,985	25,502	14,630	33,294	153,023	49,126
	取得価格ベースNOI利回り	8.1%	7.6%	3.9%	5.3%	5.8%	5.7%	4.4%	6.0%
鑑定評価額ベースNOI利回り	7.5%	6.4%	4.4%	5.2%	5.7%	6.4%	4.5%	5.9%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	12,041	8,822	3,201	17,499	9,737	19,047	116,180	39,470	
(6) 資本的支出(千円)	176	-	-	-	-	933	404	416	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	16,574	12,370	4,985	25,502	14,630	32,361	152,618	48,709	
参考情報									
経費率=((2)-(3))/(1)	35.4%	31.9%	52.6%	20.7%	20.9%	30.7%	18.5%	21.4%	
2013年度固定資産税等年額(千円)	3,200	2,300	1,830	3,084	1,615	8,593	17,244	6,991	
担保権者*	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	新生信託A	第一貸付B	

物件番号	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	
物件名	インボイス新神戸レジデンス	コスモコート元町	レーベスト本陣	レーベスト松原	サンテラス南池袋	アルパ則武新町	レーベスト名駅南	レーベスト平安	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	
築年時期	2007年1月	2007年3月	2007年3月	2007年3月	1998年2月	2006年11月	2007年2月	2006年11月	
所在地	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番17号	
交通条件	神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅 徒歩6分	JR神戸線「元町」駅 徒歩1分	名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅 徒歩2分	名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅 徒歩12分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅 徒歩7分	JR東海道本線「名古屋」駅 徒歩9分	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,260	973	674	657	625	608	597	595
	投資比率	1.6%	1.3%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,273	986	684	666	629	618	607	604
	期末鑑定評価額(百万円)	1,280	1,000	697	684	631	626	609	605
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	82	80	70	38	64	61	40
	賃貸可能面積(m ²)	2,773.71	2,310.49	1,933.80	1,955.40	898.70	1,731.68	1,634.60	1,554.03
	賃貸面積(m ²)	2,734.74	2,140.81	1,909.71	1,870.37	875.05	1,623.62	1,634.60	1,554.03
	稼働率	2013年6月30日 2012年12月31日	98.6% 99.1%	92.7% 97.5%	98.8% 93.8%	95.7% 91.9%	97.4% 100.0%	93.8% 98.6%	100.0% 97.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	48,133	37,187	31,100	28,957	22,001	25,407	25,512	23,227
	賃料収入(千円)	45,465	36,096	29,050	26,938	20,090	23,873	23,993	22,590
	その他収入(千円)	2,667	1,091	2,049	2,019	1,910	1,534	1,519	636
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	20,861	16,266	13,710	13,438	9,124	12,665	12,667	10,718
	維持管理費(千円)	5,587	3,675	3,443	3,647	2,598	3,333	3,553	2,429
	(うち修繕費(千円))	561	-	119	145	430	84	121	90
	(うち水道光熱費(千円))	533	537	367	346	348	341	546	299
	公租公課(千円)	1,382	1,154	890	926	454	863	824	704
	保険料(千円)	66	67	60	54	27	55	59	39
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,373	1,396	1,940	1,851	1,208	1,563	1,367	1,185
	(3) 減価償却費(千円)	11,451	9,972	7,375	6,957	4,835	6,849	6,863	6,359
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	38,723	30,893	24,765	22,477	17,712	19,591	19,708	18,868
	取得価格ベースNOI利回り	6.2%	6.4%	7.4%	6.9%	5.7%	6.5%	6.7%	6.4%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.1%	6.2%	7.2%	6.6%	5.7%	6.3%	6.5%	6.3%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	27,271	20,920	17,389	15,519	12,876	12,742	12,845	12,508	
(6) 資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	38,723	30,893	24,765	22,477	17,712	19,591	19,708	18,868	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	19.5%	16.9%	20.4%	22.4%	19.5%	22.9%	22.8%	18.8%
	2013年度固定資産税等年額(千円)	5,529	4,616	3,562	3,706	1,816	3,455	3,296	2,807
	担保権者*	第二貸付B	第二貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第一貸付B	第四貸付B

