

平成22年12月期 決算短信 (REIT)

平成23年2月24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3月30日

分配金支払開始予定日 平成23年3月17日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期の運用、資産の状況(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年12月期	5,348	(249.4)	△5,241	(-)	△7,078	(-)	4,757	(-)
21年12月期	1,531	(△5.2)	565	(△6.6)	267	(△25.4)	265	(△25.6)

	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	%	%	%	%	%
22年12月期	7,857	19.2	(19.2)	△11.7	(△11.7)	△132.3
21年12月期	4,928	1.4	(2.7)	0.6	(1.2)	17.4

(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月期の当期純利益は合併に伴う負ののれん発生益を加算した金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

(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	配当性向	純資産
	(利益超過分配金は含まない)	百万円	利益超過分配金	分配金総額	%	配当率
22年12月期	435	276	0	0	5.5	0.1
21年12月期	4,928	265	0	0	99.9	1.4

(注) 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。

(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
22年12月期	75,861	30,156	39.8	47,364
21年12月期	45,145	19,400	43.0	359,934

(参考) 自己資本 平成22年12月期 30,156百万円 平成21年12月期 19,400百万円

(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
22年12月期	33,572	△1,148	△33,126	5,915
21年12月期	535	△65	△971	2,564

2. 平成23年6月期の運用状況の予想（平成23年1月1日～平成23年6月30日）（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	2,343	(-)	867	(-)	4	(-)	3	(-)	200	0

	利益剰余金取崩し額		分配金総額	
	百万円	%	百万円	%
通期	123	(-)	127	(-)

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 0円

(注) 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. 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、21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22年12月期 636,695口 平成21年12月期 53,899口
 ② 期末自己投資口数 平成22年12月期 0口 平成21年12月期 0口

(注1) 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、38ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(注2) LCPとの合併に伴い、本投資法人は、平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を実施しております。また、当合併に伴い、LCP投資口1口に対して、本投資法人の投資口4口を割当て交付しました。かかる投資口分割及び合併により本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口数の総口数は636,695口となっています。

※ 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、9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16期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）の運用状況予想の前提条件」をご覧ください。

(その他特記事項)

平成22年2月1日を合併の効力発生日とする、エルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴い、本合併の効力発生日を含む初回（第15期）の営業期間を、平成22年1月1日から平成22年12月31日までとしました。なお、第16期以降の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとなります。

また、本合併に伴い、本投資法人は、平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を実施しております。

1. 投資法人の関係法人

後記61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22年3月30日提出）及び半期報告書（平成22年9月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成22年12月期（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所にも上場していません。

また、本投資法人は平成21年11月17日付でLCP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まいります。

ロ 投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況」（内閣府月例経済報告（平成23年1月））にありました。もっとも、海外経済の改善や日本銀行によるJ-REIT投資口の買入れを含む各種政策効果などを背景に、景気の持ち直しに対する期待感も増しています。その一方で、海外景気の下振れ、雇用の悪化等景気の下振れ懸念を依然拭い去れない状況にあるものと認識しております。

不動産売買市場においても、J-REITによる資産取得が増加する等、市場は活発化しつつあり明るい兆しはありますが、価格面ではデフレや雇用情勢の不安感が払拭されない経済情勢を受け、依然として調整局面が続いています。

賃貸市場に目を移すと、東京圏は、人口流入が続いており潜在的な需要は堅調で、賃料水準の調整傾向は継続していますが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、依然として賃料水準は弱含みではありますが、一部に回復傾向が見られるようになりました。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弱含みで推移しています。

オフィスビル賃貸市場は、景気悪化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が継続しており、全国的に空室率は高止まりしています。

このような状況において、本投資法人では、LCPとの合併による負ののれんを活用した財務体質の改善を目的に、本合併後当期末までの間（平成22年2月1日～平成22年12月31日）に住居25件、オフィスビル・商業施設5件、駐車場等19件の合計49件の売却を実施いたしました。

この結果、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142,038.63㎡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91.1%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おります。

本投資法人は、保有物件の売却及び自己資金により、本合併以降平成22年6月中間期末（平成22年6月30日）時点までに31,950百万円（注1）、更に約定弁済により平成22年7月以降当期末時点までに369百万円を返済し、期中の返済総額は32,319百万円（注1）となりました。

