

平成23年12月期 決算短信 (REIT)

平成24年 2月22日

不動産投資信託証券発行者名 インヴィンシブル投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8963 URL <http://www.invincible-inv.co.jp/>
 代表者 執行役員 芝辻 直基
 資産運用会社名 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 芝辻 直基
 問合せ先責任者 IR担当部長 石鉢 路子 TEL (03) 3272-7311

有価証券報告書提出予定日 平成24年 3月27日

分配金支払開始予定日 平成24年 3月26日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年12月期の運用、資産の状況(平成23年 7月 1日～平成23年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年12月期	2,202	(△3.3)	△409	(-)	△3,466	(-)	△2,476	(-)
23年6月期	2,277	(△57.4)	800	(-)	△52	(-)	△1,308	(-)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年12月期	△1,997	△8.0	△4.9	△157.4
23年6月期	△2,055	△4.5	△0.1	△2.3

(注) 1口当たり当期純利益については1円未満を四捨五入により表示しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
23年12月期	200	269	0	0	-	0.6
23年6月期	200	127	0	0	-	0.4

(注1) 平成23年12月期及び平成23年6月期の配当性向は1口当たり当期純利益がマイナスのため、記載しておりません。

(注2) 平成23年6月期の分配金については利益剰余金を取り崩し配当しました。平成23年12月期の分配金についても利益剰余金2,745百万円を取り崩し、1口当たり分配金を200円と致します。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年12月期	68,083	32,967	48.4	24,451
23年6月期	73,165	28,571	39.1	44,874

(注) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入により表示しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年12月期	4,880	△209	△4,149	5,203
23年6月期	△61	△357	△814	4,682

2. 平成24年6月期の運用状況の予想（平成24年1月1日～平成24年6月30日）（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	2,176 (△1.2)	803 (－)	33 (－)	32 (－)	200	0

	利益剰余金取崩し額	分配金総額
	百万円 %	百万円 %
通期	237 (△91.4)	269 (－)

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 24円

(注) 平成24年6月期の分配金については、利益剰余金を取り崩し配当する方針です。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|------------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成23年12月期 | 1,348,292口 | 平成23年6月期 | 636,695口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成23年12月期 | 0口 | 平成23年6月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(運用状況の予想の適切な利用に関する説明)

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提条件については、8～9ページ記載の第18期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

後記47ページ「投資法人の関係法人」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成23年9月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行い、以後は東京証券取引所にのみ上場しております。

また、本投資法人は平成21年11月17日付でエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との間で合併契約書を締結し、同合併契約に基づき、平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました（以下「本合併」といいます。）。

さらに、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて以下「フォートレス」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行（711,597口）により6,999百万円の資金調達を行い、併せて、同日付にて新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更を行いました。この結果、本投資法人の当期末時点における発行済投資口総数は1,348,292口、出資総額は26,134百万円となりました。

当該資金調達並びに新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更の結果、平成23年1月に生じた借入金の期限の利益喪失状況の解消及び本投資法人の財務諸表における継続企業の前提に関する注記の記載解消がなされ、本投資法人の破たんリスクを回避するとともに、本投資法人の重要な経営課題であった財務体質の改善及び成長戦略への回帰を目指すための基盤を構築することができました。

今後、本投資法人は、フォートレス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て安定した財務体制構築を実現していくことで、本投資法人の投資主価値の一層の向上を図ってまいります。

ロ 投資環境と運用実績

平成23年12月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、欧州債務危機に伴う世界経済の混乱、円高の進行、タイの洪水による一部製造業の混乱、また東日本大震災の影響等により依然として厳しい状況が続いており、景気の緩やかな持ち直し傾向が期待されるものの、先行きに対する不透明感は拭い去れない状況にあります。

不動産市場においても、引き続きJ-REITによる資産取得が増加しつつある等、住宅物件を中心に市場は活発化しつつあります。デフレや雇用情勢、企業業績、さらに東日本大震災の影響に対する懸念等を背景に地域別・用途別で景況に格差が生じていますが、特に、収益の安定性から東京圏の人気エリアに立地する築浅で一定規模以上の住宅物件の取得競争は激しさを増しています。

賃貸住宅市場については、東京圏は引き続き需要は堅調で、安定的に推移しています。また、リーマンショック以降低迷が続いた高級賃貸物件についても、賃料水準はやや弱含みではあるものの、回復傾向が見られます。また東北圏では、東日本大震災に関連する住宅需要で一部地域において貸室が品薄状態となる等の状況も見られます。もともと、雇用情勢の厳しい地方圏では空室期間の長期化、賃料下落等が継続し、依然弱含みで推移しています。

オフィスビル賃貸市場については、景気低迷を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退・調整が継続しており、全国的に空室率は高止まりしています。その一方で、東日本大震災の影響を受け、地盤が堅固で耐震性の優れたビルに対する需要は高まっています。

このような市場環境下、本投資法人では、当期に物件の取得は実施せず、オフィスビル1棟（ニュー江戸橋ビル）を売却いたしました。当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設7件、駐車場1件及びシニア物件7件の合計54件であり、取得価格合計は63,118百万円、総賃貸可能面積は136,362.85㎡となっています。

なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で95.0%（前期末91.2%）となっています。

ハ 資金調達概要

当期において、本投資法人は、本投資法人の財務状況の抜本的な改善を企図し、平成23年7月29日付で第三者割当増資を通じた6,999百万円のエクイティ調達を行いました。当該第三者割当増資の実行並びに新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更により、借入先の多様化、返済期日の分散化及び借入期間の長期化を実現することが出来ました。

また、平成23年10月31日付で900百万円の新規借入れを行い、そのうち400百万円は一部借入金の期限前返済に充当し、残額の500百万円は将来の外部成長等を目的とした手元資金として活用する予定です。

更に、当期中において、本投資法人は、約定弁済により65百万円を返済し、前述の期限前返済と併せ有利子負債比率の低減に努め、この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は31,734百万円、有利子負債比率は46.6%（注）となっております。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債額÷当期末総資産額×100

ニ 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益2,202百万円、営業利益△409百万円、経常利益△3,466百万円、当期純利益△2,476百万円を計上しました。分配金につきましては、平成22年12月期に計上した負ののれんに基づく利益剰余金から平成23年6月期に係る分配金の活用分を控除した3,044百万円のうち、2,745百万円を活用し総額269百万円を分配することとし、投資口1口当たり分配金を200円としました。なお、本分配後の利益剰余金の残高は299百万円となる見込みです。

② 次期の見通し

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

前述のとおり、本投資法人は、平成23年7月29日に実行した第三者割当増資並びに新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更により、平成22年2月の本合併以降、本投資法人が喫緊の経営課題としていた財務状況の改善において、借入期間の長期化、借入金返済期限の分散化、本投資法人の財務諸表における継続企業の前提に関する注記の記載解消及び平成23年1月に生じた借入金の期限の利益喪失状況とクロスデフォルトの解消を実現する等、一定の成果を上げることが出来たと考えております。

これらの成果により、本投資法人は破たんリスクを回避することが出来たものと考え、今後成長戦略への回帰を目指して行く所存です。

当該第三者割当増資後の取組みとして、平成23年10月31日付で、900百万円の資金の追加借入れを行い、うち400百万円をタームローン（新生信託A）（以下「新生信託ローンA」といいます。）及びタームローン（新生信託B）（以下「新生信託ローンB」といいます。）の一部期限前返済（各200百万円）に充当しました。また、当該一部期限前返済後の残額500百万円については、将来の外部成長等を目的とした手元資金として活用する予定です。

今後は、当該手元資金の活用先として、新規物件の取得を含めた外部成長を目指すと共に、更なる各種手数料・報酬等のコスト削減を行うことによる内部成長の努力も引き続き行うことにより、本投資法人の経常黒字化を目指します。

また、本投資法人は、第15期（平成22年12月期）、第16期（平成23年6月期）及び当期の分配金の支払いの全額を、利益剰余金の活用により行っておりますが、第18期（以下「平成24年6月期」といいます。）においては、利益剰余金から237百万円を活用し、当期純利益32百万円と併せ、1口当たり分配金200円（分配金支払総額269百万円）を維持する予定です。

本投資法人は、借入金の約定弁済（注1）による金利負担の減少並びに現時点で本投資法人が入手している情報や合理的と判断する一定の条件に基づき、平成24年6月期以降については当期純利益の黒字化の達成を見込んでおります。

但し、現時点で想定していない事象の発生等により、黒字化を達成できない可能性は否定できません。

なお、平成24年6月期分の分配金支払い後の利益剰余金の残高は、本書の日付現在62百万円を見込んでおり、その翌期である平成24年12月期の分配金支払いの一部に活用することを以つ