物件番号	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92
物件名	ヴァンデュール浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神楽坂	ルナコート江戸堀	ウィンテージ神戸元町	クイーンズコート福住	コーポ東洞院	ペレール大井町
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日
築年時期	2007年2月	2007年1月	2007年1月	2004年2月	2007年5月	2006年9月	2004年2月	2006年4月
所在地	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	東京都江東区福住一丁目3番10号	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	東京都品川区東大井五丁目14番17号
交通条件	京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅 徒歩1分	大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅 徒歩6分	東京メトロ線「江戸川橋」駅 徒歩6分	大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅 徒歩4分	神戸高速鉄道線「西元町」駅 徒歩2分	東京メトロ線「門前仲町」駅 徒歩7分	京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅 徒歩5分	JR線「大井町」駅 徒歩3分
価格情報	取得価格(百万円)	581	544	543	525	512	456	412
	投資比率	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	590	553	550	532	520	460	416
	期末鑑定評価額(百万円)	645	557	552	538	537	468	420
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	54	33	50	57	25	26
	賃貸可能面積(m ²)	2,670.66	1,428.12	701.92	1,185.50	1,433.35	765.18	530.60
	賃貸面積(m ²)	2,548.02	1,400.19	681.29	1,161.93	1,360.27	765.18	530.60
	稼働率							
	2013年6月30日	95.4%	98.0%	97.1%	98.0%	94.9%	100.0%	100.0%
	2012年12月31日	93.3%	89.9%	100.0%	96.0%	98.2%	100.0%	92.6%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	31,352	24,272	18,157	21,571	24,092	16,712	14,640
	賃借料収入(千円)	29,357	22,381	17,344	20,212	22,540	15,362	13,968
	その他収入(千円)	1,994	1,890	813	1,358	1,552	1,350	672
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	15,623	10,931	8,518	10,255	11,441	6,955	7,360
	維持管理費(千円)	5,576	2,978	2,261	3,226	2,985	1,870	2,783
	うち修繕費(千円)	-	-	87	60	-	19	879
	うち水道光熱費(千円)	2,237	849	282	872	445	187	181
	公租公課(千円)	978	791	389	585	793	380	326
	保険料(千円)	65	45	26	34	42	23	19
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,044	1,676	1,646	1,344	1,814	1,486	1,920
	(3) 減価償却費(千円)	6,958	5,440	4,194	5,064	5,805	3,195	2,675
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	22,687	18,780	13,833	16,380	18,456	12,951	9,955
	取得価格ベースNOI利回り	7.9%	7.0%	5.1%	6.3%	7.3%	5.7%	4.9%
鑑定評価額ベースNOI利回り	7.1%	6.8%	5.1%	6.1%	6.9%	5.6%	4.8%	
(6) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	15,728	13,340	9,639	11,316	12,650	9,756	8,272	
(6) 資本的支出(千円)	-	233	-	-	-	-	-	
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	22,687	18,546	13,833	16,380	18,456	12,951	9,955	
経費率=((2)-(3))/(1)	27.6%	22.6%	23.8%	24.1%	23.4%	22.5%	32.8%	
2013年度固定資産税等年額(千円)	3,912	3,165	1,558	2,342	3,175	1,522	1,801	
担保権者*	第四貸付B	第一貸付B	第二貸付B	第一貸付B	第一貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第四貸付B