当期中において、本投資法人は、本投資法人の重要な経営課題の一つである財務体質の改善を図るべく、上記のとおり借入金の返済実行により借入総額の圧縮を行い、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42,965百万円、有利子負債比率は56.6%（注2）となっております。

（注1）期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。

（注2）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

なお、上記の有利子負債比率は、下記「②次期の見通し イ 今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載された「投資法人LTV」とは異なりますので、ご留意下さい。

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5,348百万円、営業利益△5,241百万円、経常利益△7,078百万円、当期純利益4,757百万円を計上しました。

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、依然として先行きは不透明であると考えます。こうした経済状況の下、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。

本投資法人は、本投資法人の借入金のうち、タームローン16,800百万円（以下「証券化ローン」といいます。）について、平成22年9月28日時点で借入金の返済や更なる返済期限の延長について具体的な目処が立っておらず、本投資法人の事業継続リスクを高める要因となってい

たことから、平成22年9月28日時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性があるものと判断し、継続企業の前提に関する事項の注記を行うに至りました。

なお、当期末時点において、基本的には上記状況に変化がなく、更に下記のとおり本投資法人の借入金の一部について期限の利益喪失事由が発生していることから、引き続き本投資法人の事業継続リスクに不確実性を生じさせるような状況が存在しており、上記継続企業の前提に関する事項の注記については解消されておりません。

また、証券化ローンを含む本投資法人の借入金の返済期限延長については、平成22年12月28日付で、全てのローンについて、その返済期限を平成22年12月30日から平成23年3月31日まで延長いたしました。同日以降の更なる返済期限の延長について、現時点では具体的な目処が立っておりません。

加えて、本投資法人は、本投資法人のタームローン（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」（注1）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%（注2））、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LTV：60.2%（注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。

また、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つたことから、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（以下「タームローンD号」といいます。）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おります。

本投資法人は、本タームローン、第24個別極度ローン及びタームローンD号の貸付人に対し、期限の利益喪失の猶予を承諾頂けるよう現在交渉中です。

本投資法人といたしましては、継続企業の前提に関する事項の注記を可及的速やかに解消すること、期限の利益喪失事由の発生した借入れについて、期限の利益喪失の猶予等につき貸付人の承諾を得るとともに、本証券化ローンを含む本投資法人の借入金全額につき、返済期限の延長等を含む財務状況の改善を図ることが、本投資法人の喫緊の重要な経営課題と認識しております。

なお、本日現在においては、上記の各借入れの貸付人から、約定返済期限に先立って返済す

ることを求める意向を表明されていません。

（注1）「投資法人LTV」は、各契約上、各決算期に係る本投資法人の貸借対照表上総負債として記載された金額を、総資産として記載された金額で除することにより算出される数値と定義されています。

（注2）小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

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、取得の中心としてまいります。また、オフィスビル・商業施設及びホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等に関してはコアアセットを補完する意味でサブアセットとし、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得について検討してまいります。また、物件売買情報収集力維持、向上のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めます。

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、中長期的な収益力、財務体質の改善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。

売却損益が分配金に与える影響は大きく、また、その金額及び時期は大きく変動する可能性があります。このため、売却契約締結が決定した場合、速やかに分配金の予想の見直しを行います。

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。

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。

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。

平成22年2月1日の合併効力発生日時点において、本投資法人の有利子負債は、LCPからの受

入分を含め75,285百万円であり、合併効力発生日以降物件売却等により同有利子負債のうち総額31,950百万円（注1）の返済を行った結果、平成22年6月中間期末時点における有利子負債の額は43,334百万円となり、その後、平成22年7月末以降同年12月末までの各月末営業日において、各借入金の約定弁済による合計369百万円の借入金の返済を行った結果、当期末時点における有利子負債の額は42,965百万円となりました。

本書の日付現在、本投資法人は平成23年3月31日を約定返済期日とする42,903百万円（注2）の既存借入金の返済を控えております。なお、同借入金は本投資法人の有利子負債の全額となります。また、このうち26,103百万円（注2）については、前記「イ 今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載のとおり期限の利益喪失事由が発生しております。本投資法人は、前述のとおり、上記借入金のリファイナンスを重要な経営課題の一つと捉え、本課題を解決すべく各種施策に取り組んでおります。