て利益剰余金の残高は0となる見込みです。それ以降の分配金については、原則として本投資法人の当期純利益のみを原資として支払いを行うこととなりますが、分配金の安定支払いを目指すべく、上述の新規物件の取得等外部成長及びコスト削減等内部成長に向けた努力を行い、投資主価値の向上を目指す所存です。

加えて、投資法人の保有物件（借入金の担保物件）に係る運用成績を維持・向上させることによって、将来的に各借入金（注2）が返済期限を迎えた際の借換えにおいて、資金調達条件等が改善されるよう引き続き努力してまいります。

（注1）約定弁済は、シンジケートローンAについては年間150百万円（3ヵ月ごとに37.5百万円）、新生信託ローンBについては年間112百万円（3ヵ月ごとに28百万円）の一部元本返済を行います。

（注2）本書の日付現在、各借入金の状況は以下のとおりです。

	借入残高	利率（年率）等		返済期限
シンジケートローンA	11,925百万円	2.1000% + 3ヵ月円TIBOR	変動金利	平成26年7月29日
新生信託ローンA	7,100百万円	8.5000%	固定金利	平成27年1月30日
新生信託ローンB	2,644百万円	9.5000%	固定金利	平成27年1月30日
信託内借入れ（プルデンシャルLPS） （「プルデンシャルLPS ローン」）	3,750百万円	2.5000%	固定金利	平成29年1月25日
	3,620百万円			平成30年1月25日
	3,630百万円			平成31年1月25日

ロ 新規物件取得について

本投資法人では中長期的な収益の安定性から、住居をコアアセットと位置付け、取得の中心としてまいります。また、オフィスビル・商業施設及びホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等に関してはコアアセットを補完する意味でサブアセットとし、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得について検討してまいります。また、物件売買情報収集力維持、向上のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めつつ、フォートレスとの定期的な情報交換等の協働により外部成長路線への復帰を目指します。

ハ 物件売却について

不動産市況は、一部に回復傾向が見られるものの、依然として調整局面が続いています。このような状況を踏まえ、本投資法人ではポートフォリオの構成、エリア分散、中長期的な収益力、市場における競争力の変化、競争力維持のための追加投資と収益性等を勘案して売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。

ニ 管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュ・フローの確保に向け、稼働率と賃料水準の維持向上に努めます。また、居住用不動産賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。

また、不動産管理会社の管理能力評価を継続的に実施し、管理品質の維持向上のための不動産管理会社の変更及び集約、並びにコスト削減に向けた仕様の見直し等も検討・実施いたします。

改修・修繕計画の策定及び実施はテナントとの良好な信頼関係やポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。ポートフォリオ全体に占める築10年超の物件の割合も増加しており、改修・修繕については資産価値の向上、商品力・市場競争力の回復・向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化及び平準化、並びに将来のキャッシュ・フローの最大化を図ることを目標とします。

ホ 資金調達について

既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがあります。資本市場・金融環境の動向に注意しながら、適切な調達に努めます。

今後は、フォートレスの日本及び海外の金融機関との強固なリレーションシップを通じた安定した財務体制構築を実現していくことで、本投資法人の投資主価値の一層の向上を目指してまいります。

へ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

ト 運用状況の見通し

平成24年6月期の運用状況につきましては、以下のとおり、営業収益2,176百万円、営業利益803百万円、経常利益33百万円、当期純利益32百万円を見込んでおります。なお、平成24年6月期の分配金に関しては、平成23年12月期の分配状況を考慮し、当期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269百万円の分配（1口当たり分配金200円）を見込んでおります。

平成24年6月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第18期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

第18期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）

営業収益	2,176百万円
経常利益	33百万円
当期純利益	32百万円
1口当たり分配金	200円
1口当たり利益超過分配金	0円

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第18期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成24年1月1日～平成24年6月30日（182日間）
運用資産	本書の日付現在保有している54物件を前提としています。 実際には上記以外の新規物件の取得、又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	本書の日付現在の発行済投資口数1,348,292口を前提としており、その後平成24年6月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	平成24年6月期中である平成24年1月31日付にて、既存借入金の一部について65百万円の約定弁済を行った結果、本書の日付現在の借入金は31,669百万円となりました。また平成24年6月期末まで新規借入れ及び約定弁済以外の既存借入金の返済は行わないことを前提としています。
営業収益	営業収益として2,176百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・賃貸事業収入 2,176百万円 賃貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

項目	前提条件										
営業費用	<p>賃貸事業費用として1,106百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>411百万円（うち修繕費53百万円）</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>148百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>128百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>415百万円</td> </tr> </table> <p>減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年内に新たに取得した資産については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。</p> <p>修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画に基づき予想金額を計上していますが、状況の変化等により大きく変動する可能性があります。</p> <p>また、賃貸事業費用以外の営業費用として267百万円を想定しています。</p>	・維持管理費	411百万円（うち修繕費53百万円）	・公租公課	148百万円	・保険料	4百万円	・その他の支出	128百万円	・減価償却費	415百万円
・維持管理費	411百万円（うち修繕費53百万円）										
・公租公課	148百万円										
・保険料	4百万円										
・その他の支出	128百万円										
・減価償却費	415百万円										
営業外費用	<p>営業外費用として770百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>・支払利息</td> <td>693百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>75百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">770百万円</td> </tr> </table>	・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		770百万円		
・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										
	770百万円										
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>平成24年6月期の分配金については、平成23年12月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（1口当たり分配金200円）することを前提としています。</p> <p>なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>										
1口当たり利益超過分配金	<p>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在行う予定はありません。</p>										
その他	<p>法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>										

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (平成23年6月30日)	当期 (平成23年12月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	2,478,178	3,147,282
信託現金及び信託預金	※1	2,203,864	2,056,083
営業未収入金		23,893	15,380
立替金		776	422
預け金	※2	-	647,357
前払費用		57,499	181,805
未収消費税等		204,972	-
貸倒引当金		-	△311
流動資産合計		4,969,185	6,048,020
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	2,680,174	2,680,174
減価償却累計額		△80,349	△107,955
建物(純額)		2,599,824	2,572,218
建物附属設備	※1	50,691	50,691
減価償却累計額		△15,204	△18,178
建物附属設備(純額)		35,487	32,513
構築物	※1	3,848	3,848
減価償却累計額		△843	△982
構築物(純額)		3,005	2,866
土地	※1	2,713,620	2,713,620
信託建物	※1	24,148,023	23,028,015
減価償却累計額		△1,177,568	△1,337,424
信託建物(純額)		22,970,455	21,690,590
信託建物附属設備	※1	4,357,418	4,283,735
減価償却累計額		△789,320	△933,806
信託建物附属設備(純額)		3,568,098	3,349,929
信託構築物	※1	233,668	236,536
減価償却累計額		△40,400	△51,393
信託構築物(純額)		193,267	185,142
信託工具、器具及び備品	※1	84,848	93,415
減価償却累計額		△29,592	△36,972
信託工具、器具及び備品(純額)		55,256	56,443
信託土地	※1	36,018,054	31,056,639
有形固定資産合計		68,157,070	61,659,964
無形固定資産			
その他		1,706	1,046
無形固定資産合計		1,706	1,046
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
長期前払費用		-	336,563
その他		27,297	27,991
投資その他の資産合計		37,297	374,555
固定資産合計		68,196,073	62,035,566
資産合計		73,165,258	68,083,586

(単位：千円)

		前期 (平成23年6月30日)	当期 (平成23年12月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		109,999	123,229
短期借入金	※1	25,796,425	-
1年内返済予定の長期借入金	※1	16,800,000	262,000
未払金		8,617	8,791
未払費用		284,308	365,166
未払法人税等		465	497
未払消費税等		-	59,401
前受金		292,611	281,564
預り金		4,466	5,623
流動負債合計		43,296,894	1,106,273
固定負債			
長期借入金	※1	-	20,472,500
信託長期借入金	※1	-	11,000,000
信託預り敷金及び保証金		1,113,610	930,462
預り敷金及び保証金		183,579	183,579
長期未払費用		-	1,423,111
固定負債合計		1,297,190	34,009,654
負債合計		44,594,084	35,115,928
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		19,134,417	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(△)		3,172,324	568,830
剰余金合計		9,436,756	6,833,262
投資主資本合計		28,571,173	32,967,658
純資産合計	※3	28,571,173	32,967,658
負債純資産合計		73,165,258	68,083,586