物件番号	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99		
物件名	シエテ南塚口	プライムライフ三宮礎上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパーク新川1番館	ウエストアベニュー	リトルリバー本町橋	プライムライフ御影	住居計	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	—	
築年時期	2007年1月	2006年11月	2006年12月	2001年9月	1991年10月	2007年6月	2007年1月	—	
所在地	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	愛知県名古屋港区新川町四丁目1番2	東京都国立市西一丁目5番17号	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	—	
交通条件	JR福知山線「塚口」駅 徒歩7分	JR東海道本線「三宮」駅 徒歩8分	市営地下鉄千日前線「桜川」駅 徒歩約4分	名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅 徒歩9分	JR線「西国立」駅 徒歩14分	大阪市営地下鉄中央線「塚筋本町」駅 徒歩8分	阪神電気鉄道本線「石屋川」駅 徒歩5分	—	
価格情報	取得価格(百万円)	374	373	355	335	331	310	297	58,083
	投資比率	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	75.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	380	378	361	340	333	315	301	56,520
	期末鑑定評価額(百万円)	388	375	366	337	330	321	300	56,993
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	40	32	21	44	40	31	28	3,413
	賃貸可能面積(m ²)	1,020.86	789.12	992.76	1,477.62	794.80	974.81	761.18	109,585.98
	賃貸面積(m ²)	1,020.86	789.12	862.73	1,343.15	655.66	914.45	761.18	104,146.39
	稼働率								
	2013年6月30日	100.0%	100.0%	86.9%	90.9%	82.5%	93.8%	100.0%	95.0%
	2012年12月31日	94.9%	100.0%	91.2%	100.0%	90.0%	96.9%	85.5%	95.4%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	17,140	14,804	14,732	16,940	12,652	12,986	12,315	2,033,237
	賃料収入(千円)	16,031	13,972	13,891	14,430	11,506	12,917	11,763	1,875,179
	その他収入(千円)	1,109	832	841	2,510	1,146	69	551	158,057
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	8,230	6,226	6,924	7,492	7,092	6,522	5,719	913,295
	維持管理費(千円)	3,440	1,446	1,966	2,486	2,207	2,548	1,193	284,358
	(うち修繕費(千円))	819	-	105	48	134	280	-	19,051
	(うち水道光熱費(千円))	321	204	239	222	220	291	141	40,551
	公租公課(千円)	492	423	512	444	285	471	380	94,798
	保険料(千円)	45	22	26	40	20	24	19	3,678
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,011	908	1,073	727	1,665	771	1,165	133,328
	(3)減価償却費(千円)	3,240	3,426	3,344	3,792	2,912	2,705	2,960	397,132
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	12,150	12,003	11,153	13,240	8,473	9,170	9,556	1,517,073
	取得価格ベースNOI利回り	6.6%	6.5%	6.3%	8.0%	5.2%	6.0%	6.5%	5.3%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.3%	6.5%	6.1%	7.9%	5.2%	5.8%	6.4%	5.4%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	8,909	8,577	7,808	9,447	5,560	6,464	6,596	1,119,941	
(6)資本的支出(千円)	-	-	216	-	-	-	-	71,546	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	12,150	12,003	10,936	13,240	8,473	9,170	9,556	1,445,527	
経費率=((2)-(3))/(1)	29.1%	18.9%	24.3%	21.8%	33.0%	29.4%	22.4%	25.4%	
2013年度固定資産税等年額(千円)	1,968	1,693	2,050	1,775	1,140	1,886	1,520	225,465	
担保権者*	第四貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第四貸付B	第二貸付B	第四貸付B	-	

物件番号	B8	B9	B14	B15	B16	B17	B18		
物件名	近代科学社ビル	新宿アイランド	レキシントン・プラザ西五反田	クロス・スクエアNAKANO	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ八幡	イオンタウン須賀川	オフィスビル・商業施設設計	
取得年月日	2006年8月1日	2007年3月26日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	-	
築年時期	1991年6月	1995年1月	1993年6月	1993年1月	1997年7月	2005年12月	2005年10月	-	
所在地	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	東京都中野区中野五丁目24番18号	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	福島県須賀川市古河105番	-	
交通条件	東京メトロ線「市ヶ谷」駅 徒歩2分	東京メトロ線「西新宿」駅直結	東急線「不動前」駅 徒歩4分	JR線「中野」駅 徒歩10分	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩5分	-	-	-	
価格情報	取得価格(百万円)	1,301	715	4,880	1,060	816	3,280	2,320	14,372
	投資比率	1.7%	0.9%	6.3%	1.4%	1.1%	4.3%	3.0%	18.6%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,226	715	4,820	1,046	758	3,202	2,150	13,920
	期末鑑定評価額(百万円)	1,010	531	4,070	938	602	3,210	2,150	12,511
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	13	1	11	45	13	18	1	102
	賃貸可能面積(m ²)	1,451.54	526.43	6,033.58	2,145.00	2,178.41	8,419.15	18,440.58	39,194.69
	賃貸面積(m ²)	1,451.54	526.43	5,437.21	1,235.66	2,178.41	8,419.15	18,440.58	37,688.98
	稼働率	2013年6月30日 2012年12月31日	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	90.1% 100.0%	57.6% 54.2%	100.0% 100.0%	100.0% 94.6%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	37,890	(注)	134,136	28,611	40,249	155,659	140,817	556,123
	賃料収入(千円)	33,010	(注)	119,350	23,215	32,159	127,625	140,817	493,375
	その他収入(千円)	4,880	(注)	14,786	5,396	8,090	28,034	-	62,748
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	22,602	(注)	83,060	16,174	30,056	82,733	94,559	339,351
	維持管理費(千円)	8,248	(注)	26,472	6,564	10,376	42,966	56,124	155,882
	(うち修繕費(千円))	191	(注)	542	64	628	1,939	-	3,365
	(うち水道光熱費(千円))	3,506	(注)	15,855	2,278	5,031	29,789	-	56,462
	公租公課(千円)	4,321	(注)	12,687	3,859	5,826	17,422	8,157	55,428
	保険料(千円)	77	(注)	208	88	110	171	212	950
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,051	(注)	2,520	2,094	866	2,025	626	9,184
	(3) 減価償却費(千円)	8,903	(注)	41,170	3,567	12,875	20,146	29,438	117,904
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	24,192	(注)	92,247	16,004	23,068	93,072	75,696	334,676
	取得価格ベースNOI利回り	3.7%	2.9%	3.8%	3.0%	5.7%	5.7%	6.6%	4.7%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.8%	3.9%	4.6%	3.4%	7.7%	5.8%	7.1%	5.4%	
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	15,288	(注)	51,076	12,436	10,193	72,926	46,257	216,771	
(6) 資本的支出(千円)	13,423	-	34,620	8,504	22,137	4,764	-	83,451	
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	10,768	(注)	57,626	7,500	930	88,308	75,696	251,225	
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	36.2%	44.6%	31.2%	44.1%	42.7%	40.2%	46.2%	39.8%
2013年度固定資産税等年額(千円)	8,659	6,294	25,270	7,704	7,767	23,184	16,105	94,986	
担保権者*	第三貸付	シンジケートB	新生信託A	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	シンジケートB	-	