しかしながら、現状の不動産市況においてローンの担保物件を売却することは困難であり、また、新規借入先の獲得も極めて困難である状況に変化はなく、本投資法人が中長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築いていくためには、新スポンサーの招聘が不可欠であると考え、これらを最優先事項として位置付け、検討を行っております。

（注1）期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。

（注2）平成23年1月31日付約定弁済による借入金の元本の一部返済後の金額となっています。

へ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

ト 運用状況の見通し

平成23年6月期の運用状況につきましては、営業収益2,343百万円、営業利益867百万円、経常利益4百万円、当期純利益3百万円を以下のとおり見込んでおります。なお、平成23年6月期の分配金に関しては、平成22年12月期の分配状況を考慮し、当期純利益3百万円に加え、第15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123百万円を活用し、総額127百万円の分配（1口当たり分配金200円）を見込んでおります。

平成23年6月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「第16期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

第16期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）

営業収益	2,343百万円
経常利益	4百万円
当期純利益	3百万円
1口当たり分配金	200円
1口当たり利益超過分配金	0円

1口当たり分配金の主な減少理由：

- ・ 運用物件の稼働率の低下及び契約条件の変更により賃貸事業収益が減少するため
- ・ 支払利息等の金利関連費用のファイナンスコストが第16期以降も引き続き高水準に推移すると想定されるため

(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16期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成23年1月1日～平成23年6月30日
運用資産	平成23年6月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としています。なお、平成22年12月期末時点で保有する物件は55物件です。実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成22年12月31日現在の発行済投資口数636,695口を前提としており、平成23年6月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	平成22年12月31日現在、借入金（短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金）が429億円あり、第16期中に全ての借入金の返済期限が到来しますが、従来と同程度の約定弁済を除く全額について期限延長を行うことを前提としています。なお、期限延長に伴う借入条件の変更等により変動する可能性があります。
営業収益	営業収益として2,343百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・賃貸事業収入 2,343百万円 賃貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	賃貸事業費用として1,191百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 422百万円（うち修繕費50百万円） ・公租公課 167百万円 ・保険料 5百万円 ・その他の支出 174百万円 ・減価償却費 420百万円 減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年内に新たに取得した資産については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。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。また、賃貸事業費用以外の営業費用として285百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として863百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・支払利息 604百万円 ・融資関連費用 257百万円 ・その他の支出 1百万円 短期借入金について従来と同程度の約定弁済を行うこと、及び借入条件の変更がないことを前提としています。
1口当たり分配金	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。 第16期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）の分配金については、当期純利益3百万円に加え、第15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123百万円を活用し、総額127百万円を分配（1口当たり分配金200円）することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	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。 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。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年3月30日提出）及び半期報告書（平成22年9月29日提出）に記載した「投資リスク」について、下記を除いて重要な変更はありません。下記には、将来に関する事項が含まれておりますが、当該事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において判断したものです。

なお、下記の見出しに付された項目番号は、上記有価証券報告書における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク （1）リスク要因」の項目番号に対応するものです。

⑥その他

（ロ）継続企業の前提に関する重要な疑義を生じさせる状況及び対応策

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。

- ・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ます。（本タームローン契約）））に基づく借入れ（本タームローン）及び平成21年11月19日付極度ローン基本契約（本極度ローン基本契約）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（第24個別極度ローン）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（本件解消義務）を負っております。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LTV：60.2%）、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つた場合には、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（注）。

（注）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つたため、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。

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。

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おり、借入金の借換えや財務制限条項への抵触の解消等について問題はないものと認識しています。