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前期	当期
		(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	2,277,374	2,202,448
営業収益合計		2,277,374	2,202,448
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,151,606	1,137,994
不動産等売却損	※2	-	1,012,716
役員報酬		2,700	4,200
資産運用報酬		150,256	150,055
資産保管手数料		7,435	3,541
一般事務委託手数料		41,316	35,379
貸倒引当金繰入額		-	311
貸倒損失		561	220
その他営業費用		123,155	267,998
営業費用合計		1,477,031	2,612,417
営業利益又は営業損失(△)		800,343	△409,968
営業外収益			
受取利息		887	540
雑収入		4,811	3,983
営業外収益合計		5,698	4,523
営業外費用			
支払利息		598,410	766,171
融資関連費用		258,318	2,155,844
新投資口交付費		-	137,569
投資口公開関連費用		1,265	1,265
雑損失		390	122
営業外費用合計		858,384	3,060,972
経常利益又は経常損失(△)		△52,342	△3,466,417
特別利益			
債務免除益	※3	-	1,000,197
特別利益合計		-	1,000,197
特別損失			
減損損失	※4	1,249,817	-
災害による損失	※5	5,757	9,330
特別損失合計		1,255,574	9,330
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		△1,307,917	△2,475,550
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益又は当期純損失(△)		△1,308,522	△2,476,155
前期繰越利益		4,480,847	3,044,985
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,172,324	568,830

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
新投資口の発行	-	6,999,979
当期変動額合計	-	6,999,979
当期末残高	19,134,417	26,134,396
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	6,264,432	6,264,432
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	6,264,432	6,264,432
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	4,757,809	3,172,324
当期変動額		
剰余金の配当	△ 276,962	△ 127,339
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 1,308,522	△ 2,476,155
当期変動額合計	△ 1,585,484	△ 2,603,494
当期末残高	3,172,324	568,830
剰余金合計		
当期首残高	11,022,241	9,436,756
当期変動額		
剰余金の配当	△ 276,962	△ 127,339
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 1,308,522	△ 2,476,155
当期変動額合計	△ 1,585,484	△ 2,603,494
当期末残高	9,436,756	6,833,262
投資主資本合計		
当期首残高	30,156,658	28,571,173
当期変動額		
新投資口の発行	-	6,999,979
剰余金の配当	△ 276,962	△ 127,339
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 1,308,522	△ 2,476,155
当期変動額合計	△ 1,585,484	4,396,485
当期末残高	28,571,173	32,967,658
純資産合計		
当期首残高	30,156,658	28,571,173
当期変動額		
新投資口の発行	-	6,999,979
剰余金の配当	△ 276,962	△ 127,339
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 1,308,522	△ 2,476,155
当期変動額合計	△ 1,585,484	4,396,485
当期末残高	28,571,173	32,967,658

（４）金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日)	当期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日)
I 当期末処分利益	3,172,324千円	568,830千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	127,339千円 (200円)	269,658千円 (200円)
III 次期繰越利益	3,044,985千円	299,171千円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、剰余金取崩額127,339,000円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数636,695口の整数倍の最大値となる127,339,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、剰余金取崩額269,658,400円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,348,292口の整数倍の最大値となる269,658,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	(自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)		(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△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	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△61,025		4,880,630	
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	△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	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△357,598		△209,676	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△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	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△814,392		△4,149,631	
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	※1 4,682,043		5,203,366	

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>40年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>6年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～32年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～30年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	40年～77年	建物附属設備	3年～24年	構築物	3年～18年	信託建物	6年～65年	信託建物附属設備	3年～32年	信託構築物	3年～30年	信託工具、器具及び備品	2年～15年
建物	40年～77年														
建物附属設備	3年～24年														
構築物	3年～18年														
信託建物	6年～65年														
信託建物附属設備	3年～32年														
信託構築物	3年～30年														
信託工具、器具及び備品	2年～15年														
<p>2 引当金の計上基準</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>														
<p>3 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。</p>														
<p>4 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>														
<p>5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>（1）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 ④ 信託長期借入金 <p>（2）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>														

（会計方針の変更に関する注記）

前期 （自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日）	当期 （自 平成23年 7月 1日 至 平成23年 12月 31日）
（資産除去債務に関する会計基準等の適用） 「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年 3月 31日）、「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年 3月 31日）を適用しています。なお、これによる損益への影響はありません。	—

（追加情報）

当期（自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日）

当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月 4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月 4日）を適用しております。

（貸借対照表に関する注記）

前期 (平成23年6月30日)	当期 (平成23年12月31日)																																																								
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">1,276,097千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,599,824千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">35,487千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">2,914千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,612,806千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,203,864千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">22,970,455千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">3,568,098千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">193,267千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">55,256千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">36,018,054千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">71,536,127千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">25,796,425千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,800,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	1,276,097千円	建物	2,599,824千円	建物附属設備	35,487千円	構築物	2,914千円	土地	2,612,806千円	信託現金及び信託預金	2,203,864千円	信託建物	22,970,455千円	信託建物附属設備	3,568,098千円	信託構築物	193,267千円	信託工具、器具及び備品	55,256千円	信託土地	36,018,054千円	合計	71,536,127千円	短期借入金	25,796,425千円	1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,572,218千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">32,513千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">2,866千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,713,620千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,056,083千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">21,690,590千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">3,349,929千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">185,142千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">56,443千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">31,056,639千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">63,716,048千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">262,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,472,500千円</td></tr> <tr><td>信託長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,000,000千円</td></tr> </table>	建物	2,572,218千円	建物附属設備	32,513千円	構築物	2,866千円	土地	2,713,620千円	信託現金及び信託預金	2,056,083千円	信託建物	21,690,590千円	信託建物附属設備	3,349,929千円	信託構築物	185,142千円	信託工具、器具及び備品	56,443千円	信託土地	31,056,639千円	合計	63,716,048千円	1年内返済予定の長期借入金	262,000千円	長期借入金	20,472,500千円	信託長期借入金	11,000,000千円
現金及び預金	1,276,097千円																																																								
建物	2,599,824千円																																																								
建物附属設備	35,487千円																																																								
構築物	2,914千円																																																								
土地	2,612,806千円																																																								
信託現金及び信託預金	2,203,864千円																																																								
信託建物	22,970,455千円																																																								
信託建物附属設備	3,568,098千円																																																								
信託構築物	193,267千円																																																								
信託工具、器具及び備品	55,256千円																																																								
信託土地	36,018,054千円																																																								
合計	71,536,127千円																																																								
短期借入金	25,796,425千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円																																																								
建物	2,572,218千円																																																								
建物附属設備	32,513千円																																																								
構築物	2,866千円																																																								
土地	2,713,620千円																																																								
信託現金及び信託預金	2,056,083千円																																																								
信託建物	21,690,590千円																																																								
信託建物附属設備	3,349,929千円																																																								
信託構築物	185,142千円																																																								
信託工具、器具及び備品	56,443千円																																																								
信託土地	31,056,639千円																																																								
合計	63,716,048千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	262,000千円																																																								
長期借入金	20,472,500千円																																																								
信託長期借入金	11,000,000千円																																																								
—	<p>※2. 信託を通じた金融機関借入について、その返済等のため金融機関に管理委託しているものであります。</p>																																																								
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">同左</p>																																																								

（損益計算書に関する注記）

前期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日)	当期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日)
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 2,073,106</p> <p>(その他収入) 204,268</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,277,374</p> <p>B 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(維持管理費) 388,633</p> <p>(公租公課) 161,568</p> <p>(損害保険料) 5,992</p> <p>(その他支出) 167,165</p> <p>(減価償却費) 428,247</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,151,606</p> <p>C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,125,768</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 2,033,712</p> <p>(その他収入) 168,736</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,202,448</p> <p>B 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(維持管理費) 395,669</p> <p>(公租公課) 150,901</p> <p>(損害保険料) 4,245</p> <p>(その他支出) 165,093</p> <p>(減価償却費) 422,084</p> <hr/> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,137,994</p> <p>C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,064,454</p>
—	<p>※2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円)</p> <p>ニュー江戸橋ビル</p> <p>不動産等売却収入 5,165,000</p> <p>不動産等売却原価 6,128,165</p> <p>その他売却費用 49,550</p> <hr/> <p>不動産等売却損 1,012,716</p>
—	<p>※3. 債務免除益</p> <p>平成23年7月27日付にて新生信託銀行株式会社との間で締結された金銭消費貸借契約第七変更契約において、同金融機関より借入れておりました1年内返済予定の長期借入金について返済義務が一部免除される旨の認定を受けました。</p> <p>これにより、特別利益として、計1,000,197千円（平成23年7月29日付実施分：975,000千円、平成23年10月21日付実施分：25,197千円）の債務免除益を計上しております。</p>