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

物件番号	C1	C21	C22	C23	C24	C25	C26	C27		
物件名	ストップパーキング神田須田町	ボンセジュール千歳船橋	ボンセジュール四つ木	ボンセジュール日野	ボンセジュール武蔵新城	ボンセジュール小牧	ボンセジュール秦野渋沢	ボンセジュール伊丹		
取得年月日	2007年1月22日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日		
築年時期	-	1988年3月	1989年3月	1990年5月	1985年2月	1991年3月	1991年7月	1989年3月		
所在地	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	東京都日野市落川438番1号	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番2	愛知県小牧市城山三丁目1番	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号		
交通条件	JR線「神田」駅 徒歩4分	小田急線「千歳船橋」駅 徒歩5分	京成線「四つ木」駅 徒歩9分	京王線「百草園」駅 徒歩3分	JR線「武蔵新城」駅 徒歩13分	JR中央本線「春日井」駅	小田急線「渋沢」駅 徒歩10分	阪急「伊丹」駅 徒歩2分		
価格情報	取得価格(百万円)	97	685	652	574	486	1,050	681	480	
	投資比率	0.1%	0.9%	0.8%	0.7%	0.6%	1.4%	0.9%	0.6%	
	貸借対照表計上額(百万円)	100	662	628	555	471	996	641	455	
	期末鑑定評価額(百万円)	92	747	692	651	552	1,060	616	433	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	1	42	62	56	46	123	100	62	
	賃貸可能面積(m ²)	81.04	2,342.17	1,962.87	1,984.17	1,710.43	8,858.49	3,435.79	2,129.87	
	賃貸面積(m ²)	81.04	2,342.17	1,962.87	1,984.17	1,710.43	8,858.49	3,435.79	2,129.87	
	稼働率	2013年6月30日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		2012年12月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	2,443	23,544	22,208	21,197	17,606	44,479	23,371	15,963	
	賃料収入(千円)	2,443	22,179	22,208	21,197	17,606	44,479	23,041	15,963	
	その他収入(千円)	-	1,364	-	-	-	-	330	-	
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	267	5,429	4,809	4,117	3,256	12,836	6,839	5,199	
	維持管理費(千円)	-	227	224	213	167	201	213	145	
	うち修繕費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	うち水道光熱費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	公租公課(千円)	253	1,755	1,025	1,190	928	4,746	925	1,402	
	保険料(千円)	-	61	40	47	43	197	84	55	
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(3) 減価償却費(千円)	13	3,384	3,517	2,665	2,117	7,691	5,616	3,595	
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	2,190	21,499	20,917	19,745	16,467	39,334	22,148	14,359	
	取得価格ベースNOI利回り	4.5%	6.3%	6.5%	6.9%	6.8%	7.6%	6.6%	6.0%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.8%	5.8%	6.1%	6.1%	6.0%	7.5%	7.3%	6.7%		
(5) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	2,176	18,115	17,399	17,079	14,350	31,642	16,531	10,764		
(6) 資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-		
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	2,190	21,499	20,917	19,745	16,467	39,334	22,148	14,359		
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	10.4%	8.7%	5.8%	6.8%	6.5%	11.6%	5.2%	10.0%	
	2013年度固定資産税等年額(千円)	505	3,509	2,047	2,378	1,855	9,490	3,697	2,800	
	担保権者*	シンジケートB	新生信託B	新生信託B	新生信託B	新生信託B	新生信託B	新生信託B	新生信託B	