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。

（4）継続企業の前提に関する重要事象

前記10ページ「（3）投資リスク」をご参照下さい。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

		(単位：千円)	
		前期 (平成21年12月31日現在)	当期 (平成22年12月31日現在)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	710,165	3,515,629
信託現金及び信託預金	※1	1,854,611	2,399,430
営業未収入金		42,634	22,370
立替金		20,458	9,322
預け金		14,336	-
前払費用		86,452	147,692
未収消費税等		4,261	-
繰延税金資産		5,641	-
貸倒引当金		△564	△56
流動資産合計		<u>2,737,997</u>	<u>6,094,389</u>
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	680,234	2,680,174
減価償却累計額		△35,256	△52,744
建物（純額）		<u>644,977</u>	<u>2,627,429</u>
建物附属設備	※1	165,258	50,691
減価償却累計額		△20,755	△12,230
建物附属設備（純額）		<u>144,503</u>	<u>38,461</u>
構築物	※1	11,262	3,848
減価償却累計額		△2,091	△703
構築物（純額）		<u>9,170</u>	<u>3,144</u>
工具、器具及び備品	※1	1,045	-
減価償却累計額		△106	-
工具、器具及び備品（純額）		<u>939</u>	<u>-</u>
土地	※1	3,653,526	2,713,620
信託建物	※1	16,136,970	24,338,907
減価償却累計額		△1,359,266	△958,592
信託建物（純額）		<u>14,777,703</u>	<u>23,380,314</u>
信託建物附属設備	※1	3,156,911	4,311,230
減価償却累計額		△899,189	△628,443
信託建物附属設備（純額）		<u>2,257,721</u>	<u>3,682,786</u>
信託構築物	※1	197,585	230,053
減価償却累計額		△49,684	△29,513
信託構築物（純額）		<u>147,901</u>	<u>200,540</u>
信託工具、器具及び備品	※1	74,113	77,593
減価償却累計額		△20,625	△22,803
信託工具、器具及び備品（純額）		<u>53,488</u>	<u>54,790</u>
信託土地	※1	20,520,574	37,028,008
有形固定資産合計		<u>42,210,507</u>	<u>69,729,097</u>
無形固定資産			
信託その他無形固定資産	※1	103	-
その他		3,686	2,366
無形固定資産合計		<u>3,790</u>	<u>2,366</u>
投資その他の資産			
差入保証金		140,226	10,060
長期前払費用		955	-
その他		51,745	25,257
投資その他の資産合計		<u>192,927</u>	<u>35,317</u>
固定資産合計		<u>42,407,224</u>	<u>69,766,781</u>
資産合計		<u>45,145,222</u>	<u>75,861,170</u>

(単位：千円)

	前期 (平成21年12月31日現在)	当期 (平成22年12月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	121,823	144,429
短期借入金	※1 11,499,975	26,165,485
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,859,000	16,800,000
未払金	14,873	13,724
未払費用	131,448	170,665
未払法人税等	5,601	-
未払消費税等	-	593,170
前受金	157,230	295,659
預り金	10,750	5,680
流動負債合計	24,800,703	44,188,814
固定負債		
信託預り敷金及び保証金	821,718	1,332,118
預り敷金及び保証金	122,739	183,579
固定負債合計	944,457	1,515,698
負債合計	25,745,160	45,704,512
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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	265,644	4,757,809
剰余金合計	265,644	11,022,241
投資主資本合計	19,400,061	30,156,658
純資産合計	※2 19,400,061	30,156,658
負債純資産合計	45,145,222	75,861,170

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前期	当期
		(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)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	1,531,044	5,348,724
営業収益合計		1,531,044	5,348,724
営業費用			
貸貸事業費用	※1	751,981	2,558,916
不動産等売却損	※2	-	7,362,355
役員報酬		2,900	5,400
資産運用報酬		111,000	327,747
資産保管手数料		12,122	17,178
一般事務委託手数料		25,398	81,840
貸倒引当金繰入額		-	56
貸倒損失		1,039	613
その他営業費用		60,859	236,451
営業費用合計		965,300	10,590,560
営業利益又は営業損失(△)		565,743	△5,241,835
営業外収益			
受取利息		617	2,755
雑収入		663	11,818
営業外収益合計		1,280	14,573
営業外費用			
支払利息		294,855	1,217,526
融資関連費用		3,117	629,909
投資口公開関連費用		1,090	2,180
雑損失		611	1,652
投資口交付費償却		291	-
営業外費用合計		299,966	1,851,268
経常利益又は経常損失(△)		267,057	△7,078,530
特別利益			
負ののれん発生益		-	11,843,160
特別利益合計		-	11,843,160
税引前当期純利益		267,057	4,764,630
法人税、住民税及び事業税		5,718	1,209
法人税等調整額		△4,294	5,641
法人税等合計		1,423	6,851
当期純利益		265,633	4,757,778
前期繰越利益		10	30
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		265,644	4,757,809