前期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日)	当期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日)								
<p>※ 4. 減損損失 当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル※</td> <td>信託建物 信託土地等</td> <td>東京都 中央区</td> <td style="text-align: right;">1,249,817</td> </tr> </tbody> </table> <p>※上記オフィスビルの名称はニュー江戸橋ビルです。</p> <p>減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしています。</p> <p>上記資産グループについて、平成23年12月期中に物件の売却を企図したことにより、回収可能価額が低下していることから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額1,249,817千円を減損損失として特別損失に計上しました。</p> <p>減損損失の内訳は、信託建物221,301千円、信託建物附属設備18,494千円、信託構築物3千円、信託工具、器具及び備品62千円、信託土地1,009,954千円です。</p> <p>また、物件の回収可能価額については、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)	オフィスビル※	信託建物 信託土地等	東京都 中央区	1,249,817	—
主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)						
オフィスビル※	信託建物 信託土地等	東京都 中央区	1,249,817						
<p>※ 5. 災害による損失 東日本大震災により被災した資産の補修費用等があります。</p>	<p>※ 5. 災害による損失 同左</p>								

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 10,000,000 口	発行可能投資口総口数 10,000,000 口
発行済投資口数 636,695 口	発行済投資口数 1,348,292 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成23年6月30日現在) (単位：千円)	(平成23年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 2,478,178	現金及び預金 3,147,282
信託現金及び信託預金 2,203,864	信託現金及び信託預金 2,056,083
現金及び現金同等物 4,682,043	現金及び現金同等物 5,203,366

（リース取引に関する注記）

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)		当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)	
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)		オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)	
1年内	112,249	1年内	112,249
未経過リース料	2,617,036	未経過リース料	2,560,911
合計	2,729,285	合計	2,673,160
(貸主側) (単位：千円)		(貸主側) (単位：千円)	
1年内	672,516	1年内	674,516
未経過リース料	8,607,625	未経過リース料	8,270,367
合計	9,282,141	合計	8,944,883

（金融商品に関する注記）

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)	当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。</p> <p>資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。</p> <p>デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>借入金の資金用途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の企画・財務部が資金繰り表を作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>同左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同左</p>

前期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日)	当期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日)																																																																								
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23年 6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>2,478,178</td> <td>2,478,178</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,203,864</td> <td>2,203,864</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,682,043</td> <td>4,682,043</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>25,796,425</td> <td>25,796,425</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>16,800,000</td> <td>16,800,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>42,596,425</td> <td>42,596,425</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項</p> <p>(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3) 短期借入金 短期間で決済され、また、変動金利によるものであり金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(4) 1年内返済予定の長期借入金 変動金利によるものであり金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>183,579</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>1,113,610</td> </tr> </tbody> </table> <p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	2,478,178	2,478,178	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,203,864	2,203,864	—	合計	4,682,043	4,682,043	—	(3) 短期借入金	25,796,425	25,796,425	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	—	合計	42,596,425	42,596,425	—	区分	貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	183,579	信託預り敷金及び保証金	1,113,610	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成23年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>3,147,282</td> <td>3,147,282</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,056,083</td> <td>2,056,083</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,203,366</td> <td>5,203,366</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>262,000</td> <td>262,007</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>20,472,500</td> <td>20,485,275</td> <td>12,775</td> </tr> <tr> <td>(5) 信託長期借入金</td> <td>11,000,000</td> <td>11,060,554</td> <td>60,554</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31,734,500</td> <td>31,807,837</td> <td>73,337</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項</p> <p>(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金 (5) 信託長期借入金 固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>183,579</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>930,462</td> </tr> </tbody> </table> <p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	3,147,282	3,147,282	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,056,083	2,056,083	—	合計	5,203,366	5,203,366	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	262,000	262,007	7	(4) 長期借入金	20,472,500	20,485,275	12,775	(5) 信託長期借入金	11,000,000	11,060,554	60,554	合計	31,734,500	31,807,837	73,337	区分	貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	183,579	信託預り敷金及び保証金	930,462
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 現金及び預金	2,478,178	2,478,178	—																																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	2,203,864	2,203,864	—																																																																						
合計	4,682,043	4,682,043	—																																																																						
(3) 短期借入金	25,796,425	25,796,425	—																																																																						
(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	—																																																																						
合計	42,596,425	42,596,425	—																																																																						
区分	貸借対照表計上額																																																																								
預り敷金及び保証金	183,579																																																																								
信託預り敷金及び保証金	1,113,610																																																																								
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																						
(1) 現金及び預金	3,147,282	3,147,282	—																																																																						
(2) 信託現金及び信託預金	2,056,083	2,056,083	—																																																																						
合計	5,203,366	5,203,366	—																																																																						
(3) 1年内返済予定の長期借入金	262,000	262,007	7																																																																						
(4) 長期借入金	20,472,500	20,485,275	12,775																																																																						
(5) 信託長期借入金	11,000,000	11,060,554	60,554																																																																						
合計	31,734,500	31,807,837	73,337																																																																						
区分	貸借対照表計上額																																																																								
預り敷金及び保証金	183,579																																																																								
信託預り敷金及び保証金	930,462																																																																								

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)				当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	2,478,178	—	—	現金及び預金	3,147,282	—	—
信託現金及び信託預金	2,203,864	—	—	信託現金及び信託預金	2,056,083	—	—
合計	4,682,043	—	—	合計	5,203,366	—	—
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—	合計	—	—	—
(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	25,796,425	—	—	1年内返済予定の長期借入金	262,000	—	—
長期借入金	16,800,000	—	—	長期借入金	—	262,000	10,774,500
合計	42,596,425	—	—	信託長期借入金	—	—	105,833
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	6年超	合計	262,000	262,000	10,880,333
短期借入金	—	—	—		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
合計	—	—	—	長期借入金	9,436,000	—	—
				信託長期借入金	432,275	442,466	10,019,424
				合計	9,868,275	442,466	10,019,424

（有価証券に関する注記）

前期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

（退職給付に関する注記）

前期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（資産除去債務に関する注記）

前期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）
該当事項はありません。	同左

（セグメント情報等に関する注記）

前期 （自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日）	当期 （自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月31日）
<p>（セグメント情報） 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。</p> <p>（関連情報）</p> <p>1. 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>2. 地域ごとの情報 （1）売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。 （2）有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。</p> <p>3. 主要な顧客ごとの情報 単一外部顧客への売上高は損益計算書の営業収益の10%未満であるため記載を省略しております。</p> <p>（追加情報） 当事業年度より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年 3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年 3月21日）を適用しております。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。</p>	<p>（セグメント情報） 同左</p> <p>（関連情報）</p> <p>1. 製品及びサービスごとの情報 同左</p> <p>2. 地域ごとの情報 （1）売上高 同左 （2）有形固定資産 同左</p> <p>3. 主要な顧客ごとの情報 同左</p>

（賃貸等不動産に関する注記）

前期 （自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日）					当期 （自 平成23年 7月 1日 至 平成23年 12月 31日）				
<p>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p>					<p>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p>				
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	43,415,063	△242,408	43,172,655	40,858,000	住居	43,172,655	△230,691	42,941,963	40,905,000
オフィス	16,089,720	△1,279,460	14,820,260	13,710,000	オフィス	14,820,260	△6,194,090	8,626,170	7,335,000
商業施設	5,556,561	△21,241	5,535,319	5,340,000	商業施設	5,535,319	△43,406	5,491,912	5,160,000
駐車場	100,919	△13	100,905	91,200	駐車場	100,905	△13	100,892	91,200
シニア	4,556,833	△28,903	4,527,930	4,709,000	シニア	4,527,930	△28,903	4,499,026	4,708,000
合計	69,729,097	△1,572,027	68,157,070	64,708,200	合計	68,157,070	△6,497,105	61,659,964	58,199,200
<p>（注1）該当する賃貸等不動産の概要については「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。</p> <p>（注2）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>（注3）当期増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>（注4）当期増減額のうち主な減少は、減損損失及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>（注5）当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセットアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された平成23年6月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成23年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>					<p>（注1）該当する賃貸等不動産の概要については「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。</p> <p>（注2）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>（注3）当期増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>（注4）当期増減額のうち主な減少は、ニュー江戸橋ビルの売却及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>（注5）当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセットアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された平成23年12月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成23年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>				