物件番号				
物件名		シニア・駐車場計	合計	
取得年月日		—	—	
築年時期		—	—	
所在地		—	—	
交通条件		—	—	
価格情報	取得価格(百万円)	4,705	77,161	
	投資比率	6.1%	100.0%	
	貸借対照表計上額(百万円)	4,513	74,954	
	期末鑑定評価額(百万円)	4,843	74,347	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	492	4,007	
	賃貸可能面積(m ²)	22,504.83	171,285.50	
	賃貸面積(m ²)	22,504.83	164,340.20	
	稼働率	2013年6月30日	100.0%	95.9%
		2012年12月31日	100.0%	96.2%
損益情報	運用日数	181日	181日	
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	170,816	2,760,177	
	賃料収入(千円)	169,121	2,537,676	
	その他収入(千円)	1,694	222,500	
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	42,756	1,295,403	
	維持管理費(千円)	1,393	441,633	
	(うち修繕費(千円))	-	22,416	
	(うち水道光熱費(千円))	-	97,013	
	公租公課(千円)	12,228	162,456	
	保険料(千円)	531	5,160	
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	-	142,512	
	(3) 減価償却費(千円)	28,603	543,640	
	(4) NOI = (1) - (2) + (3) (千円)	156,663	2,008,413	
	取得価格ベースNOI利回り	6.7%	5.2%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.5%	5.4%		
(6) 賃貸事業損益 = (1) - (2) (千円)	128,059	1,464,773		
(6) 資本的支出(千円)	-	154,997		
(7) NCF = (4) - (6) (千円)	156,663	1,853,416		
参考情報	経費率 = ((2) - (3)) / (1)	8.3%	27.2%	
	2013年度固定資産税等年額(千円)	26,285	346,737	
	担保権者*	-	-	

