

平成23年6月期 決算短信 (REIT)

平成23年8月26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23年9月27日

分配金支払開始予定日 平成23年9月21日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年6月期の運用、資産の状況(平成23年1月1日～平成23年6月30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6月期	2,277	(△57.4)	800	(-)	△52	(-)	△1,308	(-)
22年12月期	5,348	(249.4)	△5,241	(-)	△7,078	(-)	4,757	(-)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	参考 (年換算値)	総資産経常利益率	参考 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
23年6月期	△2,055	△4.5	(△9.0)	△0.1	(△0.1)	△2.3
22年12月期	7,857	19.2	(19.2)	△11.7	(△11.7)	△132.3

(注1) 1口当たり当期純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(注2) 平成22年12月期の営業期間は、平成22年1月1日から平成22年12月31日までの365日です。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金	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
	(利益超過分配金は含まない) 円	百万円	円	円	%	%
23年6月期	200	127	0	0	-	0.4
22年12月期	435	276	0	0	5.5	0.1

(注1) 配当性向については小数点第2位を切捨てにより表示しております。

(注2) 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3) 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する方針です。

(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6月期	73,165	28,571	39.1	44,874
22年12月期	75,861	30,156	39.8	47,364

(参考) 自己資本 平成23年6月期 28,571百万円 平成22年12月期 30,156百万円

(注) 1口当たり純資産は期末発行済投資口数に基づいて算出しています。

(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6月期	△61	△357	△814	4,682
22年12月期	33,572	△1,148	△33,126	5,915

2. 平成23年12月期の運用状況の予想（平成23年7月1日～平成23年12月31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
通期	百万円 2,274 (△0.1)	百万円 △516 (－)	百万円 △3,716 (－)	百万円 △2,756 (－)	円 200	円 0

	利益剰余金取崩し額	分配金総額
通期	百万円 3,026 (110.8)	百万円 269 (111.8)

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) △2,044円

(注) 平成23年12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

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無
② ①以外の変更 有・無

(注) 詳細は、25ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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6月期 636,695口 平成22年12月期 636,695口
② 期末自己投資口数 平成23年6月期 0口 平成22年12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、43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となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、12ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し ト 運用状況の見通し 第17期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）の運用状況予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

後記64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3月31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を廃止し、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。

本投資法人は、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、住居を中心に幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の向上を図って参ります。

ロ 投資環境と運用実績

平成23年6月期(以下「当期」といいます。)におけるわが国の経済は、世界経済の回復を背景に一部で復調の兆しが見られるようになったものの、デフレや雇用情勢の不安感が払拭されないなど依然として厳しい状況が続いており、さらに、平成23年3月11日に発生した東日本大震災(以下「本震災」といいます。)後は、原発事故等の影響による消費者心理の冷え込みや生産の減少とともに、景気の先行きに対する不透明感が拭い去れない状況にあります。

わが国の不動産市場においても、J-REITによる資産取得やエクイティ・ファイナンスが増加する等、市場は活発化しつつあり明るい兆しはありますが、デフレや雇用情勢、さらに本震災の影響に対する懸念を背景に、依然として調整局面が続いております。

賃貸住宅市場に目を移すと、東京圏は、一部液状化の影響を受けた地域は存在しますが本震災の影響は軽微であり、また人口流入が続いており潜在的な需要は堅調で、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、回復傾向が見られるようになりました。また東北圏では、本震災に関連する借上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。もっとも、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、本震災の影響を受け、地盤が堅固で耐震性の優れたビルに対する需要は以前よりも高まっています。

このような状況において、本投資法人では、当期における物件の取得及び売却は実施せず、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8件、駐車場1件及びシニア物件7件の合計55件であり、取得価格合計は70,528百万円、総賃貸可能面積は142,058.55㎡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91.2%となっています。

ハ 資金調達の概要

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針とし、機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利による借入れを行って参りました。

当期中において、本投資法人は、約定弁済により369百万円を返済し、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42,596百万円、有利子負債比率は58.2%（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2,277百万円、営業利益800百万円、経常利益△52百万円、当期純利益△1,308百万円を計上しました。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4,480百万円のうち1,435百万円を活用し総額127百万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。

② 次期の見通し

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

当面の日本経済に関しては、一部に回復傾向が見られるものの、本震災の影響もあり、依然として先行きは不透明であると考えております。こうした経済状況の下、本投資法人の資金調達環境は厳しい状況が継続しており、本投資法人では、引き続き財務運営基盤の安定化が重要課題の一つであると考えております。

ロ 新規物件取得について

本投資法人では中長期的な視点により、住居をコアアセットと位置付け、取得の中心として参ります。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参ります。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、後記「へ 決算後に生じた重要な事実」記載の新スポンサーと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。

なお、有利子負債を削減することが投資主利益の向上に寄与すると判断した場合、売却損を伴う売却価格での物件売却を行う場合があります。また、ニュー江戸橋ビルに係る不動産信託受益権（以下「本物件」といいます。）については、平成23年12月期中の売却を企図しておりますが、売却できない場合には、タームローン（新生信託銀行株式会社）5,615百万円（以下「本証券化ローン」といいます。）の約定に従い、元本返済期日である平成24年1月31日に、本物件をもって同ローンの残債務の代物弁済を行う予定です。

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下落抑制及び向上に努めます。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、前期より注力した不動産管理会社集約化の効果を高めるため連携をより強化する一方で、管理能力評価を継続的に実施し、コスト削減に向け見直しも検討します。

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。

さらに、従来より資産運用会社において自然災害発生時の被害状況等確認体制を整備してきましたが、本震災や近時の豪雨を受け、その体制をより強化して参ります。

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(注)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参ります。

(注) Fortress Investment Group LLC(以下「FIG」といいます。)、FIGの関係法人であるCalliope合同会社(以下「カリオペ」といいます。)及びその関係法人を総称して、「フォートレス」といいます。

へ 決算後に生じた重要な事実

a. スポンサー変更に伴う一連の取組み

本投資法人は、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、米国初の上場オルタナティブ投資運用会社であり、グローバルな投資運用会社であるFIGの関係法人であるカリオペを新スポンサーとして迎えるとともに、同日、同社を主要な割当先とする第三者割当による新投資口の発行による資金調達を実行しました(以下、カリオペ及びその他の割当先に対する第三者割当を「本第三者割当増資」といいます。)

加えて、同日付にて、カリオペが信託等の仕組みを通じて間接的に一部の経済的利益を有する特定金銭信託からの借入れや他新規レンダーからの借入れ、及びこれらの新規借入金や本第三者割当増資、その他手元資金による、本証券化ローンの一部を除く既存借入金全額の返済又は長期借入金への借換え等の取引も合わせて実行しました(これらを総称して「本取組み」といいます。)

<本取組みの概要>

- (i) FIGの関係法人であるカリオペへの資産運用会社の株主の変更(資産運用会社の親会社の異動)
- (ii) カリオペを主要な割当先とする本第三者割当増資を通じたエクイティ調達(発行投資口数:711,597口、払込金額の総額:6,999百万円)
- (iii) 上記(ii)記載のエクイティ調達による資金(6,999百万円)の一部(2,910百万円)及び新規借入金の調達(新規借入金の額: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。))7,300百万円)による本証券化ローンの一部弁済
- (iv) 本証券化ローン以外の残余借入金全額についてのリファイナンスの実施による、財務基盤の改善及び正常化の実現(新規借入金の額:タームローン(シンジケートA)(以下「シンジケートローンA」といいます。))10,100百万円、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。))2,900百万円及び信託内借入れ(プルデンシャルLPS)(以下「プルデンシャルLPSローン」といいます。))11,000百万円)

b. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、後記「c. 資金の借入れ」記載の新規借入れと合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金全額の返済資金等に充当するため、平成23年7月29日を払込期日として以下の第三者割当による新投資口711,597口の発行を行いました。

これにより、発行済投資口総数は1,348,292口、出資総額は26,134,396,789円となっています。

<新投資口発行要領>

① 発行新投資口数	711,597口
② 発行価額	1口当たり金9,837円
③ 発行価額の総額	6,999,979,689円
④ 割当先及び割当口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ Calliope合同会社 609,942口 ・ スタンホープ・インベストメンツ 64,043口 ・ プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド 24,397口 ・ パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド 13,215口

c. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「b. 第三者割当による新投資口の発行」記載の第三者割当増資によるエクイティ調達と合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金全額の返済資金に充当するため、平成23年7月29日付で以下の新規借入れを行いました。

(i) 新生信託ローンA

- ① 借 入 先 : 新生信託銀行株式会社(注1)
- ② 借 入 金 額 : 7,300百万円
- ③ 利 率 等 : 8.5%(注2)
固定金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。
有担保(注3)・無保証
- ⑤ 借 入 契 約 締 結 日 : 平成23年7月27日
- ⑥ 利 払 期 日 : 平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月
毎の月末営業日
- ⑦ 元 本 返 済 方 法 : 期限一括弁済
- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成27年1月30日

(注1) 新生信託銀行株式会社(以下「新生信託」といいます。)を受託者とする特定金銭信託の受託者であり、株式会社新生銀行(以下「新生銀行」といいます。)が当該信託の受益権を保有しています。新生銀行は、当該信託の劣後受益権を新生信託に自益信託として再信託しています。新生信託は、当該再信託に関し、カリオペとの間でトータルリターンスワップ契約を締結しており、当該トータルリターンスワップにより、カリオペは、新生信託による貸付に係る信託の劣後受益権に対する経済的利益を享受します。なお、トータルリターンスワップとは、契約の当事者間で、ある資産(例えば、社債、信託受益権)を対象として、その経済的な利益やリスクを交換することを目的とする契約です。本件におけるトータルリターンスワップは、信託財産であるところの信託受益権から得られる経済的な利益やリスクを交換するため、カリオペと信託受益権の保有者である信託受託者である新生信託との間で締結されています。この契約に従い、カリオペは信託受益権の元本の現在価値にほぼ相当する額の金銭を新生信託に支払い、新生信託はカリオペに対し信託受益権について受領する信託の元本及び配当から金銭の支払いを行うこととなります。

(注2) 金利の他、貸付金額に3.0%を乗じた金額を融資手数料として支払っており、また、元本返済金額に15.0%を乗じた金額をエグジット手数料として支払います。

(注3) 「スぺーシア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」の2物件(不動産信託受益権)に第1順位の質権を設定しています。

(ii) シンジケートローンA

- ① 借 入 先 : シティバンク銀行株式会社
株式会社新生銀行
中央三井信託銀行株式会社
株式会社りそな銀行
- ② 借 入 金 額 : 10,100百万円
- ③ 利 率 等 : 2.44000%（平成23年7月29日から平成23年10月31日まで）
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。
有担保（注1）・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成23年7月27日
- ⑥ 利 払 期 日 : 平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月毎
の月末営業日及び元本返済期日
- ⑦元 本 返 済 方 法 : 利払期日（3ヵ月毎）と同日に元本の一部（37.5百万円）に
つき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。
- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成26年7月29日
- ⑨ 一部元本返済期日 : 上記「⑥利払期日」と同日
- ⑩ そ の 他 : FIGの関係法人であり、本投資法人から第三者割当増資を
受けるカリオペ及びその関係者（注2）が本投資法人及び資
産運用会社から得る金員の合計額（金利及び配当等一切の金
員）から、新生信託ローンA及び新生信託ローンBに関して一
定の早期弁済が行われる場合の、当該早期弁済額及び関連す
る利息等の支払額を控除した額が上記「金銭消費貸借契約」
に定められた一定額を超えた場合、又は資産運用会社の発
行済株式総数に対するカリオペ及びその関係者の保有割合
が借入先の事前承諾なく3分の2以下となった場合等には、
本借入れの期限の利益喪失事由に該当します。