（税効果会計に関する注記）

前期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）																																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>（繰延税金資産（流動資産））</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">91千円</td></tr> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">166千円</td></tr> <tr><td>営業未収入金（合併）</td><td style="text-align: right;">2,573千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">2,831千円</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">2,831千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> <tr><td>（繰延税金資産の純額）</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> </table> <p>（繰延税金資産（固定資産））</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物等（合併）</td><td style="text-align: right;">1,584,151千円</td></tr> <tr><td>土地（合併）</td><td style="text-align: right;">3,471,005千円</td></tr> <tr><td>信託建物等（減損損失）</td><td style="text-align: right;">94,337千円</td></tr> <tr><td>信託土地（減損損失）</td><td style="text-align: right;">397,215千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">6,492,677千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">12,039,387千円</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">12,039,387千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> <tr><td>（繰延税金資産の純額）</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> </table>	未払事業所税	91千円	未収入金	166千円	営業未収入金（合併）	2,573千円	繰延税金資産小計	2,831千円	評価性引当金	2,831千円	繰延税金資産合計	—千円	（繰延税金資産の純額）	—千円	建物等（合併）	1,584,151千円	土地（合併）	3,471,005千円	信託建物等（減損損失）	94,337千円	信託土地（減損損失）	397,215千円	繰越欠損金	6,492,677千円	繰延税金資産小計	12,039,387千円	評価性引当金	12,039,387千円	繰延税金資産合計	—千円	（繰延税金資産の純額）	—千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>（繰延税金資産（流動資産））</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">721千円</td></tr> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">166千円</td></tr> <tr><td>営業未収入金（合併）</td><td style="text-align: right;">227千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">122千円</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">6,696千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">7,934千円</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">7,934千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> <tr><td>（繰延税金資産の純額）</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> </table> <p>（繰延税金資産（固定資産））</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物等（合併）</td><td style="text-align: right;">1,317,594千円</td></tr> <tr><td>土地（合併）</td><td style="text-align: right;">2,547,099千円</td></tr> <tr><td>長期未払費用</td><td style="text-align: right;">520,716千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">7,023,707千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">11,409,117千円</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">11,409,117千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> <tr><td>（繰延税金資産の純額）</td><td style="text-align: right;">—千円</td></tr> </table>	未払事業所税	721千円	未収入金	166千円	営業未収入金（合併）	227千円	貸倒引当金	122千円	未払費用	6,696千円	繰延税金資産小計	7,934千円	評価性引当金	7,934千円	繰延税金資産合計	—千円	（繰延税金資産の純額）	—千円	建物等（合併）	1,317,594千円	土地（合併）	2,547,099千円	長期未払費用	520,716千円	繰越欠損金	7,023,707千円	繰延税金資産小計	11,409,117千円	評価性引当金	11,409,117千円	繰延税金資産合計	—千円	（繰延税金資産の純額）	—千円
未払事業所税	91千円																																																																		
未収入金	166千円																																																																		
営業未収入金（合併）	2,573千円																																																																		
繰延税金資産小計	2,831千円																																																																		
評価性引当金	2,831千円																																																																		
繰延税金資産合計	—千円																																																																		
（繰延税金資産の純額）	—千円																																																																		
建物等（合併）	1,584,151千円																																																																		
土地（合併）	3,471,005千円																																																																		
信託建物等（減損損失）	94,337千円																																																																		
信託土地（減損損失）	397,215千円																																																																		
繰越欠損金	6,492,677千円																																																																		
繰延税金資産小計	12,039,387千円																																																																		
評価性引当金	12,039,387千円																																																																		
繰延税金資産合計	—千円																																																																		
（繰延税金資産の純額）	—千円																																																																		
未払事業所税	721千円																																																																		
未収入金	166千円																																																																		
営業未収入金（合併）	227千円																																																																		
貸倒引当金	122千円																																																																		
未払費用	6,696千円																																																																		
繰延税金資産小計	7,934千円																																																																		
評価性引当金	7,934千円																																																																		
繰延税金資産合計	—千円																																																																		
（繰延税金資産の純額）	—千円																																																																		
建物等（合併）	1,317,594千円																																																																		
土地（合併）	2,547,099千円																																																																		
長期未払費用	520,716千円																																																																		
繰越欠損金	7,023,707千円																																																																		
繰延税金資産小計	11,409,117千円																																																																		
評価性引当金	11,409,117千円																																																																		
繰延税金資産合計	—千円																																																																		
（繰延税金資産の純額）	—千円																																																																		
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																																																																		

（持分法損益等に関する注記）

前期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）
<p>本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。</p>	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	—	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	150,256 (注2)	未払費用	237,560 (注2)

(注1) 芝辻直基が第三者（コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 関連会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容 又は職 業	議決権 等の所 有(被 所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運 用会 社の利 害 関係 人 等	新生信 託銀行 株式会 社 (注1)	東京都 中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	融資関連 手数料	1,474,925 (注4)	長期前払費用 前払費用 長期未払費用 未払費用	187,960 90,517 1,423,111 17,640 (注4)
								支払利息		494,448 (注4)	未払費用

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

(注2) 当該融資には、平成23年7月29日付にて資産運用会社の親会社となったカリオペが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。

(注3) また、当該取引以外の取引として、本投資法人は、平成23年7月29日付で、カリオペより第三者割当による新投資口の発行による資金調達(5,999,999千円)を受けております。加えて、同日付にて、同社に対し、既存借入金の返済又は条件変更並びにシンジケートローンA及びプルデンシャルLPSローンによる資金調達の仕組みの組成等に関するアドバイスの対価として336,500千円を支払っております。

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

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有(被 所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	芝辻 直基	本投資法人執行役員 兼コンソナント・イン ベストメント・マネジ メント株式会社代表 取締役社長	—	コンソナン ト・インベ ストメント・マ ネジメント 株式会社へ の資産運用 報酬の支払 (注1)	150,055 (注3)	未払費用	78,749 (注3)
同上	同上	同上	—	コンソナン ト・インベ ストメント・マ ネジメント 株式会社へ の資産譲渡 報酬の支払 (注1)	27,116 (注3)	未払費用	—
同上	同上	同上	—	コンソナン ト・インベ ストメント・マ ネジメント 株式会社へ の機関運営 委託報酬の 支払(注2)	200 (注3)	未払費用	210 (注3)

- (注1) 芝辻直基が第三者(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
- (注2) 芝辻直基が第三者(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。
- (注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 関連会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）		当期 （自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）	
1口当たり純資産額	44,874円	1口当たり純資産額	24,451円
1口当たり当期純損失	2,055円	1口当たり当期純損失	1,997円
1口当たり当期純損失は、当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

（注）1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）	当期 （自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日）
当期純損失（千円）	1,308,522	2,476,155
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純損失（千円）	1,308,522	2,476,155
期中平均投資口数（口）	636,695	1,240,005

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（８）発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	（注1）
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	（注2）
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	（注2）
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	（注2）
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	（注2）
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	（注2）
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	（注2）
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	（注2）
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	（注2）
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	（注3）
平成17年2月7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	（注4）
平成18年7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	（注5）
平成22年2月1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	（注6）
平成22年2月1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	（注7）
平成23年7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	（注8）

（注1） 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2） 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

（注3） 1口当たり発行価格395,000円（引受価額375,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注4） 1口当たり発行価格385,140円（引受価額369,734円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注5） 1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注6） 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

（注7） 本投資法人を吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。

（注8） 1口当たり発行価格9,837円にて既存借入金の返済等を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期中における該当事項はありません。

本書の日付現在における役員の状況については、直近の有価証券報告書（平成23年9月27日提出）をご参照下さい。

(2) 資産運用会社の役員の異動

当期中における資産運用会社の役員の異動は以下のとおりです。

退任役員： 専務取締役企画・財務部長 宮崎 俊司（平成23年7月29日付）

本書の日付現在における資産運用会社の役員は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	芝辻 直基	昭和57年4月 株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入社 昭和63年4月 ドイツ証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社 平成6年7月 クレディ・リヨネ証券会社東京支店（現クレディ・アグリコル証券会社 東京支店）入社 平成13年8月 極東証券株式会社 入社 平成13年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 平成14年4月 同社 取締役 平成15年10月 同社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 平成18年6月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 平成21年4月 本投資法人 執行役員（現任） 平成22年2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 代表取締役社長（現任）	0
取締役 コンプライアンス・ オフィサー	弘中 英世	昭和49年4月 西武都市開発株式会社 入社 昭和51年4月 西武オールステート生命保険株式会社（現ジブラルタ生命保険株式会社）転籍 昭和61年5月 エクイタブル生命保険株式会社（現アクサフィナンシャル生命保険株式会社）入社 平成11年7月 同社 取締役 平成12年3月 同社 執行役員 平成15年7月 カナル投信株式会社 入社 平成16年8月 同社 監査室長 平成17年10月 株式会社ヒューマックス 入社 平成18年2月 ヒューマックス・リート・アドバイザーズ株式会社 転籍 平成18年11月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 入社 同社 業務監査室長 平成19年1月 同社 コンプライアンスオフィサー（兼務） 平成19年8月 同社 取締役 平成22年2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 取締役コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	イー・ロバート・ラスキン	昭和47年2月 リーマン・ブラザーズ証券（米国） 昭和48年1月 ルパーク・キャピタル・コーポレーション（米国） 取締役（現ザ・エルシーピーグループ・エルピーマネージング・パートナー）（現任） 平成5年10月 レキシントン・コーポレート・プロパティーズ・トラスト（米国） 受託者委員会会長 平成16年7月 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）取締役（現任） 平成19年1月 レキシントン・リアルティ・トラスト（米国） 受託者委員会会長（現任）	0
監査役 (非常勤)	青柳 昇司	昭和39年4月 日立キャピタル株式会社入社 平成2年1月 極東証券株式会社入社 経理部部付部長 平成6年6月 同社 取締役経理部長・資金部長 平成10年6月 同社 参与・経理部長・資金部長 平成12年6月 同社 監査役 平成15年6月 同社 顧問 平成16年3月 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）監査役 平成22年2月 同社 退任 平成22年6月 同社 監査役（現任）	0