鑑定評価額・2013年6月期末帳簿価格

物件番号	物件名	2013年6月期末 帳簿価格	鑑定評価額(注1)						Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2012年 6月期末	2012年 12月期末	2013年 6月期末	対2012年12月期増減		2012年12月 期末評価	2013年6月 期末評価	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)
A26	日神パレスステージ代田橋	1,153,308	1,300,000	1,110,000	1,110,000	1,120,000	10,000	0.9	5.35	5.25	△ 0.10	
A27	日神パレスステージ東長崎	1,100,779	1,300,000	1,180,000	1,190,000	1,220,000	30,000	2.5	5.35	5.25	△ 0.10	
A28	グロースメゾン五反田	855,386	991,000	909,000	909,000	916,000	7,000	0.8	5.00	4.95	△ 0.05	
A29	グロースメゾン亀戸	1,024,558	1,110,000	1,020,000	1,020,000	1,040,000	20,000	2.0	5.10	5.05	△ 0.05	
A30	エメラルドハウス	1,436,127	1,570,000	1,160,000	1,160,000	1,170,000	10,000	0.9	5.30	5.25	△ 0.05	
A31	アルモニ一御茶ノ水	1,391,741	1,710,000	1,180,000	1,190,000	1,210,000	20,000	1.7	5.10	4.95	△ 0.15	
A32	サンクレスト石神井公園	1,051,974	1,220,000	993,000	990,000	997,000	7,000	0.7	5.15	5.10	△ 0.05	
A33	グロースメゾン新横浜	1,006,543	1,110,000	1,020,000	1,020,000	1,040,000	20,000	2.0	5.25	5.20	△ 0.05	
A34	ベルファース上野御徒町	993,835	1,100,000	915,000	916,000	918,000	2,000	0.2	5.00	4.95	△ 0.05	
A35	グランリール亀戸	866,218	930,000	889,000	889,000	895,000	6,000	0.7	5.25	5.20	△ 0.05	
A36	グロースメゾン池袋	787,801	856,000	781,000	783,000	798,000	15,000	1.9	5.10	5.00	△ 0.10	
A37	グロースメゾン用賀	771,984	831,000	664,000	664,000	669,000	5,000	0.8	5.10	5.05	△ 0.05	
A38	ルート立川	655,609	749,000	582,000	583,000	584,000	1,000	0.2	5.35	5.30	△ 0.05	
A39	渋谷本町マンション	657,763	678,000	576,000	575,000	579,000	4,000	0.7	5.20	5.15	△ 0.05	
A40	シティハイツ砧	648,261	707,000	447,000	446,000	448,000	2,000	0.4	5.25	5.20	△ 0.05	
A41	アクシーズタワー川口並木	581,668	698,000	645,000	648,000	666,000	18,000	2.8	6.00	5.90	△ 0.10	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	619,529	647,000	528,000	528,000	528,000	-	-	5.15	5.10	△ 0.05	
A43	カレッジスクエア町田	575,673	597,000	515,000	515,000	519,000	4,000	0.8	5.75	5.70	△ 0.05	
A44	ベレー目黒	576,781	608,000	532,000	526,000	529,000	3,000	0.6	4.90	4.80	△ 0.10	
A45	ワコーレ綱島 I	554,878	665,000	508,000	489,000	491,000	2,000	0.4	5.45	5.40	△ 0.05	
A46	フォロス中村橋	538,235	634,000	518,000	518,000	526,000	8,000	1.5	5.10	5.05	△ 0.05	
A47	グロースメゾン海神	527,771	603,000	448,000	449,000	451,000	2,000	0.4	5.80	5.75	△ 0.05	
A48	カレッジスクエア町屋	484,674	521,000	482,000	483,000	487,000	4,000	0.8	5.25	5.20	△ 0.05	
A51	シティハウス東京新橋	2,431,472	2,520,000	2,540,000	2,560,000	2,610,000	50,000	2.0	5.20	5.10	△ 0.10	
A52	ウインベル神楽坂	3,156,562	3,260,000	3,260,000	3,320,000	3,400,000	80,000	2.4	4.90	4.80	△ 0.10	
A53	西早稲田クレセントマンション	1,852,000	1,880,000	1,980,000	1,990,000	2,010,000	20,000	1.0	5.20	5.10	△ 0.10	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,393,946	1,450,000	1,480,000	1,520,000	1,550,000	30,000	2.0	5.10	5.00	△ 0.10	
A56	カーザエルミタツジオ	1,014,002	1,070,000	997,000	996,000	996,000	-	-	5.00	4.90	△ 0.10	
A59	藤和シティコープ新大塚 II	837,849	866,000	916,000	915,000	930,000	15,000	1.6	5.60	5.50	△ 0.10	