（注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」、「カーザエルミタッジオ」、「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」、「ロックタウン須賀川」の19物件（不動産信託受益権）に第1順位の質権、「新宿アイランド」、「ストップパーキング神田須田町」の2物件（不動産）に第1順位の抵当権を設定しています。また、プルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合（以下「プルデンシャル LPS」といいます。）が実行した信託内貸付に係る信託の信託受益権に第1順位の質権（但し、質権実行は信託内貸付に係る債権の完済又はプルデンシャル LPS の事前の承諾を条件とします。）を設定しています。

（注2）上記の関係者とは、FIG の関係会社が管理するファンド又は FIG が直接又は間接に保有する子会社をいいます。

(iii) 新生信託ローンB

- ① 借 入 先 : 新生信託銀行株式会社(注1)
- ② 借 入 金 額 : 2,900百万円
- ③ 利 率 等 : 9.5% (注2)
固定金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。
有担保(注3)・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 平成23年7月27日
- ⑥ 利 払 期 日 : 平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月
毎の月末営業日
- ⑦ 元 本 返 済 方 法 : 利払期日(3ヵ月毎)と同日に元本の一部(28百万円)に
つき返済を行い、残額は返済期日に一括返済します。
- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成27年1月30日
- ⑨ 一部元本返済期日 : 上記「⑥利払期日」と同日

(注1) 新生信託を受託者とする特定金銭信託の受託者であり、シティバンク銀行株式会社(以下「シティバンク」といいます。)が当該信託の受益権を保有しています。シティバンクは、当該信託の受益権の全部を新生信託に自益信託として再信託しています。新生信託は、当該再信託に関し、カリオペとの間でトータルリターンズワップ契約を締結しており、当該トータルリターンズワップにより、カリオペは、新生信託による貸付に係る信託の一定の受益権に対して間接的に一部の経済的利益を有します。なお、トータルリターンズワップとは、契約の当事者間で、ある資産(例えば、社債、信託受益権)を対象として、その経済的利益やリスクを交換することを目的とする契約です。本件におけるトータルリターンズワップは、信託財産であるところの信託受益権から得られる経済的利益やリスクを交換するため、カリオペと信託受益権の保有者である信託受託者である新生信託との間で締結されています。この契約に従い、カリオペは信託受益権の元本の現在価値にほぼ相当する額の金銭を新生信託に支払い、新生信託はカリオペに対し信託受益権について受領する信託の元本及び配当から金銭の支払いを行うこととなります。

(注2) 金利の他、貸付金額に3.0%を乗じた金額を融資手数料として支払っており、また、元本返済金額に15.0%を乗じた金額をエグジット手数料として支払います。

(注3) 「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」及び「ボンセジュール伊丹」の7物件(不動産)に第1順位の抵当権を設定しています。

(iv) プルデンシャルLPSローン

【第一貸付】

- ① 借 入 人 : みずほ信託銀行株式会社(不動産信託受託者)
(本件信託内借入人)
- ② 借 入 先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan
投資事業有限責任組合
- ③ 借 入 金 額 : 3,750百万円
(信託勘定1~信託勘定8による連帯債務)
- ④ 利 率 等 : 2.50000%
固定金利
- ⑤ 借 入 方 法 : 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。
有担保(注)・無保証
- ⑥ 借入契約締結日 : 平成23年7月27日
- ⑦ 利 払 期 日 : 借入実行日から元本返済期日までの毎年1月、4月、7
月及び10月の各25日(但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日)
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(毎年

1月、4月、7月及び10月の各25日をいいます。)において、当該時点における元本残高を20年(合計80回)払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。

返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。

- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成29年1月25日
 ⑩ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(毎年1月、4月、7月及び10月の各25日(但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日))

(注) 第一貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第1順位の抵当権が設定されています。なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しましたが、今後1つの信託勘定に併合される予定です。

- | | | |
|----|-------------|--------------|
| 1. | 日神パレステージ代田橋 | (信託勘定1の保有物件) |
| 2. | 日神パレステージ東長崎 | (信託勘定2の保有物件) |
| 3. | グロースメゾン新横浜 | (信託勘定3の保有物件) |
| 4. | ベルファース上野御徒町 | (信託勘定4の保有物件) |
| 5. | グロースメゾン用賀 | (信託勘定5の保有物件) |
| 6. | 渋谷本町マンション | (信託勘定6の保有物件) |
| 7. | シティハイツ砧 | (信託勘定7の保有物件) |
| 8. | フォロス中村橋 | (信託勘定8の保有物件) |

【第二貸付】

- ① 借 入 人 : みずほ信託銀行株式会社(不動産信託受託者)
(本件信託内借入人)
 ② 借 入 先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan
投資事業有限責任組合
 ③ 借 入 金 額 : 3,620百万円
(信託勘定9～信託勘定16による連帯債務)
 ④ 利 率 等 : 2.50000%
固定金利
 ⑤ 借 入 方 法 : 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。
有担保(注)・無保証
 ⑥ 借 入 契 約 締 結 日 : 平成23年7月27日
 ⑦ 利 払 期 日 : 借入実行日から元本返済期日までの毎年1月、4月、7月及び10月の各25日(但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日)
 ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(毎年1月、4月、7月及び10月の各25日をいいます。)において、当該時点における元本残高を20年(合計80回)払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。
返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。
 ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成30年1月25日
 ⑩ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(毎年1月、4月、7月及び10月の各25日(但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日))

(注) 第二貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第1順位の抵当権が設定されています。
 なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しましたが、今後1つの信託勘定に併合される予定です。

- | | | |
|-----|------------|---------------|
| 9. | グロースメゾン五反田 | (信託勘定9の保有物件) |
| 10. | グロースメゾン亀戸 | (信託勘定10の保有物件) |
| 11. | エメラルドハウス | (信託勘定11の保有物件) |
| 12. | グロースメゾン池袋 | (信託勘定12の保有物件) |
| 13. | ルート立川 | (信託勘定13の保有物件) |
| 14. | カレッジスクエア町田 | (信託勘定14の保有物件) |
| 15. | ベレー目黒 | (信託勘定15の保有物件) |
| 16. | ワコーレ綱島I | (信託勘定16の保有物件) |

【第三貸付】

- | | | | |
|---|----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① | 借入人 | ： | みずほ信託銀行株式会社(不動産信託受託者)
(本件信託内借入人) |
| ② | 借入先 | ： | Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan
投資事業有限責任組合 |
| ③ | 借入金額 | ： | 3,630百万円
(信託勘定17～信託勘定24による連帯債務) |
| ④ | 利率等 | ： | 2.50000%
固定金利 |
| ⑤ | 借入方法 | ： | 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。
有担保(注)・無保証 |
| ⑥ | 借入契約締結日 | ： | 平成23年7月27日 |
| ⑦ | 利払期日 | ： | 借入実行日から元本返済期日までの毎年1月、4月、7月及び10月の各25日(但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日) |
| ⑧ | 元本返済方法 | ： | 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(毎年1月、4月、7月及び10月の各25日をいいます。)において、当該時点における元本残高を20年(合計80回)払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。
返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。 |
| ⑨ | 元本返済期日 | ： | 平成31年1月25日 |
| ⑩ | 一部元本返済期日 | ： | 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(毎年1月、4月、7月及び10月の各25日(但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日)) |

(注) 第三貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第1順位の抵当権が設定されています。
 なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しましたが、今後1つの信託勘定に併合される予定です。

- | | | |
|-----|--------------|---------------|
| 17. | アルモニー御茶ノ水 | (信託勘定17の保有物件) |
| 18. | サンクレスト石神井公園 | (信託勘定18の保有物件) |
| 19. | グランリール亀戸 | (信託勘定19の保有物件) |
| 20. | アクシーズタワー川口並木 | (信託勘定20の保有物件) |
| 21. | キャピタルハイツ神楽坂 | (信託勘定21の保有物件) |

- 22. グロースメゾン海神 (信託勘定22の保有物件)
- 23. カレッジスクエア町屋 (信託勘定23の保有物件)
- 24. 近代科学社ビル (信託勘定24の保有物件)

d. 既存借入金の返済等

平成23年7月29日付にて、本証券化ローンの一部を除く既存借入金36,006百万円の返済及び長期借入金への借換え等の取引を行った結果、本投資法人の有利子負債の額は36,915百万円となりました。

なお、本証券化ローンのうち975百万円につき貸付人より債務免除を受けており、残存元本5,615百万円については、契約で定められた一定の方法に従い平成24年1月末までに返済等を行います。

ト 運用状況の見通し

平成23年12月期の運用状況につきましては、営業収益2,274百万円、営業利益△516百万円、経常利益△3,716百万円、当期純利益△2,756百万円を以下のとおり見込んでおります。なお、平成23年12月期の分配金に関しては、平成23年6月期の分配状況を考慮し、当期分配後の利益剰余金残高3,044百万円のうち3,026百万円を活用し、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23年12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17期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

第17期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）

営業収益	2,274百万円
経常利益	△3,716百万円
当期純利益	△2,756百万円
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17期（平成23年7月1日～平成23年12月31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23年7月1日～平成23年12月31日
運用資産	本日現在保有している55物件のうち、ニュー江戸橋ビルについて平成23年12月期中に譲渡することを想定しています。
発行済投資口総数	本日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23年12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23年12月期中である平成23年7月29日付にて、本証券化ローンの一部を除いた既存借入金の全額返済及び長期借入金への借換えを行った結果、本日現在の借入金は36,915百万円となりました。また上記以外の新規借入れは行わないことを前提としています。
営業収益	<p>営業収益として2,274百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸貸事業収入 2,274百万円 <p>貸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。</p>
営業費用	<p>貸貸事業費用として1,237百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費 446百万円（うち修繕費70百万円） ・公租公課 167百万円 ・保険料 4百万円 ・その他の支出 193百万円 ・減価償却費 425百万円 <p>減価償却費を除く貸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、貸貸事業費用以外の営業費用（不動産等売却損を除く）として353百万円を想定しています。また、ニュー江戸橋ビルの譲渡に伴う不動産等売却損として合理的に見込まれる金額を想定しています。</p>
営業外費用	<p>営業外費用として3,200百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息 800百万円 ・融資関連費用 2,262百万円 （うちカリオペへの手数料）（336.5百万円） （うちエグジット手数料）（1,530百万円） ・その他の支出 138百万円 <hr/> <p style="text-align: center;">3,200百万円</p> <p>融資関連費用にはエグジット手数料として支払う費用1,530百万円を未払計上する予定です。</p>
特別利益	特別利益として平成23年7月29日付にて実施済みの本証券化ローンの債務免除益975百万円の計上を想定しています。

項目	前提条件
特別損失	<p>特別損失として14百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <p>・ 災害による損失 14百万円</p> <p>災害による損失には、本震災の発生に伴う修繕費の概算額を計上しています。また資本的支出として270百万円を見込んでいます。そのうち本震災の復旧工事に伴う主な資本的支出として12百万円を見込んでいます。</p>
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23年12月期の分配金については、平成23年6月期に係る分配金の分配後の利益剰余金残高3,044百万円のうち3,026百万円を活用し、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>
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、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) 「継続企業の前提に関する事項の注記」の記載の解消