(注) 宮崎俊司の専務取締役企画・財務部長辞任に伴い、平成23年7月30日付で、代表取締役である芝辻直基が企画・財務部長を兼務しております。

5. 参考情報

（1）本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分（注1）	当期 （平成23年12月31日）	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （%）
不動産	住居	首都圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
		小計	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	721	1.1
		地方主要都市部	—	—
		小計	721	1.1
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,113	4.6
		地方主要都市部	1,486	2.2
		小計	4,599	6.8
不動産合計			5,321	7.8
信託不動産	住居	首都圏	40,835	60.0
		地方主要都市部	2,106	3.1
		小計	42,941	63.1
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,133	10.5
		地方主要都市部	6,263	9.2
		小計	13,396	19.7
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
		小計	—	—
信託不動産合計			56,338	82.7
預金・その他の資産			6,423	9.4
資産総額計（注3）			68,083 (61,659)	100.0 (90.6)

（注1）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

（注2）「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

（注3）「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	当期 （平成23年12月31日）	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	35,115	51.6
純資産総額	32,967	48.4
資産総額	68,083	100.0

（2）投資主総会

次回の投資主総会は平成24年3月下旬に開催する予定です。

(3) 投資不動産物件

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

①価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,150	2.0	1,090	(注6)
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,118	1.9	1,120	(注6)
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	868	1.4	891	(注6)
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	1,041	1.7	1,000	(注6)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,461	2.4	1,160	(注6)
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,405	2.3	1,160	(注6)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,058	1.7	990	(注6)
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	1,022	1.7	1,020	(注6)
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,023	1,009	1.6	922	(注6)
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	882	1.4	889	(注6)
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	801	1.3	682	(注6)
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	781	1.3	597	(注6)
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	661	1.1	607	(注6)
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	651	659	1.0	564	(注6)
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	645	1.0	457	(注6)
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	596	1.0	627	(注6)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	621	1.0	536	(注6)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	信託受益権	589	583	0.9	514	(注6)
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	582	0.9	519	(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権	572	562	0.9	507	(注6)
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	547	0.9	518	(注6)
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	531	0.9	434	(注6)
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	510	495	0.8	484	(注6)
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,470	4.0	2,470	(注7)
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,201	5.2	3,200	(注9)
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,862	3.0	1,930	(注9)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,417	2.3	1,430	(注8)
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	1,036	1.7	999	(注7)
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	848	1.4	908	(注7)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	571	0.9	552	(注9)
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	970	940	1.5	966	(注8)
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,081	1.8	1,170	(注7)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	407	0.7	394	(注7)
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	324	0.5	326	(注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御柵町二丁目44番	信託受益権	255	248	0.4	218	(注8)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	946	1.5	948	(注8)
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	492	0.8	492	(注8)
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	1,126	1.9	994	(注8)
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,871	11.1	6,620	(注7)
小計(計39物件)				44,040	42,941	69.8	40,905	-

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,230	2.1	993	(注6)
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	721	1.1	488	(注9)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,855	7.7	4,280	(注7)
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,047	1.7	981	(注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	816	771	1.3	593	(注8)
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,253	5.2	3,090	(注9)
B18	イオンタウン須賀川(注10)	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,238	3.7	2,070	(注9)
小計(計7物件)				14,372	14,118	22.8	12,495	-
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.2	91	(注6)
C21	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	不動産	685	672	1.1	734	(注7)
C22	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	不動産	652	638	1.0	681	(注7)
C23	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	不動産	574	563	0.9	641	(注7)
C24	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番2	不動産	486	477	0.8	543	(注7)
C25	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	不動産	1,050	1,020	1.7	1,060	(注7)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	不動産	681	659	1.1	616	(注7)
C27	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	不動産	480	466	0.8	433	(注7)
小計(計8物件)				4,705	4,599	7.5	4,799	-
合計(計54物件)				63,118	61,659	100.0	58,199	-

- (注1) 「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、ホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等をCとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
- (注2) 「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。
- (注3) 「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- (注4) 「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。なお、委託先は以下の通りです。

不動産鑑定機関の概要
(注6) 株式会社アセットアールアンドディー
(注7) 一般財団法人日本不動産研究所
(注8) 株式会社谷澤総合鑑定所
(注9) 森井総合鑑定株式会社

- (注10) 平成23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。以下本書において同様です。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

保有不動産関連資産に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払額	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	1階、2階、5階空調機更新工事	自平成24年4月至平成24年4月	46,500	46,500	0
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	空調機更新工事	自平成24年4月至平成24年4月	25,000	25,000	0
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	給湯熱源機取替工事	自平成24年6月至平成24年6月	18,000	18,000	0
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2階区画新規入居工事	自平成24年6月至平成24年6月	9,000	9,000	0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	インターホン交換工事	自平成24年4月至平成24年6月	7,000	7,000	0
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	機械式駐車装置保全工事	自平成24年2月至平成24年2月	6,730	6,730	0
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	給湯管取替工事	自平成24年6月至平成24年6月	6,300	6,300	0
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	ハロン設備交換工事	自平成24年3月至平成24年3月	5,400	5,400	0

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は53百万円であり、当期費用に区分された修繕費49百万円、災害による損失9百万円と合わせ、111百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（千円）	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	共用部サッシ廻り修繕・外壁改修工事	自平成23年10月至平成23年11月	6,000
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	1階～11階男女トイレリニューアル工事	自平成23年7月至平成23年7月	5,068
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	共用部自動検針設備更新工事	自平成23年12月至平成23年12月	3,276
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	共用エスカレーター雨対策工事	自平成23年8月至平成23年9月	3,060
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	震災復旧工事(共用タイル工事)	自平成23年7月至平成23年10月	2,860
その他の工事				32,879	
合計				53,144	

ハ 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成21年 1月1日 至 平成21年 6月30日	自 平成21年 7月1日 至 平成21年 12月31日	自 平成22年 1月1日 至 平成22年 12月31日	自 平成23年 1月1日 至 平成23年 6月30日	自 平成23年 7月1日 至 平成23年 12月31日
当期首積立金残高	400,743千円	417,894千円	480,420千円	489,033千円	551,103千円
当期積立額	64,259千円	62,526千円	402,973千円	85,250千円	238,107千円
当期積立金取崩額（注）	47,108千円	—	394,360千円	23,180千円	432,803千円
次期繰越額	417,894千円	480,420千円	489,033千円	551,103千円	356,408千円

（注） 当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

③収益状況等(平成23年7月1日～平成23年12月31日)

(単位:千円)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
A26	日神パレステージ代田橋	39,582	36,593	2,989	24,579	8,977	1,546	74	6,068	7,912	15,002	22,915
A27	日神パレステージ東長崎	42,809	38,253	4,556	29,863	10,779	2,792	102	5,172	11,017	12,945	23,963
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
A40	シティハイツ砦	16,163	15,481	682	11,692	4,142	941	37	4,934	1,636	4,471	6,107
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
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
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
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
A45	ワコーレ綱島I	18,246	17,313	932	13,372	3,628	947	33	4,619	4,143	4,873	9,016
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
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
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
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
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
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
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
A56	カーザエルミタツジ	28,891	26,363	2,528	17,749	4,875	1,861	55	2,150	8,805	11,142	19,948
A59	藤和シティコープ新大塚II	34,257	32,295	1,962	13,334	4,805	1,475	47	2,041	4,964	20,923	25,887
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
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
A63	藤和シティコープ浅間町	60,707	57,100	3,606	35,389	18,919	3,258	99	4,116	8,995	25,317	34,313
A64	ロイヤルパーク大町	22,920	19,567	3,353	13,055	5,776	867	62	1,876	4,471	9,865	14,336
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
A66	ヴィスコンティ覚王山	10,037	8,333	1,704	8,557	3,458	983	20	2,313	1,782	1,480	3,263
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
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	16,552	16,205	346	9,184	2,627	870	30	765	4,890	7,367	12,258
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
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
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
B9	新宿アイランド	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	124,460	108,097	16,363	86,248	28,073	13,080	209	2,486	42,398	38,211	80,610
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
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
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
B18	イオンタウン須賀川	144,044	144,044	-	91,032	56,124	4,500	224	744	29,438	53,012	82,451