鑑定評価額・2013年6月期末帳簿価格

物件番号	物件名	2013年6月期末 帳簿価格	鑑定評価額(注1)						Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2012年 6月期末	2012年 12月期末	2013年 6月期末	対2012年12月期増減		2012年12月 期末評価	2013年6月 期末評価	増減	
							(千円)	(千円)				(千円)
A61	ピクセル武蔵関	563,851	577,000	562,000	580,000	595,000	15,000	2.6	5.40	5.30	△ 0.10	
A62	レクセルマンション上野松が谷	915,803	970,000	1,010,000	1,030,000	1,050,000	20,000	1.9	5.20	5.10	△ 0.10	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,058,952	1,110,000	1,210,000	1,210,000	1,210,000	-	-	6.20	6.10	△ 0.10	
A64	ロイヤルパーク大町	398,315	415,000	416,000	434,000	450,000	16,000	3.7	6.60	6.50	△ 0.10	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	313,746	330,000	357,000	363,000	391,000	28,000	7.7	6.70	6.50	△ 0.20	
A66	ヴィスコンティ覚王山	243,587	255,000	224,000	218,000	226,000	8,000	3.7	6.10	6.00	△ 0.10	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	922,749	977,000	975,000	989,000	995,000	6,000	0.6	5.10	5.00	△ 0.10	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	477,951	511,000	506,000	507,000	516,000	9,000	1.8	5.20	5.10	△ 0.10	
A73	AMS TOWER南6条	1,084,419	1,180,000	1,000,000	1,010,000	1,050,000	40,000	4.0	6.20	6.10	△ 0.10	
A75	スペースシア恵比寿	6,765,449	7,010,000	6,790,000	6,800,000	6,810,000	10,000	0.1	4.90	4.90	-	
A76	ネオ・プロミネンス	1,668,948	1,660,000	-	1,670,000	1,680,000	10,000	0.6	5.50	5.40	△ 0.10	
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,273,874	1,260,000	-	1,260,000	1,280,000	20,000	1.6	5.90	5.80	△ 0.10	
A78	コスモコート元町	986,574	980,000	-	981,000	1,000,000	19,000	1.9	5.80	5.70	△ 0.10	
A79	レーベスト本陣	684,192	679,000	-	678,000	697,000	19,000	2.8	6.40	6.30	△ 0.10	
A80	レーベスト松原	666,567	662,000	-	664,000	684,000	20,000	3.0	6.00	5.90	△ 0.10	
A81	サンテラス南池袋	629,629	625,000	-	625,000	631,000	6,000	1.0	5.10	5.10	-	
A82	アルパ則武新町	618,295	608,000	-	617,000	626,000	9,000	1.5	5.90	5.80	△ 0.10	
A83	レーベスト名駅南	607,233	597,000	-	599,000	609,000	10,000	1.7	5.70	5.60	△ 0.10	
A84	レーベスト平安	604,383	599,000	-	599,000	605,000	6,000	1.0	6.00	5.90	△ 0.10	
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	590,536	638,000	-	638,000	645,000	7,000	1.1	6.60	6.50	△ 0.10	
A86	サルボサウラ	553,783	548,000	-	548,000	557,000	9,000	1.6	6.00	5.90	△ 0.10	
A87	エクセレント神楽坂	550,504	543,000	-	544,000	552,000	8,000	1.5	5.00	4.90	△ 0.10	
A88	ルナコート江戸堀	532,131	525,000	-	528,000	538,000	10,000	1.9	5.80	5.70	△ 0.10	
A89	ウィンテージ神戸元町	520,246	516,000	-	524,000	537,000	13,000	2.5	5.90	5.80	△ 0.10	
A90	クイーンズコート福住	460,794	456,000	-	461,000	468,000	7,000	1.5	5.10	5.00	△ 0.10	
A91	コーポ東洞院	451,982	446,000	-	447,000	457,000	10,000	2.2	5.70	5.60	△ 0.10	
A92	ベレール大井町	416,946	412,000	-	413,000	420,000	7,000	1.7	5.10	5.00	△ 0.10	
A93	シエテ南塚口	380,006	377,000	-	380,000	388,000	8,000	2.1	6.10	6.00	△ 0.10	
A94	プライムライフ三宮磯上公園	378,387	373,000	-	372,000	375,000	3,000	0.8	5.80	5.70	△ 0.10	