当期末時点において、本投資法人には継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しなくなったことから、当該注記の記載を解消することとしました。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (平成22年12月31日現在)	当期 (平成23年6月30日現在)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	3,515,629	2,478,178
信託現金及び信託預金	※1	2,399,430	2,203,864
営業未収入金		22,370	23,893
立替金		9,322	776
前払費用		147,692	57,499
未収消費税等		-	204,972
貸倒引当金		△56	-
流動資産合計		6,094,389	4,969,185
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		△52,744	△80,349
建物（純額）		2,627,429	2,599,824
建物附属設備	※1	50,691	50,691
減価償却累計額		△12,230	△15,204
建物附属設備（純額）		38,461	35,487
構築物	※1	3,848	3,848
減価償却累計額		△703	△843
構築物（純額）		3,144	3,005
土地	※1	2,713,620	2,713,620
信託建物	※1	24,338,907	24,148,023
減価償却累計額		△958,592	△1,177,568
信託建物（純額）		23,380,314	22,970,455
信託建物附属設備	※1	4,311,230	4,357,418
減価償却累計額		△628,443	△789,320
信託建物附属設備（純額）		3,682,786	3,568,098
信託構築物	※1	230,053	233,668
減価償却累計額		△29,513	△40,400
信託構築物（純額）		200,540	193,267
信託工具、器具及び備品	※1	77,593	84,848
減価償却累計額		△22,803	△29,592
信託工具、器具及び備品（純額）		54,790	55,256
信託土地	※1	37,028,008	36,018,054
有形固定資産合計		69,729,097	68,157,070
無形固定資産			
その他		2,366	1,706
無形固定資産合計		2,366	1,706
投資その他の資産			
差入保証金		10,060	10,000
その他		25,257	27,297
投資その他の資産合計		35,317	37,297
固定資産合計		69,766,781	68,196,073
資産合計		75,861,170	73,165,258

(単位:千円)

	前期 (平成22年12月31日現在)	当期 (平成23年6月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	144,429	109,999
短期借入金	※1 26,165,485	25,796,425
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,800,000	16,800,000
未払金	13,724	8,617
未払費用	170,665	284,308
未払法人税等	-	465
未払消費税等	593,170	-
前受金	295,659	292,611
預り金	5,680	4,466
流動負債合計	44,188,814	43,296,894
固定負債		
信託預り敷金及び保証金	1,332,118	1,113,610
預り敷金及び保証金	183,579	183,579
固定負債合計	1,515,698	1,297,190
負債合計	45,704,512	44,594,084
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	19,134,417	19,134,417
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,757,809	3,172,324
剰余金合計	11,022,241	9,436,756
投資主資本合計	30,156,658	28,571,173
純資産合計	※2 30,156,658	28,571,173
負債純資産合計	75,861,170	73,165,258

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前期	当期
		(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)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	5,348,724	2,277,374
営業収益合計		5,348,724	2,277,374
営業費用			
貸貸事業費用	※1	2,558,916	1,151,606
不動産等売却損	※2	7,362,355	-
役員報酬		5,400	2,700
資産運用報酬		327,747	150,256
資産保管手数料		17,178	7,435
一般事務委託手数料		81,840	41,316
貸倒引当金繰入額		56	-
貸倒損失		613	561
その他営業費用		236,451	123,155
営業費用合計		10,590,560	1,477,031
営業利益又は営業損失(△)		△5,241,835	800,343
営業外収益			
受取利息		2,755	887
雑収入		11,818	4,811
営業外収益合計		14,573	5,698
営業外費用			
支払利息		1,217,526	598,410
融資関連費用		629,909	258,318
投資口公開関連費用		2,180	1,265
雑損失		1,652	390
営業外費用合計		1,851,268	858,384
経常損失(△)		△7,078,530	△52,342
特別利益			
負ののれん発生益		11,843,160	-
特別利益合計		11,843,160	-
特別損失			
減損損失	※3	-	1,249,817
災害による損失	※4	-	5,757
特別損失合計		-	1,255,574
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		4,764,630	△1,307,917
法人税、住民税及び事業税		1,209	605
法人税等調整額		5,641	-
法人税等合計		6,851	605
当期純利益又は当期純損失(△)		4,757,778	△1,308,522
前期繰越利益		30	4,480,847
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,757,809	3,172,324

(3)投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	(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)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		19,134,417		19,134,417
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		19,134,417		19,134,417
剰余金				
出資剰余金				
前期末残高		-		6,264,432
当期変動額				
合併による増加		6,264,432		-
当期変動額合計		6,264,432		-
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(△)				
前期末残高		265,644		4,757,809
当期変動額				
剰余金の配当		△ 265,614		△ 276,962
当期純利益又は当期純損失(△)		4,757,778		△ 1,308,522
当期変動額合計		4,492,164		△ 1,585,484
当期末残高		4,757,809		3,172,324
剰余金合計				
前期末残高		265,644		11,022,241
当期変動額				
合併による増加		6,264,432		-
剰余金の配当		△ 265,614		△ 276,962
当期純利益又は当期純損失(△)		4,757,778		△ 1,308,522
当期変動額合計		10,756,596		△ 1,585,484
当期末残高		11,022,241		9,436,756
投資主資本合計				
前期末残高		19,400,061		30,156,658
当期変動額				
合併による増加		6,264,432		-
剰余金の配当		△ 265,614		△ 276,962
当期純利益又は当期純損失(△)		4,757,778		△ 1,308,522
当期変動額合計		10,756,596		△ 1,585,484
当期末残高		30,156,658		28,571,173
純資産合計				
前期末残高		19,400,061		30,156,658
当期変動額				
合併による増加		6,264,432		-
剰余金の配当		△ 265,614		△ 276,962
当期純利益又は当期純損失(△)		4,757,778		△ 1,308,522
当期変動額合計		10,756,596		△ 1,585,484
当期末残高		30,156,658		28,571,173

(4)金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日)
I 当期末処分利益	4,757,809千円	3,172,324千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	276,962千円 (435円)	127,339千円 (200円)
III 次期繰越利益	4,480,847千円	3,044,985千円
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、当期末処分利益4,757,809,339円から負ののれん発生益11,843,160,926円、不動産等売却損7,362,355,518円を控除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276,962,325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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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(△)	4,764,630	△1,307,917
減価償却費	965,933	428,907
減損損失	-	1,249,817
災害損失	-	5,757
負ののれん発生益	△11,843,160	-
投資口公開関連費用	2,180	1,265
融資関連費用	629,909	258,318
受取利息	△2,755	△887
支払利息	1,217,526	598,410
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△508	△56
信託預り敷金及び保証金償却額	△5,774	△4,324
営業未収入金の増減額(△は増加)	181,000	△1,523
預け金の増減額(△は増加)	14,336	-
未収消費税等の増減額(△は増加)	4,261	△204,972
差入保証金の増減額(△は増加)	140,166	60
未払消費税等の増減額(△は減少)	583,913	△593,170
営業未払金の増減額(△は減少)	△100,092	△95
未払金の増減額(△は減少)	△331,601	△3,252
未払費用の増減額(△は減少)	△145,913	116,936
前受金の増減額(△は減少)	△97,692	△3,047
預り金の増減額(△は減少)	△12,612	△1,213
有形固定資産の売却による減少額	3,616,615	-
信託有形固定資産の売却による減少額	35,646,756	-
その他	△435,940	3,631
小計	34,791,176	542,644
利息の受取額	2,755	887
利息の支払額	△1,214,233	△601,703
災害損失の支払額	-	△2,714
法人税等の支払額	△7,314	△139
営業活動によるキャッシュ・フロー	33,572,383	△61,025
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△945	-
信託有形固定資産の取得による支出	△121,318	△143,414
預り敷金及び保証金の返還による支出	△192,233	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	39,395	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,005,932	△365,062
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	132,462	150,878
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,148,571	△357,598
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,499,975	-
短期借入金の返済による支出	△17,960,777	△369,060
長期借入金の返済による支出	△25,859,000	-
投資口公開関連費用	△2,180	△1,265
融資関連費用	△499,513	△167,190
分配金の支払額	△304,678	△276,877
財務活動によるキャッシュ・フロー	△33,126,174	△814,392
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△702,361	△1,233,017
現金及び現金同等物の期首残高	2,564,776	5,915,060
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	4,052,645	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,915,060	4,682,043

（6）注記表

（継続企業の前提に関する注記）

<p>前期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）</p>	<p>当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）</p>
<p>本投資法人は、平成22年12月31日時点で、借入金42,965百万円に関する平成23年3月31日以後の借換えについて、借入先金融機関等と交渉中であります。また、平成22年12月31日時点において、上記金融機関等からの借入れに関する財務制限条項に抵触しています。なお、当該財務制限条項への抵触の内容は次の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・タームローン（平成21年11月19日付タームローン契約（その後の変更を含み、以下「本タームローン契約」といいます。））に基づく借入れ（以下「本タームローン」といいます。）及び平成21年11月19日付極度ローン基本契約（以下「本極度ローン基本契約」といいます。）に基づき締結した平成21年11月19日付極度ローン個別契約（その後の変更を含みます。）に基づく借入れ（以下「第24個別極度ローン」といいます。）にかかる各契約上、「投資法人LTV」が60%を上回った場合、6ヵ月以内にこれを解消する義務（以下、「本件解消義務」といいます。）を負っておりますが、本投資法人の平成22年6月中間期末時点における投資法人LTVは60%を上回っており（平成22年6月中間期末時点投資法人LTV:60.4%）、また、本投資法人第15期決算が確定し、当期末時点における投資法人LTVも60%を上回ったことから（平成22年12月期末時点投資法人LTV60.2%）、当期末時点において、本タームローン及び第24個別極度ローンについて、本件解消義務違反による期限の利益喪失事由の発生が確定しました。 ・本投資法人は、本件解消義務に違反しており、その発生（平成22年12月期末）から20営業日以内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかった場合には、本投資法人の他の借入金であるタームローンD号（平成22年2月1日付タームローン契約（その後の変更を含みます。））に基づく借入れ（タームローンD号）においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当します。前記4ページ「（2）運用状況 ②次期の見通し イ 今後の運用方針及び対処すべき課題」記載のとおり、本投資法人は、上記の期限内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかったため、本書の日付現在、タームローンD号においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当しています。 <p>このような状況から、本投資法人には、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しています。</p> <p>本投資法人は、上記の事象又は状況を解消するための対応策として、借入先金融機関との借入期間等の条件に関する交渉を行い、また、当該金融機関等との借入契約等に付された財務制限条項に抵触したことによる期限の利益の喪失に関する猶予の要請等を行っております。また、新たな金融機関からの借入れ、借入金融機関等への借入金の返済、引き続き借入れを行う金融機関との借換え条件の緩和及び本投資法人の収益性向上のため、スポンサーの招聘や提携交渉を行っております。また、この他、物件売却に関する交渉も行っていることから、借入金の借換えや財務制限条項への抵触について問題はないものと認識しています。</p> <p>しかしながら、これらの交渉については、現在進行中の状況であり、交渉先との最終的な合意等が得られている状況にはないことから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を財務諸表に反映していません。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

	前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)																												
1 固定資産の減価償却の方法	<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>39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>7年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～34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>	建物	39年～77年	建物附属設備	3年～34年	構築物	3年～18年	信託建物	7年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	3年～34年	信託工具、器具及び備品	2年～15年	<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～10年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</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～10年
建物	39年～77年																													
建物附属設備	3年～34年																													
構築物	3年～18年																													
信託建物	7年～65年																													
信託建物附属設備	3年～34年																													
信託構築物	3年～34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～10年																													
2 引当金の計上基準	<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>貸倒引当金 同左</p>																												
3 収益及び費用の計上基準	<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>固定資産税等の処理方法 同左</p>																												
4 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<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り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>同左</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>(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> <p>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</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 同左</p>																												

	前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
	(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。	(2) 消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更に関する注記）

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
<p>（企業結合に関する会計基準等の適用）</p> <p>「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号平成20年12月26日）、「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）が平成21年4月1日以後開始する計算期間において最初に実施される企業結合及び事業分離等から適用することができることになったことに伴い、当期よりこれらの会計基準等を適用しています。</p>	<p>（資産除去債務に関する会計基準等の適用）</p> <p>「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。</p>