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	267	-	254	-	-	13	2,176	2,189
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
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
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
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
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
C26	ボンセジュール秦野渋沢	23,800	23,470	330	8,023	213	2,002	83	-	5,723	15,776	21,500
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
	合計	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

(注1) 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、やむを得ず記載していません。

(注2) 合計欄には期末保有物件の合計を記載しており、売却物件を含んでいないため損益計算書上の数値と一致しません。

(4) テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成23年12月31日現在)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	契約形態 (注7)
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,679.56	98	93	1	株式会社ベストプロパティ	39,582	1.8	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,556.04	60	58	1	株式会社ベストプロパティ	42,809	1.9	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	株式会社アパマンショップサブリース	27,638	1.3	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,222.60	66	59	1	株式会社アパマンショップサブリース	33,392	1.5	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,128.94	96	95	1	株式会社東京学生ライフ	43,484	2.0	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,546.64	65	58	1	株式会社アパマンショップリーシング	38,088	1.7	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,888.87	29	27	1	株式会社アパマンショップリーシング	35,367	1.6	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,858.44	68	68	1	株式会社アパマンショップサブリース	34,116	1.5	固定賃料型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,262.30	64	60	1	株式会社毎日コムネット	30,172	1.4	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	26,619	1.2	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	952.89	42	42	1	株式会社アパマンショップサブリース	21,915	1.0	固定賃料型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社アパマンショップサブリース	19,911	0.9	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,275.69	24	22	1	株式会社アパマンショップリーシング	21,800	1.0	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,127.00	25	24	1	株式会社アパマンショップリーシング	18,333	0.8	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	株式会社アパマンショップリーシング	16,163	0.7	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,210.74	57	57	1	株式会社アクセス・グループ	24,327	1.1	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	965.71	26	23	1	株式会社アパマンショップリーシング	18,917	0.9	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	18,268	0.8	固定賃料型
A44	ベレー目黒	557.05	557.05	25	25	1	株式会社アパマンショップリーシング	16,462	0.7	バス・スルー型
A45	ワコレ綱島I	908.99	891.04	50	49	1	株式会社アパマンショップリーシング	18,246	0.8	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	728.19	37	33	1	株式会社アパマンショップリーシング	18,256	0.8	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,988.04	34	33	1	株式会社アパマンショップサブリース	22,576	1.0	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.7	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	2,976.04	86	78	1	株式会社アパマンショップサブリース	80,998	3.7	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,874.60	118	114	1	株式会社アパマンショップサブリース	103,567	4.7	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	3,908.60	69	63	1	株式会社アパマンショップサブリース	69,077	3.1	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,814.34	88	80	1	株式会社アパマンショップサブリース	45,065	2.0	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,083.49	17	16	1	株式会社アパマンショップサブリース	28,891	1.3	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,466.08	58	52	1	株式会社アパマンショップサブリース	34,257	1.6	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,098.37	70	63	1	三井ホームエステート株式会社	22,034	1.0	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,836.39	29	27	1	株式会社アパマンショップサブリース	33,729	1.5	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,300.48	154	150	1	株式会社アパマンショップサブリース	60,707	2.8	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,716.96	51	48	1	株式会社アパマンショップサブリース	22,920	1.0	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,488.53	39	38	1	株式会社アパマンショップサブリース	16,933	0.8	バス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	契約形態 (注7)
A66	ヴィスコンティ覚玉山	705.75	632.96	8	7	1	三井ホームエステート株式会社	10,037	0.5	パス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,390.60	43	42	1	日神住宅サポート株式会社	29,629	1.3	パス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	690.00	33	29	1	日神住宅サポート株式会社	16,552	0.8	パス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	4,286.41	120	116	1	株式会社ビッグサービス	48,138	2.2	パス・スルー型
A75	スぺーシア恵比寿	7,794.91	7,118.45	109	100	1	東急リパブル株式会社	191,905	8.7	パス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,241.69	13	12	1	小倉興産株式会社	34,644	1.6	パス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注8)	(注8)	(注8)	直接契約 変動賃料型 (注9)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	6,033.58	5,552.90	11	10	7	株式会社メンバーズ	124,460	5.7	直接契約 変動賃料型 (注9)
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	950.50	45	17	1	日神住宅サポート株式会社	26,119	1.2	パス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.41	2,178.41	13	13	1	東西アセット・マネジメント株式会社	42,291	1.9	固定 賃料型
B17	レキシントン・プラザ八幡	8,419.15	7,964.63	18	15	1	東京美装興業株式会社	147,803	6.7	パス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	144,044	6.5	固定 賃料型
C1	ストップパーキング神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社オフィスアテンド	2,443	0.1	直接契約 固定賃料型 (注10)
C21	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	2,342.17	42	39	1	株式会社ボンセジュール	23,903	1.1	直接契約 固定賃料型 (注10)
C22	ボンセジュール四つ木	1,962.87	1,962.87	62	54	1	株式会社ボンセジュール	22,526	1.0	直接契約 固定賃料型 (注10)
C23	ボンセジュール日野	1,984.17	1,984.17	56	49	1	株式会社ボンセジュール	21,402	1.0	直接契約 固定賃料型 (注10)
C24	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	1,710.43	46	45	1	株式会社ボンセジュール	17,745	0.8	直接契約 固定賃料型 (注10)
C25	ボンセジュール小牧	8,858.49	8,858.49	123	60	1	株式会社ボンセジュール	45,584	2.1	直接契約 固定賃料型 (注10)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	3,435.79	100	94	1	株式会社ボンセジュール	23,800	1.1	直接契約 固定賃料型 (注10)
C27	ボンセジュール伊丹	2,129.87	2,129.87	62	62	1	株式会社ボンセジュール	15,968	0.7	直接契約 固定賃料型 (注10)

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な住宅、事務所及び店舗等の合計面積を意味します。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。

(注3) 「賃貸可能戸数」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」は、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。

(注5) 「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合はマスターリース会社を、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されている場合は主要なテナントを記載しています。

(注6) 「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切捨てて記載しています。

(注7) 信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。

(注8) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注9) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在していません。)、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。

(注10) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在していません。)、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11) 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及びC27ボンセジュール伊丹の「賃貸可能戸数」は入居可能戸数を、「賃貸戸数」は実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

②稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第13期	第14期	第15期中	第15期	第16期	第17期					
		平成21年 6月末日	平成21年 12月末日	平成22年 6月末日	平成22年 12月末日	平成23年 6月末日	平成23年 7月末日	平成23年 8月末日	平成23年 9月末日	平成23年 10月末日	平成23年 11月末日	平成23年 12月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	89.0	89.1	92.7	93.8	89.8	90.8	87.8	86.8	90.8	94.8	94.8
A27	日神パレスステージ東長崎	94.3	96.2	94.7	94.4	94.4	88.1	86.0	86.0	86.0	91.4	95.3
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	100.0	93.9	96.9	93.9	92.5	91.0	94.0	87.9	90.9	90.9	89.4
A30	エメラルドハウス	93.8	92.8	92.2	91.1	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0	100.0	98.9
A31	アルモニー御茶ノ水	91.1	97.4	86.9	89.6	93.6	91.1	91.1	89.8	89.8	87.2	88.5
A32	サンクレスト石神井公園	100.0	97.7	94.9	97.1	95.0	95.0	92.2	94.3	97.1	95.4	95.4
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	100.0	96.8	98.3	93.7	100.0	100.0	98.5	96.8	95.2	93.4	93.4
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A38	ルート立川	84.4	96.6	96.6	74.7	96.6	96.6	96.6	96.6	93.2	93.2	93.2
A39	渋谷本町マンション	98.1	82.4	77.5	84.5	83.4	79.1	83.8	89.4	92.3	96.5	96.5
A40	シティハイツ砧	100.0	94.6	94.6	89.2	83.8	83.8	89.2	89.2	100.0	100.0	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	98.3	92.9	87.7	89.5	100.0	100.0	91.2	91.2	98.3	100.0	100.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	77.4	77.7	94.4	82.6	95.2	95.2	95.2	91.0	91.0	91.0	85.7
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレー目黒	100.0	83.9	100.0	92.3	91.9	87.9	92.0	96.0	100.0	100.0	100.0
A45	ワコレ綱島I	88.2	90.1	94.0	95.8	91.9	88.0	84.0	84.0	84.2	94.1	98.0
A46	フォロス中村橋	90.0	87.4	97.5	100.0	94.2	94.2	94.2	91.7	91.7	91.7	89.3
A47	グロースメゾン海神	91.9	81.9	84.4	97.4	95.1	95.1	88.6	91.9	91.9	97.4	97.4
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	—	—	87.0	95.7	88.1	86.5	84.8	84.1	89.0	89.0	88.5
A52	ウィンベル神楽坂	—	—	91.0	93.5	95.3	96.1	96.9	95.7	94.8	97.8	96.1
A53	西早稲田クレセントマンション	—	—	95.6	91.2	94.3	90.0	90.0	92.8	92.2	92.2	90.7
A54	レキシントン・スクエア曙橋	—	—	84.0	95.4	86.4	88.7	91.1	91.0	92.4	90.1	91.3
A56	カーザエルミタジジョ	—	—	93.0	83.0	87.1	90.0	83.4	80.5	90.5	90.5	90.5
A59	藤和シティコープ新大塚II	—	—	89.9	93.8	92.2	89.8	92.5	92.5	92.5	90.1	90.1
A61	ビクセル武蔵関	—	—	95.7	97.1	84.3	90.0	88.5	88.5	88.6	91.4	90.0
A62	レクセルマンション上野松が谷	—	—	89.6	86.4	96.8	100.0	100.0	96.4	96.8	96.8	93.2
A63	藤和シティコープ浅間町	—	—	87.6	85.4	95.7	90.1	88.8	88.8	91.3	97.0	96.3
A64	ロイヤルパーク大町	—	—	83.4	81.5	83.7	85.4	85.0	89.0	84.4	89.0	89.0
A65	レキシントン・スクエア萩野町	—	—	94.8	97.6	97.4	97.4	94.8	92.1	92.1	94.8	97.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	—	—	78.3	78.3	72.5	72.5	62.1	77.0	77.0	89.7	89.7
A71	レキシントン・スクエア代田橋	—	—	89.4	95.1	90.9	87.3	87.3	90.2	92.3	97.2	97.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	—	—	97.0	94.0	97.0	97.0	93.9	87.7	87.7	90.9	87.9
A73	AMS TOWER 南6条	—	—	89.3	72.5	84.3	85.0	85.7	89.3	93.9	94.7	96.1
A75	スペーシア恵比寿	—	—	87.8	88.7	88.7	90.5	91.2	90.1	95.9	95.9	91.3
B8	近代科学社ビル	94.9	94.9	89.7	67.2	75.2	83.2	83.2	85.5	85.5	85.5	85.5
B9	新宿アイランド	100.0	100.0	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B13	ニュー江戸橋ビル	—	—	100.0	63.4	51.2	75.6	75.6	75.6	—	—	—
B14	レキシントン・プラザ西五反田	—	—	80.2	72.3	62.4	82.1	92.0	92.0	92.0	92.0	92.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	—	—	75.3	54.7	49.2	47.5	47.5	44.3	44.3	44.3	44.3
B16	大木青葉ビル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	—	—	96.6	97.3	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6

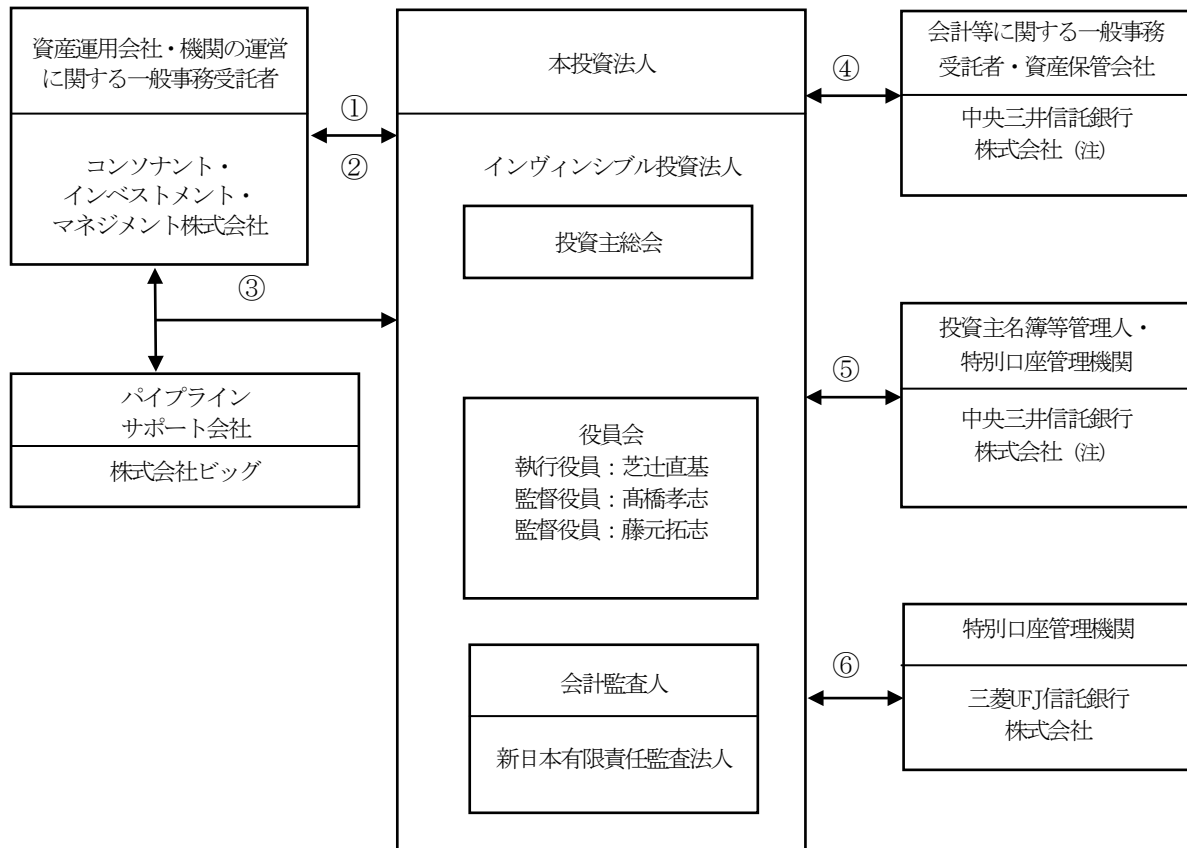
物件 番号	不動産等の名称	第13期	第14期	第15期中	第15期	第16期	第17期					
		平成21年 6月末日	平成21年 12月末日	平成22年 6月末日	平成22年 12月末日	平成23年 6月末日	平成23年 7月末日	平成23年 8月末日	平成23年 9月末日	平成23年 10月末日	平成23年 11月末日	平成23年 12月末日
B18	イオンタウン須賀川	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C22	ボンセジュール四つ木	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C23	ボンセジュール日野	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C25	ボンセジュール小牧	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C26	ボンセジュール秦野渋沢	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C27	ボンセジュール伊丹	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	94.4	94.3	93.7	91.1	91.2	92.8	92.9	93.0	94.7	95.4	95.0

(注1) 「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

【投資法人の関係法人】（本書の日付現在）

(1) 本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約（機関運営）
③	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
④	一般事務委託契約（会計等）及び資産保管業務委託契約
⑤	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
⑥	特別口座の管理に関する契約

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

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の概要
インヴィンシブル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「コンソナント」といいます。）	資産運用会社／ 一般事務受託者 （機関運営）	資産運用会社は、平成17年9月21日付でLCPとの間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、LCPの定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。 また、資産運用会社は、平成23年10月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しています。 上記機関運営事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②に付随し又は関連する業務を行います。
中央三井信託銀行株式会社	一般事務受託者 （会計等）／ 資産保管会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年9月20日付でLCPとの間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①ないし③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。

名称	運営上の役割	関係業務の概要
中央三井信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	<p>投資主名簿等管理人は、平成22年1月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、③投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、④投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、⑥金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑧投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、⑩募集投資口の発行に関する事務、⑪投資口の併合又は分割に関する事務、⑫投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記①ないし⑪の事項に関連するものに限りません。）、⑬法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務並びに⑮上記①ないし⑭に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。</p> <p>また、平成20年11月18日付で特別口座の管理に関する契約書をLCPとの間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前のLCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行ってまいりました。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。</p>
三菱UFJ信託銀行株式会社	特別口座管理機関	<p>特別口座管理機関は、平成20年12月26日付で特別口座の管理に関する契約書を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。なお、当該業務は、平成23年1月1日付で株式会社だいこう証券ビジネスから三菱UFJ信託銀行株式会社へ会社分割により承継されました。</p>

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
パイプライン サポート会社	株式会社ビッグ	パイプラインサポート会社は、平成17年11月8日付でLCP及びコンソナントとの間で、「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。平成22年2月1日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。同協定は、パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、コンソナントに対して優先的に情報提供を行い、コンソナントが当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及びコンソナントに対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）とされています。