鑑定評価額・2013年6月期末帳簿価格

物件番号	物件名	2013年6月期末 帳簿価格	鑑定評価額(注1)						Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2012年 6月期末	2012年 12月期末	2013年 6月期末	対2012年12月期増減		2012年12月 期末評価	2013年6月 期末評価	増減
							(千円)	(千円)			
A95	HERMITAGE NANBA WEST	361,391	358,000	—	358,000	366,000	8,000	2.2	5.90	5.80	△ 0.10
A96	センチュリーパーク新川1番館	340,765	337,000	—	340,000	337,000	△ 3,000	△ 0.9	6.40	6.30	△ 0.10
A97	ウエストアベニュー	333,586	333,000	—	333,000	330,000	△ 3,000	△ 0.9	6.00	5.90	△ 0.10
A98	リトルリバー本町橋	315,721	312,000	—	316,000	321,000	5,000	1.6	5.70	5.60	△ 0.10
A99	プライムライブ御影	301,908	299,000	—	299,000	300,000	1,000	0.3	6.10	6.00	△ 0.10
	住居計	56,520,161	59,659,000	41,825,000	56,237,000	56,993,000	756,000	1.3	-	-	-
B8	近代科学社ビル	1,226,178	1,340,000	989,000	989,000	1,010,000	21,000	2.1	5.15	5.10	△ 0.05
B9	新宿アイランド	715,895	871,000	520,000	520,000	531,000	11,000	2.1	5.40	5.30	△ 0.10
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	4,820,572	4,880,000	4,280,000	4,200,000	4,070,000	△ 130,000	△ 3.1	5.20	5.20	-
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,046,148	1,060,000	932,000	935,000	938,000	3,000	0.3	5.50	5.50	-
B16	大木青葉ビル	758,956	816,000	591,000	593,000	602,000	9,000	1.5	6.50	6.40	△ 0.10
B17	レキシントン・ブラザ八幡	3,202,741	3,280,000	3,100,000	3,140,000	3,210,000	70,000	2.2	6.60	6.50	△ 0.10
B18	イオンタウン須賀川	2,150,065	2,320,000	2,070,000	2,070,000	2,150,000	80,000	3.9	7.30	7.00	△ 0.30
	オフィスビル・商業施設計	13,920,556	14,567,000	12,482,000	12,447,000	12,511,000	64,000	0.5	-	-	-
C1	ストップパーキング神田須田町	100,851	100,000	91,300	91,300	92,300	1,000	1.1	4.70	4.65	△ 0.05
C21	ボンセジュール千歳船橋	662,767	685,000	734,000	734,000	747,000	13,000	1.8	5.90	5.80	△ 0.10
C22	ボンセジュール四つ木	628,159	652,000	681,000	681,000	692,000	11,000	1.6	6.20	6.10	△ 0.10
C23	ボンセジュール日野	555,906	574,000	641,000	641,000	651,000	10,000	1.6	6.20	6.10	△ 0.10
C24	ボンセジュール武蔵新城	471,604	486,000	543,000	543,000	552,000	9,000	1.7	6.10	6.00	△ 0.10
C25	ボンセジュール小牧	996,751	1,050,000	1,060,000	1,060,000	1,060,000	-	-	7.60	7.60	-
C26	ボンセジュール秦野渋沢	641,997	681,000	616,000	616,000	616,000	-	-	7.00	7.00	-
C27	ボンセジュール伊丹	455,442	480,000	433,000	433,000	433,000	-	-	6.70	6.70	-
	シニア・駐車場計	4,513,481	4,708,000	4,799,300	4,799,300	4,843,300	44,000	0.9	-	-	-
	合計	74,954,199	78,934,000	59,106,300	73,483,300	74,347,300	864,000	1.2	-	-	-

(注1) A76～A99の物件は、2012年9月28日付で取得しています。

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

福田 直樹 (ふくだ なおき)

インヴィンシブル投資法人 執行役員／コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長

主要略歴

1985年4月	第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社)入社
2004年4月	同社 不動産部 不動産企画グループ 次長
2006年4月	第一ライフ・インターナショナル(U.S.A.)株式会社 出向 プレジデント
2008年4月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 取締役不動産投資本部長
2011年4月	相互住宅株式会社 出向 執行役員
2012年4月	プロロジス社 入社 シニアバイスプレジデント ファイナンスディレクター、アジア
2013年4月	フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社 入社 マネージング ディレクター
2013年5月	Calliope合同会社 出向
2013年5月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長兼企画・財務部長(現任)
2013年6月	インヴィンシブル投資法人 執行役員(現任)

横山 伸 (よこやま のぶる)

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
取締役コンプライアンス・オフィサー

主要略歴

1975年4月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行)入行
1997年9月	同行 外国債券部 副部長
1998年4月	和光証券株式会社(現みずほ証券株式会社) 出向 外国為替部長
1999年10月	第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社) 入社 有価証券部 審議役
2005年6月	同社 債券部長
2007年4月	同社 外国債券部長
2009年4月	相互住宅株式会社 出向 常勤監査役
2013年6月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 入社 取締役コンプライアンス・オフィサー(現任)

クリストファー・リード

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
取締役(非常勤)

主要略歴

2001年1月	プロスペクト・アセット・マネージメント・インク 入社
2001年3月	株式会社プロスペクト 出向 取締役
2005年10月	同社 リサーチ・ディレクター
2006年4月	同社 入社 取締役
2012年9月	フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社 入社 ディレクター(現職)
2012年10月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問
2013年5月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任)

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

企画・財務部 TEL.03-5411-2731