（貸借対照表に関する注記）

前期 (平成22年12月31日現在)	当期 (平成23年6月30日現在)																																																								
<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;">801,094千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,627,429千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">38,461千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">3,040千円</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;">2,399,430千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">23,380,314千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">3,682,786千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">200,540千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">54,790千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">37,025,008千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,828,703千円</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;">26,165,485千円</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	801,094千円	建物	2,627,429千円	建物附属設備	38,461千円	構築物	3,040千円	土地	2,612,806千円	信託現金及び信託預金	2,399,430千円	信託建物	23,380,314千円	信託建物附属設備	3,682,786千円	信託構築物	200,540千円	信託工具、器具及び備品	54,790千円	信託土地	37,025,008千円	合計	72,828,703千円	短期借入金	26,165,485千円	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>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; border-top: 1px solid black;">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
現金及び預金	801,094千円																																																								
建物	2,627,429千円																																																								
建物附属設備	38,461千円																																																								
構築物	3,040千円																																																								
土地	2,612,806千円																																																								
信託現金及び信託預金	2,399,430千円																																																								
信託建物	23,380,314千円																																																								
信託建物附属設備	3,682,786千円																																																								
信託構築物	200,540千円																																																								
信託工具、器具及び備品	54,790千円																																																								
信託土地	37,025,008千円																																																								
合計	72,828,703千円																																																								
短期借入金	26,165,485千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円																																																								
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																																																								
<p>※2. 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: center;">50,000千円</p>	<p>※2. 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: center;">同左</p>																																																								

(損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 4,902,483 (その他収入) 446,240 不動産賃貸事業収益合計 5,348,724 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 878,816 (公租公課) 420,143 (損害保険料) 15,650 (その他支出) 279,694 (減価償却費) 946,612 不動産賃貸事業費用合計 2,558,916 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,789,807	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 2,073,106 (その他収入) 204,268 不動産賃貸事業収益合計 2,277,374 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 388,633 (公租公課) 161,568 (損害保険料) 5,992 (その他支出) 167,165 (減価償却費) 428,247 不動産賃貸事業費用合計 1,151,606 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,125,768
※2. 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 1. PEIT福島陣場町第一 不動産等売却収入 40,931 不動産等売却原価 85,717 その他売却費用 1,135 不動産等売却損 <u>△45,921</u> 2. 藤和シティコープ飛鳥山公園 不動産等売却収入 400,000 不動産等売却原価 399,578 その他売却費用 1,373 不動産等売却損 <u>△951</u> 3. ストップパーキング千葉中央 不動産等売却収入 73,984 不動産等売却原価 95,580 その他売却費用 2,269 不動産等売却損 <u>△23,865</u> 4. ストップパーキング久里浜第一 不動産等売却収入 45,481 不動産等売却原価 60,052 その他売却費用 1,311 不動産等売却損 <u>△15,902</u>	—

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
5. ストップパーキング新所沢第一	
不動産等売却収入	48,984
不動産等売却原価	53,374
その他売却費用	1,432
不動産等売却損	△5,823
6. ストップパーキング新所沢第二	
不動産等売却収入	32,988
不動産等売却原価	50,486
その他売却費用	958
不動産等売却損	△18,456
7. PEIT中呉服町第一	
不動産等売却収入	19,996
不動産等売却原価	30,286
その他売却費用	582
不動産等売却損	△10,872
8. PEIT池上	
不動産等売却収入	62,998
不動産等売却原価	136,409
その他売却費用	1,953
不動産等売却損	△75,365
9. PEIT上野三丁目第一	
不動産等売却収入	76,980
不動産等売却原価	101,501
その他売却費用	2,197
不動産等売却損	△26,718
10. PEIT内神田	
不動産等売却収入	114,995
不動産等売却原価	179,972
その他売却費用	3,497
不動産等売却損	△68,474
11. PEIT駒形第一	
不動産等売却収入	62,985
不動産等売却原価	91,473
その他売却費用	1,934
不動産等売却損	△30,423
12. モンセラート四谷	
不動産等売却収入	356,301
不動産等売却原価	355,887
その他売却費用	10,459
不動産等売却損	△10,046

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日)
13. ホメスト池尻	
不動産等売却収入	552,000
不動産等売却原価	551,200
その他売却費用	12,831
不動産等売却損	△12,031
14. レキシントン・スクエア北堀江	
不動産等売却収入	436,767
不動産等売却原価	435,503
その他売却費用	11,165
不動産等売却損	△9,901
15. レキシントン・スクエア新町	
不動産等売却収入	300,654
不動産等売却原価	299,685
その他売却費用	8,029
不動産等売却損	△7,059
16. ルナコート塚本	
不動産等売却収入	399,142
不動産等売却原価	397,802
その他売却費用	9,197
不動産等売却損	△7,857
17. ザ・パームス代々木上原コスモテラス	
不動産等売却収入	1,250,000
不動産等売却原価	1,247,954
その他売却費用	11,406
不動産等売却損	△9,360
18. サンテラス代々木上原	
不動産等売却収入	1,180,000
不動産等売却原価	1,177,993
その他売却費用	10,269
不動産等売却損	△8,263
19. レキシントン・スクエア新宿御苑	
不動産等売却収入	1,010,000
不動産等売却原価	1,008,226
その他売却費用	8,560
不動産等売却損	△6,786
20. ストップパーキング徳山駅前	
不動産等売却収入	175,979
不動産等売却原価	305,034
その他売却費用	4,502
不動産等売却損	△135,557

前期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月30日)
21. レキシントン・スクエア下北沢	
不動産等売却収入	2,370,000
不動産等売却原価	2,365,886
その他売却費用	60,731
不動産等売却損	△56,618
22. レキシントン・スクエア白金高輪	
不動産等売却収入	5,370,000
不動産等売却原価	5,359,393
その他売却費用	105,129
不動産等売却損	△94,523
23. パークビラ八雲他23物件	
不動産等売却収入	12,970,000
不動産等売却原価	19,325,999
その他売却費用	228,521
不動産等売却損	△6,584,521
<p>上記は一括売却のため、まとめて表記しており、その内訳は以下のとおりです。</p> <p>パークビラ八雲、ジェイ・ステージ若林、アビタシオンクレール、コートコア百合丘、コンフォート中目黒、グロースメゾン早稲田鶴巻、グロースメゾン銀座、クレールメゾン、稲毛大永マンション、ファインコート立石、センチュリー鳥屋部、ユニフォート目黒中町、日本橋第二ビル、インペリアル東久留米D棟、ベイサイトコート横浜、薬王堂弘前安原店、小倉興産7・17・20号館、小倉興産東駐車場、ストップサイクル新小岩第一、ストップサイクル新小岩第二、ストップパーキング平塚紅谷町、ストップパーキング北浦和、ストップパーキング新松田、ストップパーキング四街道</p>	
24. レキシントン・プラザ広島大手町	
不動産等売却収入	1,400,000
不動産等売却原価	1,386,144
その他売却費用	19,742
不動産等売却損	△5,886
25. レキシントン・スクエア伏見	
不動産等売却収入	2,128,000
不動産等売却原価	2,112,536
その他売却費用	72,040
不動産等売却損	△56,577
26. ビッグタワー南3条	
不動産等売却収入	1,665,435
不動産等売却原価	1,649,688
その他売却費用	52,335
不動産等売却損	△36,589

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)								
—	<p>※3. 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 style="text-align: center;">オフィスビル※</td> <td style="text-align: center;">信託建物 信託土地等</td> <td style="text-align: center;">東京都 中央区</td> <td style="text-align: center;">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1,009,954千円であります。</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>※4. 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>								

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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 636,695 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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22年12月31日現在) (単位：千円)	(平成23年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金 3,515,629	現金及び預金 2,478,178
信託現金及び信託預金 2,399,430	信託現金及び信託預金 2,203,864
現金及び現金同等物 5,915,060	現金及び現金同等物 4,682,043
※2. 重要な非資金取引の内容	
<p>当期に合併したエルシーピー投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。</p> <p>なお合併による出資剰余金の増加は6,264,432千円です。</p>	
(単位：千円)	
流動資産 4,332,091	
固定資産 67,583,991	
資産合計 71,916,083	
流動負債 51,860,108	
固定負債 1,603,323	
負債合計 53,463,431	

（リース取引に関する注記）

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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 114,860		1年内 112,249
未経過リース料	1年超 2,735,356	未経過リース料	1年超 2,617,036
	合計 2,850,217		合計 2,729,285
(貸主側) (単位：千円)		(貸主側) (単位：千円)	
	1年内 652,224		1年内 674,516
未経過リース料	1年超 8,878,293	未経過リース料	1年超 8,607,625
	合計 9,530,518		合計 9,282,141

（金融商品に関する注記）

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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>借入金の資金使途は、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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)																																																																				
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成22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>3,515,629</td> <td>3,515,629</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,399,430</td> <td>2,399,430</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,915,060</td> <td>5,915,060</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>26,165,485</td> <td>26,165,485</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>42,965,485</td> <td>42,965,485</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>1,332,118</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	3,515,629	3,515,629	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,399,430	2,399,430	—	合計	5,915,060	5,915,060	—	(3) 短期借入金	26,165,485	26,165,485	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	—	合計	42,965,485	42,965,485	—	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	1,332,118	<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
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																		
(1) 現金及び預金	3,515,629	3,515,629	—																																																																		
(2) 信託現金及び信託預金	2,399,430	2,399,430	—																																																																		
合計	5,915,060	5,915,060	—																																																																		
(3) 短期借入金	26,165,485	26,165,485	—																																																																		
(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	—																																																																		
合計	42,965,485	42,965,485	—																																																																		
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	1,332,118																																																																				
	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																																																																				

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)				当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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	3,515,629	—	—	現金及び預金	2,478,178	—	—
信託現金及び信託預金	2,399,430	—	—	信託現金及び信託預金	2,203,864	—	—
合計	5,915,060	—	—	合計	4,682,043	—	—
	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	26,165,485	—	—	短期借入金	25,796,425	—	—
長期借入金	16,800,000	—	—	長期借入金	16,800,000	—	—
合計	42,965,485	—	—	合計	42,596,425	—	—
	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
短期借入金	—	—	—	短期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—	長期借入金	—	—	—
合計	—	—	—	合計	—	—	—
(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。							

(有価証券に関する注記)

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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

（退職給付取引に関する注記）

前期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）
—	該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

前期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）
—	<p>（セグメント情報）</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 地域ごとの情報 <ol style="list-style-type: none"> （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。 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>（追加情報）</p> <p>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。</p> <p>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>

（賃貸等不動産に関する注記）

前期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）					当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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
	前期末残高	当期増減額	当期末残高			前期末残高	当期増減額	当期末残高	
住居	29,827,873	13,587,189	43,415,063	41,352,000	住居	43,415,063	△242,408	43,172,655	40,858,000
オフィス	7,687,715	8,412,005	16,099,720	14,664,000	オフィス	16,099,720	△1,279,460	14,820,260	13,710,000
商業施設	1,686,105	3,870,455	5,556,561	5,490,000	商業施設	5,556,561	△21,241	5,535,319	5,340,000
駐車場	3,008,813	△2,907,894	100,919	90,600	駐車場	100,919	△13	100,905	91,200
シニア	—	4,556,833	4,556,833	4,709,000	シニア	4,556,833	△28,903	4,527,930	4,709,000
合計	42,210,507	27,518,590	69,729,097	66,305,600	合計	69,729,097	△1,572,027	68,157,070	64,708,200
<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、合併により取得した旧LCP投資法人の物件になります。</p> <p>（注4）当期増減額のうち主な減少は、売却した旧東京グロースリート投資法人及び旧LCP投資法人の物件になります。</p> <p>（注5）当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセツアールアンドディー、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22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22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> <p>（追加情報） 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価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23号 平成20年11月28日）を適用しております。</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及び減損損失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、株式会社アセツ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>				

（税効果会計に関する注記）

前期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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 style="width: 80%;">未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">1,357千円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">221千円</td> </tr> <tr> <td>営業未収入金（合併）</td> <td style="text-align: right;">2,857千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,437千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">4,437千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—千円</td> </tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—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 style="width: 80%;">建物等（合併）</td> <td style="text-align: right;">1,701,701千円</td> </tr> <tr> <td>土地（合併）</td> <td style="text-align: right;">3,471,005千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">6,351,053千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,523,760千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">11,523,760千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—千円</td> </tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—千円</td> </tr> </table>	未払事業所税	1,357千円	未収入金	221千円	営業未収入金（合併）	2,857千円	繰延税金資産小計	4,437千円	評価性引当金	4,437千円	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）	1,701,701千円	土地（合併）	3,471,005千円	繰越欠損金	6,351,053千円	繰延税金資産小計	11,523,760千円	評価性引当金	11,523,760千円	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 style="width: 80%;">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; border-top: 1px solid black;">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; border-top: 1px solid black;">—千円</td> </tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—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 style="width: 80%;">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; border-top: 1px solid black;">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; border-top: 1px solid black;">—千円</td> </tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—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
未払事業所税	1,357千円																																																												
未収入金	221千円																																																												
営業未収入金（合併）	2,857千円																																																												
繰延税金資産小計	4,437千円																																																												
評価性引当金	4,437千円																																																												
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）	1,701,701千円																																																												
土地（合併）	3,471,005千円																																																												
繰越欠損金	6,351,053千円																																																												
繰延税金資産小計	11,523,760千円																																																												
評価性引当金	11,523,760千円																																																												
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																																																												
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>負ののれん発生益</td> <td style="text-align: right;">△97.76%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金の増減</td> <td style="text-align: right;">58.53%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.14%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	負ののれん発生益	△97.76%	評価性引当金の増減	58.53%	その他	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%	<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>																																																		
法定実効税率	39.33%																																																												
負ののれん発生益	△97.76%																																																												
評価性引当金の増減	58.53%																																																												
その他	0.04%																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%																																																												

（持分法損益等に関する注記）

前期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）
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。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31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	—	グロースリート・アドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	18,500 (注3)	—	—
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2)	309,247 (注3)	未払費用	79,791 (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2)	162,720 (注3)	—	—

(注1) 芝辻直基が第三者(グロースリート・アドバイザーズ株式会社)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、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税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が含まれておらず、期末残高には消費税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。

前期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）												
4. 取得原価の算定に関する事項 (1) LCPの投資口1口につき、本投資法人の分割前投資口0.8口を割当交付いたしました。													
(2) 算定方法 ① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき合併比率の算定を行っております。													
② 本投資法人及びLCPは、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正性を期すため、それぞれ合併比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果を参考に、それぞれ両投資法人の財務の状況、資産の状況等の要因を総合的に勘案し、両投資法人で合併比率について慎重に協議を重ねた結果、最終的に上記合併比率が妥当であるとの判断に至り合意したものの。													
(3) 交付した投資口数 367,200口（投資口分割考慮後）													
5. 取得原価の配分に関する事項 (1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容 <div style="text-align: right;">（単位：千円）</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,332,091</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">67,583,991</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資 産 合 計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">71,916,083</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">51,846,016</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,603,323</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負 債 合 計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">53,449,339</td> </tr> </table>		流動資産	4,332,091	固定資産	67,583,991	資 産 合 計	71,916,083	流動負債	51,846,016	固定負債	1,603,323	負 債 合 計	53,449,339
流動資産	4,332,091												
固定資産	67,583,991												
資 産 合 計	71,916,083												
流動負債	51,846,016												
固定負債	1,603,323												
負 債 合 計	53,449,339												
(2) 負ののれんの金額及び発生原因 負ののれん 11,843,160千円 発生原因 企業結合時におけるLCPの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。													
会計処理 当期において特別利益に一括計上しております。													
6. 企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">営業収益</td> <td style="text-align: right;">432,276千円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td style="text-align: right;">11,475千円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">11,327千円</td> </tr> </table>		営業収益	432,276千円	経常利益	11,475千円	当期純利益	11,327千円						
営業収益	432,276千円												
経常利益	11,475千円												
当期純利益	11,327千円												

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)</p>
<p>(概算額の算定方法及び重要な前提条件)</p> <p>企業結合が当計算期間開始の日に完了したと仮定された営業収益及び損益情報と取得企業の損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を影響の概算額としております。</p> <p>なお、影響の概算額については監査証明を受けておりません。</p>	

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)				
1口当たり純資産額 47,364円	1口当たり純資産額 44,874円				
1口当たり当期純利益 7,857円	1口当たり当期純損失 2,055円				
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益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、潜在投資口がないため、記載していません。</p> <p>平成22年2月1日を効力発生日として本投資法人1口につき5口の割合での投資口分割を実施致しました。</p> <p>前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり純資産額 71,986円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益 985円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益は、当期純利益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、潜在投資口がないため、記載していません。</td> </tr> </tbody> </table>		前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	1口当たり純資産額 71,986円	1口当たり当期純利益 985円	1口当たり当期純利益は、当期純利益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、潜在投資口がないため、記載していません。
前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)					
1口当たり純資産額 71,986円					
1口当たり当期純利益 985円					
1口当たり当期純利益は、当期純利益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、潜在投資口がないため、記載していません。					
<p>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。</p>					

(注) 1口当たり当期純利益又は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22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
当期純利益(千円)	4,757,778	△1,308,522
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利益(千円)	4,757,778	△1,308,522
期中平均投資口数(口)	605,508	636,695

（重要な後発事象に関する注記）

<p>前 期（ご参考） （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）</p>	<p>当 期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）</p>																								
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1. 第三者割当による新投資口の発行</p> <p>本投資法人は、後記「2. 資金の借入れ」記載の新規借入れと合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金全額の返済資金等に充当するため、平成23年7月29日を払込期日として以下の第三者割当による新投資口711,597口の発行を行いました。</p> <p>これにより、発行済投資口総数は1,348,292口、出資総額は26,134,396,789円となっています。</p> <p><新投資口発行要領></p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>711,597 口</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>1 口当たり 9,837 円</td> </tr> <tr> <td>発行価額の総額</td> <td>6,999,979,689 円</td> </tr> <tr> <td>割当先及び割当口数</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・ Calliope合同会社 609,942口 ・ スタンホープ・インベストメンツ 64,043口 ・ プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド 24,397口 ・ パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド 13,215口 </td> </tr> </table> <p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は、前記「1. 第三者割当による新投資口の発行」記載の第三者割当増資によるエクイティ調達と合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金全額の返済資金に充当するため、平成23年7月29日付で、以下の新規借入れを行いました。</p> <p>(1) 新生信託ローンA</p> <table border="0"> <tr> <td>① 借入先</td> <td>新生信託銀行株式会社</td> </tr> <tr> <td>② 借入金額</td> <td>7,300 百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 利率等</td> <td>8.5% 固定金利</td> </tr> <tr> <td>④ 借入方法</td> <td>平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証</td> </tr> <tr> <td>⑤ 借入契約締結日</td> <td>平成23年7月27日</td> </tr> <tr> <td>⑥ 利払期日</td> <td>平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月毎の月末営業日</td> </tr> <tr> <td>⑦ 元本返済方法</td> <td>期限一括弁済</td> </tr> <tr> <td>⑧ 元本返済期日</td> <td>平成27年1月30日</td> </tr> </table> <p>なお、本借入れに伴い担保設定している資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。</p>	発行新投資口数	711,597 口	発行価額	1 口当たり 9,837 円	発行価額の総額	6,999,979,689 円	割当先及び割当口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ Calliope合同会社 609,942口 ・ スタンホープ・インベストメンツ 64,043口 ・ プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド 24,397口 ・ パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド 13,215口 	① 借入先	新生信託銀行株式会社	② 借入金額	7,300 百万円	③ 利率等	8.5% 固定金利	④ 借入方法	平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証	⑤ 借入契約締結日	平成23年7月27日	⑥ 利払期日	平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月毎の月末営業日	⑦ 元本返済方法	期限一括弁済	⑧ 元本返済期日	平成27年1月30日
発行新投資口数	711,597 口																								
発行価額	1 口当たり 9,837 円																								
発行価額の総額	6,999,979,689 円																								
割当先及び割当口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ Calliope合同会社 609,942口 ・ スタンホープ・インベストメンツ 64,043口 ・ プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド 24,397口 ・ パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド 13,215口 																								
① 借入先	新生信託銀行株式会社																								
② 借入金額	7,300 百万円																								
③ 利率等	8.5% 固定金利																								
④ 借入方法	平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証																								
⑤ 借入契約締結日	平成23年7月27日																								
⑥ 利払期日	平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月毎の月末営業日																								
⑦ 元本返済方法	期限一括弁済																								
⑧ 元本返済期日	平成27年1月30日																								

前 期（ご参考） （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当 期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物件 番号</th> <th>物件名称</th> <th>特定資産の 種類</th> <th>期末算定価額 （百万円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A75</td> <td>スペーシア恵比寿</td> <td>信託受益権</td> <td>6,540</td> </tr> <tr> <td>B14</td> <td>レキシントン・ プラザ西五反田</td> <td>信託受益権</td> <td>4,460</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">合計（2物件）</td> <td style="text-align: right;">11,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) シンジケートローンA</p> <p>① 借入先 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行</p> <p>② 借入金額 10,100 百万円</p> <p>③ 利率等 2.44000%（平成23年7月29日 から平成23年10月31日まで） 変動金利</p> <p>④ 借入方法 平成23年7月27日付「金銭消費 貸借契約」によります。 有担保・無保証</p> <p>⑤ 借入契約締結日 平成23年7月27日</p> <p>⑥ 利払期日 平成23年10月31日を初回と し、元本返済期日までの3ヵ月毎 の月末営業日及び元本返済期日</p> <p>⑦ 元本返済方法 利払期日（3ヵ月毎）と同日に元 本の一部（37.5百万円）につき 返済を行い、残額は元本返済期日 に一括返済します。</p> <p>⑧ 元本返済期日 平成26年7月29日</p> <p>⑨ 一部元本返済期日 上記「⑥利払期日」と同日</p> <p>⑩ その他 FIGの関係法人であり、本投資法 人から第三者割当増資を受けるカ リオペ及びその関係者が本投資法 人及び資産運用会社から得る金員 の合計額（金利及び配当等一切の 金員）から、新生信託ローンA及 び新生信託ローンBに関して一定 の早期返済が行われる場合、当 該早期返済額及び関連する利息等 の支払額を控除した額が上記「金 銭消費貸借契約」に定められた一 定額を超えた場合、又は資産運用 会社の発行済株式総数に対するカ リオペ及びその関係者の保有割合 が借入先の事前承諾なく3分の2 以下となった場合等には、本借入 れの期限の利益喪失事由に該当し ます。</p> <p>なお、本借入に伴い担保を設定している資産は、以 下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益 権並びに付随する資産（保険金請求権）です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件 番号</th> <th>物件名称</th> <th>特定資産の 種類</th> <th>期末算定価額 （百万円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A51</td> <td>シティハウス 東京新橋</td> <td>信託受益権</td> <td>2,470</td> </tr> </tbody> </table>	物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定価額 （百万円）	A75	スペーシア恵比寿	信託受益権	6,540	B14	レキシントン・ プラザ西五反田	信託受益権	4,460	合計（2物件）			11,000	物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定価額 （百万円）	A51	シティハウス 東京新橋	信託受益権	2,470
物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定価額 （百万円）																						
A75	スペーシア恵比寿	信託受益権	6,540																						
B14	レキシントン・ プラザ西五反田	信託受益権	4,460																						
合計（2物件）			11,000																						
物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定価額 （百万円）																						
A51	シティハウス 東京新橋	信託受益権	2,470																						

前 期 (ご参考) (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当 期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)
	A52 ウィンベル神楽坂 信託受益権 3,190
	A53 西早稲田クレセント マンション 信託受益権 1,880
	A54 レキシントン・ スクエア曙橋 信託受益権 1,410
	A56 カーザエルミタッジオ 信託受益権 987
	A59 藤和シティコープ 新大塚II 信託受益権 901
	A61 ビクセル武蔵関 信託受益権 572
	A62 レクセルマンション 上野松が谷 信託受益権 965
	A63 藤和シティコープ 浅間町 信託受益権 1,140
	A64 ロイヤルパーク 大町 信託受益権 391
	A65 レキシントン・ スクエア萩野町 信託受益権 309
	A66 ヴィスコンティ 覚王山 信託受益権 234
	A71 レキシントン・ スクエア代田橋 信託受益権 950
	A72 レキシントン・ スクエア本所吾妻橋 信託受益権 505
	A73 AMS TOWER 南6条 信託受益権 1,070
	B9 新宿アイランド 不動産 501
	B15 クロス・スクエア NAKANNO 信託受益権 1,040
	B16 大木青葉ビル 信託受益権 676
	B17 レキシントン・ ブラザ八幡 信託受益権 3,120
	B18 ロックタウン須賀川 信託受益権 2,220
	C1 ストップパーキング 神田須田町 不動産 91
	合計 (21物件) 24,622
	(3) 新生信託ローンB
	① 借入先 新生信託銀行株式会社
	② 借入金額 2,900 百万円
	③ 利率等 9.5% 固定金利
	④ 借入方法 平成23年7月27日付「金銭 消費貸借契約」によります。 有担保・無保証
	⑤ 借入契約締結日 平成23年7月27日
	⑥ 利払期日 平成23年10月31日を初回と し、元本返済期日までの3ヵ 月毎の月末営業日
	⑦ 元本返済方法 利払期日(3ヵ月毎)と同日 に元本の一部(28百万円)に つき返済を行い、残額は返済 期日に一括返済します。
	⑧ 元本返済期日 平成27年1月30日
	⑨ 一部元本返済期 上記「⑥利払期日」と同日
	なお、本借入に伴い担保設定している資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産(保険金請求権)です。

前 期（ご参考） （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）	当 期 （自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日）																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">物件 番号</th> <th style="text-align: center;">物件名称</th> <th style="text-align: center;">特定資産の 種類</th> <th style="text-align: center;">期末算定価額 （百万円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C21</td> <td>ボンセジュール千歳 船橋</td> <td>不動産</td> <td style="text-align: right;">735</td> </tr> <tr> <td>C22</td> <td>ボンセジュール四つ木</td> <td>不動産</td> <td style="text-align: right;">681</td> </tr> <tr> <td>C23</td> <td>ボンセジュール日野</td> <td>不動産</td> <td style="text-align: right;">641</td> </tr> <tr> <td>C24</td> <td>ボンセジュール武蔵 新城</td> <td>不動産</td> <td style="text-align: right;">543</td> </tr> <tr> <td>C25</td> <td>ボンセジュール小牧</td> <td>不動産</td> <td style="text-align: right;">1,060</td> </tr> <tr> <td>C26</td> <td>ボンセジュール秦野 渋沢</td> <td>不動産</td> <td style="text-align: right;">616</td> </tr> <tr> <td>C27</td> <td>ボンセジュール伊丹</td> <td>不動産</td> <td style="text-align: right;">433</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">合計（7物件）</td> <td></td> <td style="text-align: right;">4,709</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) プルデンシャルLPSローン</p> <p>【第一貸付】</p> <p>① 借入人 みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者）</p> <p>② 借入先 Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合</p> <p>③ 借入金額 3,750 百万円 （信託勘定1～信託勘定8による連帯債務）</p> <p>④ 利率等 2.50000% 固定金利</p> <p>⑤ 借入方法 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証</p> <p>⑥ 借入契約締結日 平成23年7月27日</p> <p>⑦ 利払期日 借入実行日から元本返済期日までの毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日）</p> <p>⑧ 元本返済方法 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日をいいます。）において、当該時点における元本残高を20年（合計80回）払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。 返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。</p> <p>⑨ 元本返済期日 平成29年1月25日（約5.5年）</p> <p>⑩ 一部元本返済期日 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日））</p> <p>第一貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第1順位の抵当権が設定されます。なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しましたが、今後1つの信託勘定に併合される予定です。</p>	物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定価額 （百万円）	C21	ボンセジュール千歳 船橋	不動産	735	C22	ボンセジュール四つ木	不動産	681	C23	ボンセジュール日野	不動産	641	C24	ボンセジュール武蔵 新城	不動産	543	C25	ボンセジュール小牧	不動産	1,060	C26	ボンセジュール秦野 渋沢	不動産	616	C27	ボンセジュール伊丹	不動産	433		合計（7物件）		4,709
物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定価額 （百万円）																																		
C21	ボンセジュール千歳 船橋	不動産	735																																		
C22	ボンセジュール四つ木	不動産	681																																		
C23	ボンセジュール日野	不動産	641																																		
C24	ボンセジュール武蔵 新城	不動産	543																																		
C25	ボンセジュール小牧	不動産	1,060																																		
C26	ボンセジュール秦野 渋沢	不動産	616																																		
C27	ボンセジュール伊丹	不動産	433																																		
	合計（7物件）		4,709																																		

前 期 (ご参考) (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	当 期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物件 番号</th> <th>物件名称</th> <th>特定資産の 種類</th> <th>期末算定価額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A31</td> <td>アルモニー御茶ノ水</td> <td>信託受益権</td> <td>1,150</td> </tr> <tr> <td>A32</td> <td>サンクレスト石神 井公園</td> <td>信託受益権</td> <td>989</td> </tr> <tr> <td>A35</td> <td>グランリール亀戸</td> <td>信託受益権</td> <td>889</td> </tr> <tr> <td>A41</td> <td>アクシーズタワー 川口並木</td> <td>信託受益権</td> <td>631</td> </tr> <tr> <td>A42</td> <td>キャピタルハイツ 神楽坂</td> <td>信託受益権</td> <td>532</td> </tr> <tr> <td>A47</td> <td>グロースメゾン海神</td> <td>信託受益権</td> <td>429</td> </tr> <tr> <td>A48</td> <td>カレッジスクエア 町屋</td> <td>信託受益権</td> <td>484</td> </tr> <tr> <td>B8</td> <td>近代科学社ビル</td> <td>信託受益権</td> <td>983</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計(8物件)</td> <td></td> <td>6,087</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 既存借入金の返済等</p> <p>平成23年7月29日付にて、本証券化ローンの一部を除く既存借入金36,006百万円の返済及び長期借入金への借換え等の取引を行った結果、本投資法人の有利子負債の額は36,915百万円となりました。</p> <p>なお、本証券化ローンのうち975百万円につき貸付人より債務免除を受けており、残存元本5,615百万円については、契約で定められた一定の方法に従い平成24年1月末までに返済等を行います。</p>	物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定価額 (百万円)	A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,150	A32	サンクレスト石神 井公園	信託受益権	989	A35	グランリール亀戸	信託受益権	889	A41	アクシーズタワー 川口並木	信託受益権	631	A42	キャピタルハイツ 神楽坂	信託受益権	532	A47	グロースメゾン海神	信託受益権	429	A48	カレッジスクエア 町屋	信託受益権	484	B8	近代科学社ビル	信託受益権	983		合計(8物件)		6,087
物件 番号	物件名称	特定資産の 種類	期末算定価額 (百万円)																																						
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,150																																						
A32	サンクレスト石神 井公園	信託受益権	989																																						
A35	グランリール亀戸	信託受益権	889																																						
A41	アクシーズタワー 川口並木	信託受益権	631																																						
A42	キャピタルハイツ 神楽坂	信託受益権	532																																						
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	429																																						
A48	カレッジスクエア 町屋	信託受益権	484																																						
B8	近代科学社ビル	信託受益権	983																																						
	合計(8物件)		6,087																																						

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

本書の日付現在における本投資法人の役員は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	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) 入行 昭和63年4月 ドイツ銀証券会社東京支店(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
監督役員	高橋 孝志	昭和58年4月 弁護士登録 昭和61年4月 高橋孝志法律事務所(現オーシャン総合法律事務所) 開業(現職) 平成20年4月 本投資法人監督役員(現任)	0
監督役員	藤元 拓志	平成8年10月 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ) 入所 平成11年4月 公認会計士登録 平成13年8月 藤元公認会計士事務所開業(現職) 平成16年12月 税理士登録 平成17年9月 エルシーピー投資法人監督役員 平成22年2月 本投資法人監督役員(現任)	0

(注) 本投資法人の執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成22年1月19日に開催された投資主総会において、補欠執行役員として弘中英世を選任しました。なお、弘中英世は本投資法人の資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の取締役コンプライアンス・オフィサーです。

(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： 取締役財務部長 瀧澤 英司 (平成23年2月28日付)

なお、平成23年12月期中である平成23年7月29日付で、宮崎俊司は、専務取締役企画・財務部長を辞任しています。

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 投資口数
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 （注）	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AIGエジソン生命保険会社）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
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）弘中英世は、平成23年2月1日付で、取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサーから、取締役コンプライアンス・オフィサーへ役職の変更を行いました。

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6月30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	723	1.0
		地方主要都市部	—	—
		小計	723	1.0
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,131	4.3
		地方主要都市部	1,497	2.0
		小計	4,628	6.3
不動産合計			5,351	7.3
信託不動産	住居	首都圏	41,052	56.1
		地方主要都市部	2,119	2.9
		小計	43,172	59.0
	オフィスビル・商業施設	首都圏	13,313	18.2
		地方主要都市部	6,318	8.6
		小計	19,632	26.8
	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			62,805	85.8
預金・その他の資産			5,008	6.8
資産総額計（注3）			73,165 (68,157)	100.0 (93.2)

（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6月30日）	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	44,594	60.9
純資産総額	28,571	39.1
資産総額	73,165	100.0

（2）投資主総会

次回の投資主総会は平成23年9月22日に開催する予定です。

（2）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	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,157	1.8	1,100 (注6)
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,128	1.7	1,130 (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	872	1.3	899 (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	1,047	1.5	996 (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	1,469	2.1	1,160 (注6)
A31	アルモニ御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,411	2.0	1,150 (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	1,064	1.5	989 (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	1,027	1.5	1,020 (注6)
A34	ペ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	1,015	1.5	926 (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	888	1.3	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	807	1.2	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	785	1.1	596 (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	664	1.0	604 (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	660	0.9	588 (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	646	0.9	468 (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	601	0.9	631 (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	623	0.9	532 (注6)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町中三丁目4番4号	信託受益権	589	581	0.8	514 (注6)
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	584	0.8	535 (注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	572	566	0.8	506 (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	551	0.8	516 (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	533	0.8	429 (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	498	0.7	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	2,483	3.6	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	3,217	4.6	3,190 (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	1,867	2.7	1,880 (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	1,425	2.1	1,410 (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	1,045	1.5	987 (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	853	1.2	901 (注7)
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	573	0.8	572 (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	948	1.4	965 (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	1,088	1.6	1,140 (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	408	0.6	391 (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	320	0.5	309 (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欄町二丁目44番	信託受益権	255	250	0.4	234 (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	954	1.4	950 (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	497	0.7	505 (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	1,140	1.7	1,070 (注8)
A75	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,907	9.9	6,540 (注7)
小計（計39物件）				44,040	43,172	62.4	40,858 -

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	東京都新宿区市谷町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,237	1.8	983 (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	723	1.0	501 (注9)
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	信託受益権	7,410	6,139	10.5	6,050 (注7)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,884	6.9	4,460 (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	1,051	1.5	1,040 (注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	信託受益権	816	783	1.2	676 (注8)
B17	レキシントン・ブラザ八幡	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	3,269	4.7	3,120 (注9)
B18	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,265	3.3	2,220 (注9)
小計（計8物件）				21,782	20,355	30.9	19,050 -
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	0.1	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	676	1.0	735 (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	642	0.9	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	566	0.8	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	480	0.7	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	1,027	1.5	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	664	1.0	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	469	0.7	433 (注7)
小計（計8物件）				4,705	4,628	6.7	4,800 -
合計（計55物件）				70,528	68,157	100.0	64,708 -

(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、不動産売買契約書及び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、百万円未満は切り捨てています。

(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、小数点第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、調査依頼先は以下の通りです。

不動産鑑定機関の概要
名称
(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

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階空調機更新工事	自平成23年10月至平成23年11月	30,000	30,000	0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	1階～7階共用部空調機更新工事	自平成23年10月至平成23年11月	18,550	18,550	0
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	給湯熱源機取替工事	自平成23年10月至平成23年10月	18,000	18,000	0
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	給湯熱源機取替工事	自平成23年10月至平成23年10月	18,000	18,000	0
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	6階空調機更新工事	自平成23年8月至平成23年9月	18,000	18,000	0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	5階空調機更新工事	自平成23年10月至平成23年11月	15,000	15,000	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106百万円であり、当期費用に区分された修繕費等21百万円、災害による損失5百万円と合わせ、133百万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）	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	9階、10階、11階空調機更新工事	自平成23年4月至平成23年5月	38,245
B18	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市	震災復旧工事	自平成23年3月至平成23年5月	26,476
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	共用部空調機更新工事	自平成23年4月至平成23年5月	10,109
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	ハロゲン消火設備改修工事	自平成23年5月至平成23年6月	4,170
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	積算電力計・自動検針盤交換工事	自平成23年6月至平成23年6月	3,664
その他の工事				23,370	
合計				106,037	

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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自平成20年7月1日至平成20年12月31日	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
前期末積立金残高	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円	489,033千円
当期積立額	65,992千円	64,259千円	62,526千円	402,973千円	85,250千円

当期積立金取崩額(注)	74,624千円	47,108千円	—	394,360千円	23,180千円
次期繰越額	400,743千円	417,894千円	480,420千円	489,033千円	551,103千円

(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1月1日～平成23年6月30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	その他入 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	日神バレストージ代田橋	41,138	38,074	3,064	20,382	8,483	1,552	172	2,250	7,923	20,756	28,679
A27	日神バレストージ東長崎	45,970	40,934	5,036	25,598	9,658	2,794	264	1,932	10,948	20,372	31,320
A28	グロースメゾン五反田	27,357	26,772	585	9,354	2,575	1,420	130	876	4,350	18,003	22,353
A29	グロースメゾン亀戸	32,158	31,158	999	13,262	3,687	1,815	152	1,745	5,862	18,895	24,757
A30	エメラルドハウス	51,355	39,132	12,222	25,592	7,987	2,773	173	5,297	9,360	25,762	35,123
A31	アルモニー御茶ノ水	39,687	35,693	3,993	19,877	5,511	1,944	138	5,470	6,812	19,809	26,622
A32	サンクレスト石神井公園	36,717	32,301	4,416	20,980	7,343	3,260	271	4,157	5,946	15,737	21,684
A33	グロースメゾン新横浜	35,175	32,406	2,768	17,569	4,236	2,573	136	4,700	5,921	17,606	23,527
A34	ベルファース上野御徒町	34,347	30,493	3,854	15,561	5,046	1,807	102	3,250	5,355	18,785	24,141
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	9,165	204	1,919	130	1,425	5,484	17,454	22,939
A36	グロースメゾン池袋	24,271	23,239	1,032	14,803	3,708	1,139	93	4,714	5,148	9,467	14,616
A37	グロースメゾン用賀	22,691	21,884	806	12,823	2,694	1,431	95	4,821	3,779	9,867	13,647
A38	ルート立川	22,081	19,559	2,522	11,131	1,880	1,117	131	4,317	3,684	10,950	14,634
A39	渋谷本町マンション	18,453	17,833	620	10,720	2,668	927	85	5,103	1,935	7,733	9,668
A40	シティハイム砦	15,703	14,108	1,594	11,408	4,883	941	92	3,859	1,631	4,295	5,926
A41	アクシーズタワー川口並木	27,454	22,303	5,151	17,665	3,781	1,219	86	7,539	5,038	9,789	14,827
A42	キャピタルハイム神楽坂	17,632	16,789	842	10,564	3,278	1,112	186	4,067	1,918	7,068	8,986
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	4,418	244	1,035	105	531	2,501	13,849	16,350
A44	ベレール目黒	15,641	14,711	929	10,794	2,370	869	70	5,282	2,202	4,846	7,049
A45	ワコーレ綱島I	18,945	17,971	973	12,510	3,729	952	78	3,615	4,135	6,435	10,570
A46	フォロス中村橋	18,601	17,223	1,378	11,162	2,563	1,052	94	3,240	4,212	7,438	11,651
A47	グロースメゾン海神	22,349	20,952	1,397	12,463	4,347	2,187	172	745	5,011	9,886	14,897
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	6,081	12	1,015	81	1,422	3,549	8,624	12,173
A51	シティハウス東京新橋	87,792	81,851	5,941	41,148	16,379	5,258	81	6,363	13,064	46,644	59,708
A52	ウィンベル神楽坂	102,176	93,247	8,929	39,913	11,288	6,735	150	6,232	15,506	62,263	77,770
A53	西早稲田クレセントマンション	69,401	62,874	6,526	24,819	11,254	3,690	116	3,791	5,967	44,581	50,548
A54	レキシントン・スクエア曙橋	48,576	44,733	3,843	19,361	5,735	2,291	58	2,611	8,664	29,215	37,879
A56	カーザエルミタツジオ	30,594	27,342	3,251	17,795	4,595	1,890	50	2,453	8,805	12,798	21,604
A59	藤和シティコープ新大塚II	33,885	32,851	1,033	13,410	5,060	1,478	42	1,878	4,949	20,474	25,424
A61	ピクセル武蔵関	25,456	22,827	2,629	13,877	7,689	1,230	38	2,325	2,593	11,579	14,172
A62	レクセルマンション上野松が谷	35,580	29,037	6,543	19,141	5,613	1,733	58	3,543	8,192	16,439	24,631
A63	藤和シティコープ浅間町	60,017	56,103	3,914	35,383	17,965	3,261	90	5,212	8,852	24,634	33,487
A64	ロイヤルパーク大町	22,162	18,888	3,273	12,140	4,757	1,734	56	1,258	4,333	10,021	14,354
A65	レキシントン・スクエア萩野町	17,274	15,484	1,789	7,474	1,856	1,250	37	997	3,332	9,799	13,132
A66	ヴィスコンティ覚王山	9,916	8,747	1,169	7,268	3,563	1,013	18	905	1,767	2,648	4,415
A71	レキシントン・スクエア代田橋	31,196	28,662	2,533	15,508	3,598	1,428	37	2,440	8,002	15,687	23,690
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	18,333	16,680	1,653	9,714	2,271	872	27	1,652	4,890	8,619	13,510
A73	AMS TOWER 南6条	41,001	38,611	2,389	31,397	7,544	1,495	116	7,972	14,267	9,603	23,870
A75	スペインシア恵比寿	188,123	168,444	19,679	74,649	13,510	9,244	261	15,051	36,581	113,474	150,055
B8	近代科学社ビル	30,576	26,009	4,566	21,369	6,825	4,624	201	1,393	8,323	9,206	17,530
B9	新宿アイランド	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
B13	ニュー江戸橋ビル	117,482	108,294	9,188	62,651	19,457	15,049	207	7,342	20,594	54,830	75,425
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	119,770	105,854	13,915	85,875	26,790	12,831	190	4,950	41,113	33,894	75,007
B15	クロス・スクエアNAKANAO	27,855	24,133	3,722	15,370	6,707	4,098	66	901	3,598	12,484	16,082
B16	大木青葉ビル	42,266	34,600	7,665	28,938	11,247	4,220	80	1,088	12,301	13,328	25,629
B17	レキシントン・ブラザ八幡	162,248	132,633	29,614	74,549	39,611	12,413	160	2,481	19,883	87,698	107,582

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)
B18	ロックタウン須賀川	147,689	144,480	3,209	97,318	57,212	9,588	202	1,090	29,225	50,370	79,596
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	286	-	272	-	-	13	2,157	2,170
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,220	21,855	1,364	5,559	225	1,887	52	-	3,393	17,660	21,053
C22	ボンセジュール四つ木	22,428	22,428	-	4,929	225	1,129	44	-	3,529	17,499	21,028
C23	ボンセジュール日野	21,408	21,408	-	4,201	214	1,265	42	-	2,678	17,207	19,886
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,731	17,731	-	3,312	167	978	37	-	2,129	14,419	16,548
C25	ボンセジュール小牧	45,263	45,263	-	13,331	201	5,138	180	-	7,810	31,932	39,742
C26	ボンセジュール秦野渋沢	23,699	23,369	330	8,020	213	2,005	76	-	5,723	15,678	21,402
C27	ボンセジュール伊丹	15,887	15,887	-	5,243	145	1,410	50	-	3,638	10,643	14,281
	合計	2,277,374	2,073,106	204,268	1,151,606	388,633	161,568	5,992	167,165	428,247	1,125,768	1,554,015

(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、やむを得ず記載していません。

(3) 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6月30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)	総賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注6)	契約形態 (注7)
A26	日神バレーステージ代田橋	1,771.13	1,590.46	98	88	1	株式会社ベストプロパティ	41,138	1.8	バス・スルー型
A27	日神バレーステージ東長崎	2,681.94	2,531.12	60	57	1	株式会社ベストプロパティ	45,970	2.0	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	株式会社アバマンショップサブリース	27,357	1.2	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,265.66	66	61	1	株式会社アバマンショップサブリース	32,158	1.4	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,152.31	96	96	1	株式会社東京学生ライフ	51,355	2.3	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,636.56	65	61	1	株式会社アバマンショップリーシング	39,687	1.7	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,878.77	29	27	1	株式会社アバマンショップリーシング	36,717	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	株式会社アバマンショップサブリース	35,175	1.5	固定賃料型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,351.11	64	64	1	株式会社毎日コムネット	34,347	1.5	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	株式会社アバマンショップサブリース	24,271	1.1	固定賃料型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社アバマンショップサブリース	22,691	1.0	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,322.13	24	23	1	株式会社アバマンショップリーシング	22,081	1.0	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	973.23	25	22	1	株式会社アバマンショップリーシング	18,453	0.8	バス・スルー型
A40	シティハイツ砦	1,235.93	1,036.13	19	16	1	株式会社アバマンショップリーシング	15,703	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	27,454	1.2	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,072.34	26	25	1	株式会社アバマンショップリーシング	17,632	0.8	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	ベレール目黒	557.05	512.16	25	23	1	株式会社アバマンショップリーシング	15,641	0.7	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	908.99	835.66	50	46	1	株式会社アバマンショップリーシング	18,945	0.8	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	768.50	37	35	1	株式会社アバマンショップリーシング	18,601	0.8	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,940.80	34	32	1	株式会社アバマンショップサブリース	22,349	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	0.6	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	2,962.12	86	78	1	株式会社アバマンショップサブリース	87,792	3.9	バス・スルー型
A52	ウインベル神楽坂	4,032.70	3,842.22	118	114	1	株式会社アバマンショップサブリース	102,176	4.5	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,065.29	69	65	1	株式会社アバマンショップサブリース	69,401	3.0	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,717.06	88	76	1	株式会社アバマンショップサブリース	48,576	2.1	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,042.47	17	14	1	株式会社アバマンショップサブリース	30,594	1.3	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,500.15	58	53	1	株式会社アバマンショップサブリース	33,885	1.5	バス・スルー型
A61	ビクセル武蔵関	1,220.24	1,028.72	70	59	1	三井ホームエステート株式会社	25,456	1.1	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,907.04	29	28	1	株式会社アバマンショップサブリース	35,580	1.6	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,279.48	154	149	1	株式会社アバマンショップサブリース	60,017	2.6	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,615.72	51	45	1	株式会社アバマンショップサブリース	22,162	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	株式会社アバマンショップサブリース	17,274	0.8	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	511.32	8	6	1	三井ホームエステート株式会社	9,916	0.4	バス・スルー型

インヴィンシブル投資法人（8963）平成23年6月期決算短信

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)	総賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	契約形態 (注7)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,299.82	43	39	1	日神住宅サポート株式会社	31,196	1.4	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	761.34	33	32	1	日神住宅サポート株式会社	18,333	0.8	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,760.94	120	102	1	株式会社ビッグサービス	41,001	1.8	バス・スルー型
A75	スベシア恵比寿	7,794.91	6,917.71	109	97	1	東急リバブル株式会社	188,123	8.3	バス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,091.59	13	10	1	小倉興産株式会社	30,576	1.3	バス・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)	-
B13	ニュー江戸橋ビル	5,695.70	2,915.70	9	5	3	野村ファシリティーズ株式会社	117,482	5.2	-
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	6,033.58	3,763.79	11	7	5	株式会社メンバーズ	119,770	5.3	-
B15	クロス・スクエアNAKANNO(注10)	2,145.00	1,055.22	45	20	1	日神住宅サポート株式会社	27,855	1.2	バス・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	42,266	1.9	固定賃料型
B17	レキシントン・ブラザ八幡	8,419.15	7,964.63	18	15	1	東京美装興業株式会社	162,248	7.1	バス・スルー型
B18	ロックタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	ロック開発株式会社	147,689	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	固定賃料型(注9)
C21	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	2,342.17	42	41	1	株式会社ボンセジュール	23,220	1.0	固定賃料型(注9)
C22	ボンセジュール四つ木	1,962.87	1,962.87	62	61	1	株式会社ボンセジュール	22,428	1.0	固定賃料型(注9)
C23	ボンセジュール日野	1,984.17	1,984.17	56	56	1	株式会社ボンセジュール	21,408	0.9	固定賃料型(注9)
C24	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	1,710.43	46	46	1	株式会社ボンセジュール	17,731	0.8	固定賃料型(注9)
C25	ボンセジュール小牧	8,858.49	8,858.49	123	61	1	株式会社ボンセジュール	45,263	2.0	固定賃料型(注9)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	3,435.79	100	99	1	株式会社ボンセジュール	23,699	1.0	固定賃料型(注9)
C27	ボンセジュール伊丹	2,129.87	2,129.87	62	56	1	株式会社ボンセジュール	15,887	0.7	固定賃料型(注9)

- (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) 「総賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃貸収入を示しており、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バス・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おりません。）、利用・入居状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。
- (注10) 賃貸可能面積が変更となりました。変更前の賃貸可能面積は2,125.08㎡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12期	第13期	第14期	第15期中	第15期	第16期					
		平成20年 12月末日	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 1月末日	平成23年 2月末日	平成23年 3月末日	平成23年 4月末日	平成23年 5月末日	平成23年 6月末日
A26	日神パレステージ代田橋	88.9	89.0	89.1	92.7	93.8	96.9	90.7	95.9	93.9	91.9	89.8
A27	日神パレステージ東長崎	97.2	94.3	96.2	94.7	94.4	94.4	96.6	94.1	92.1	94.4	94.4
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	100.0	93.9	96.9	93.9	95.4	95.5	95.5	97.0	94.0	92.5
A30	エメラルドハウス	99.0	93.8	92.8	92.2	91.1	89.1	91.2	93.5	100.0	100.0	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	94.8	91.1	97.4	86.9	89.6	89.6	94.7	93.6	92.4	96.3	93.6
A32	サンクレスト石神井公園	91.3	100.0	97.7	94.9	97.1	94.2	92.2	98.0	98.0	90.2	95.0
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	98.4	100.0	96.8	98.3	93.7	92.0	100.0	98.3	100.0	100.0	100.0
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	100.0	84.4	96.6	96.6	74.7	74.7	86.9	96.6	96.6	96.6	96.6
A39	渋谷本町マンション	100.0	98.1	82.4	77.5	84.5	88.0	83.4	83.4	83.4	83.4	83.4
A40	シティハイツ砧	94.6	100.0	94.6	94.6	89.2	89.2	78.4	78.4	83.8	83.8	83.8
A41	アクシズタワー川口並木	98.3	98.3	92.9	87.7	89.5	87.7	80.7	100.0	100.0	100.0	100.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	100.0	77.4	77.7	94.4	82.6	77.8	86.8	86.5	86.5	92.1	95.2
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	ベレール目黒	96.0	100.0	83.9	100.0	92.3	96.1	96.1	88.1	92.0	87.9	91.9
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	91.9	88.2	90.1	94.0	95.8	93.8	91.9	91.9	90.0	90.0	91.9
A46	フォロス中村橋	96.2	90.0	87.4	97.5	100.0	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	94.2
A47	グロースメゾン海神	96.7	91.9	81.9	84.4	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	97.4	95.1
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	96.0	96.0	94.6	93.9	87.5	88.1
A52	ウィンベル神楽坂	—	—	—	91.0	93.5	95.9	96.2	95.2	93.8	94.5	95.3
A53	西早稲田クレセントマンション	—	—	—	95.6	91.2	88.4	89.9	89.8	91.5	94.3	94.3
A54	レキシントン・スクエア曙橋	—	—	—	84.0	95.4	94.3	93.2	91.0	87.4	84.0	86.4
A56	カーザエルミタツジオ	—	—	—	93.0	83.0	85.9	83.0	84.0	84.0	84.0	87.1
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	—	—	—	89.9	93.8	97.6	98.8	93.5	90.8	90.8	92.2
A61	ビクセル武蔵関	—	—	—	95.7	97.1	95.8	94.4	90.1	88.6	88.6	84.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	—	—	—	89.6	86.4	93.2	89.5	100.0	96.8	96.8	96.8
A63	藤和シティコープ浅間町	—	—	—	87.6	85.4	86.1	90.5	95.7	95.7	95.7	95.7
A64	ロイヤルパーク大町	—	—	—	83.4	81.5	79.8	83.4	81.7	86.7	85.4	83.7
A65	レキシントン・スクエア萩野町	—	—	—	94.8	97.6	97.6	97.4	97.4	100.0	100.0	97.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	—	—	—	78.3	78.3	78.3	88.6	72.5	72.5	72.5	72.5
A71	レキシントン・スクエア代田橋	—	—	—	89.4	95.1	95.1	92.3	93.0	95.1	88.7	90.9
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	—	—	—	97.0	94.0	87.7	90.7	90.7	94.1	100.0	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	—	—	—	89.3	72.5	68.2	71.1	76.5	82.5	81.1	84.3
A75	スパーシア恵比寿	—	—	—	87.8	88.7	89.7	87.8	89.7	87.4	91.4	88.7
B8	近代科学社ビル	100.0	94.9	94.9	89.7	67.2	67.2	67.2	75.2	75.2	75.2	75.2
B9	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B13	ニュー江戸橋ビル	—	—	—	100.0	63.4	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
B14	レキシントン・プラザ西五反田	—	—	—	80.2	72.3	72.3	72.3	62.4	62.4	62.4	62.4
B15	クロス・スクエアNAKANO	—	—	—	75.3	54.7	56.4	55.8	55.8	55.8	49.2	49.2
B16	大木青葉ビル	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

インヴィンシブル投資法人（8963）平成23年6月期決算短信

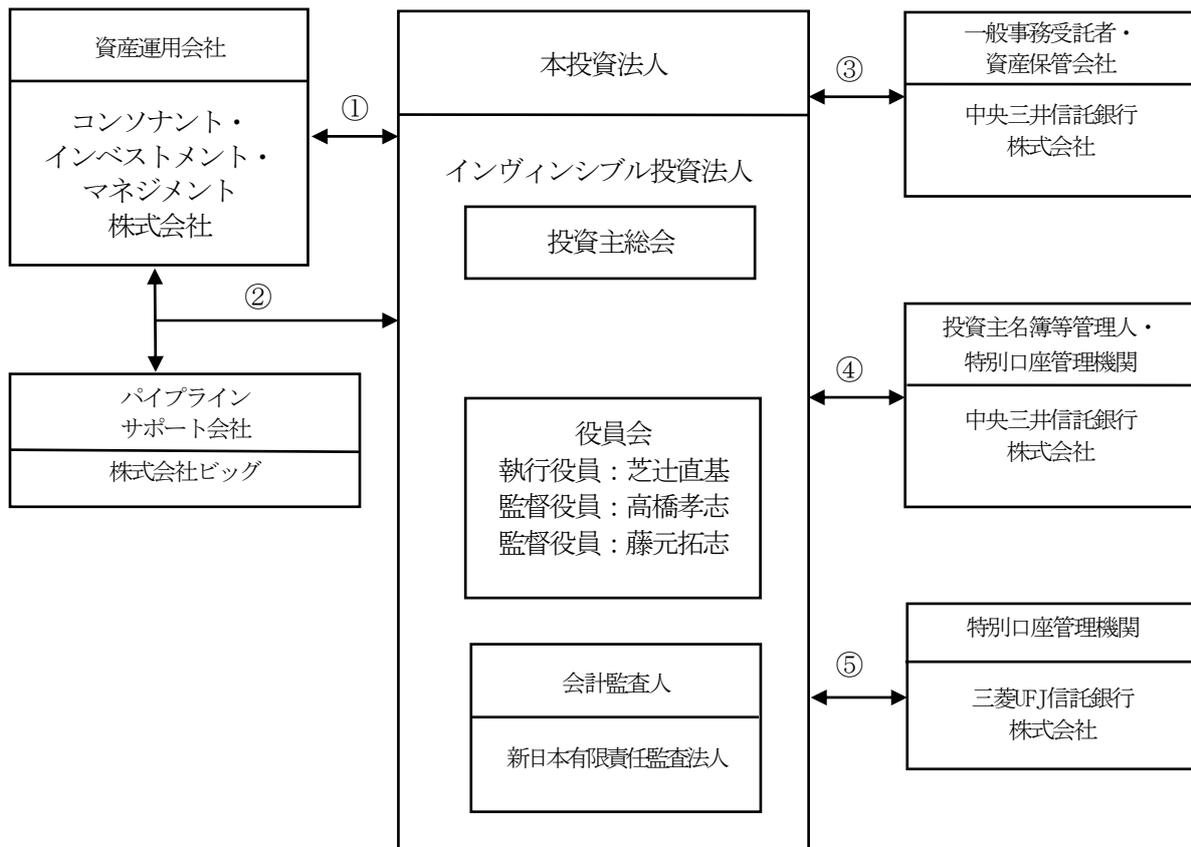
物件 番号	不動産等の名称	第12期	第13期	第14期	第15期中	第15期	第16期					
		平成20年 12月末日	平成21年 6月末日	平成21年 12月末日	平成22年 6月末日	平成22年 12月末日	平成23年 1月末日	平成23年 2月末日	平成23年 3月末日	平成23年 4月末日	平成23年 5月末日	平成23年 6月末日
B17	レキシントン・プラザ八幡	—	—	—	96.6	97.3	97.3	97.3	97.3	94.6	94.6	94.6
B18	ロックタウン須賀川	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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
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
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
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
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
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
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
	合計	95.6	94.4	94.3	93.7	91.1	90.5	90.7	91.4	91.4	91.2	91.2

(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、小数点第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	不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書
③	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
④	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
⑤	特別口座の管理に関する契約

(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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	インヴィンシブル投資法人	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。
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（以下「コンソナント」といいます。）	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。
一般事務受託者／ 資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	<p>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。</p> <p>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、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。</p> <p>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。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	<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、）、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。</p>
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	<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、本合併以前の本投資法人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	<p>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。</p>