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(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)	
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		-		-
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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		356,822		265,644
当期変動額				
剰余金の配当		△ 356,811		△ 265,614
当期純利益		265,633		4,757,778
当期変動額合計		△ 91,177		4,492,164
当期末残高		265,644		4,757,809
剰余金合計				
前期末残高		356,822		265,644
当期変動額				
合併による増加		-		6,264,432
剰余金の配当		△ 356,811		△ 265,614
当期純利益		265,633		4,757,778
当期変動額合計		△ 91,177		10,756,596
当期末残高		265,644		11,022,241
投資主資本合計				
前期末残高		19,491,239		19,400,061
当期変動額				
合併による増加		-		6,264,432
剰余金の配当		△ 356,811		△ 265,614
当期純利益		265,633		4,757,778
当期変動額合計		△ 91,177		10,756,596
当期末残高		19,400,061		30,156,658
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△ 3,556		-
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		3,556		-
当期変動額合計		3,556		-
当期末残高		-		-
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△ 3,556		-
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		3,556		-
当期変動額合計		3,556		-
当期末残高		-		-
純資産合計				
前期末残高		19,487,683		19,400,061
当期変動額				
合併による増加		-		6,264,432
剰余金の配当		△ 356,811		△ 265,614
当期純利益		265,633		4,757,778
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		3,556		-
当期変動額合計		△ 87,621		10,756,596
当期末残高		19,400,061		30,156,658

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
I 当期末処分利益	265,644千円	4,757,809千円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	265,614千円 (4,928円)	276,962千円 (435円)
III 次期繰越利益	30千円	4,480,847千円
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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる265,614,272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、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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	267,057	4,764,630
減価償却費	285,462	965,933
負ののれん発生益	-	△11,843,160
投資口公開関連費用	1,090	2,180
融資関連費用	3,117	629,909
投資口交付費償却	291	-
受取利息	△617	△2,755
支払利息	294,855	1,217,526
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△606	△508
信託預り敷金及び保証金償却額	△5,102	△5,774
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△18,352	181,000
預け金の増減額 (△は増加)	532	14,336
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△3,699	4,261
差入保証金の増減額 (△は増加)	△9,565	140,166
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	583,913
営業未払金の増減額 (△は減少)	42,122	△100,092
未払金の増減額 (△は減少)	△4,400	△331,601
未払費用の増減額 (△は減少)	4,648	△145,913
前受金の増減額 (△は減少)	434	△97,692
預り金の増減額 (△は減少)	2,951	△12,612
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	△61,017	△435,940
小計	799,204	34,791,176
利息の受取額	617	2,755
利息の支払額	△263,525	△1,214,233
法人税等の支払額	△631	△7,314
営業活動によるキャッシュ・フロー	535,665	33,572,383
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	△63,312	△121,318
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,085	△192,233
預り敷金及び保証金の受入による収入	106	39,395
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△59,868	△1,005,932
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,586	132,462
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,573	△1,148,571
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	11,599,980	11,499,975
短期借入金の返済による支出	△100,005	△17,960,777
長期借入金の返済による支出	△12,115,000	△25,859,000
投資口公開関連費用	△1,090	△2,180
融資関連費用	△3,117	△499,513
分配金の支払額	△352,306	△304,678
財務活動によるキャッシュ・フロー	△971,538	△33,126,174
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△501,446	△702,361
現金及び現金同等物の期首残高	3,066,223	2,564,776
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 2,564,776	5,915,060

（6） 注記表

（継続企業の前提に関する注記）

前期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年12月31日)
<p>該当事項はありません。</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>

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31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>8年～34年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3年～18年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>8年～10年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26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>7年～34年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>5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	8年～34年	構築物	3年～18年	工具、器具及び備品	8年～10年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	7年～34年	信託工具、器具及び備品	5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>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 同左</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
建物	39年～77年																															
建物附属設備	8年～34年																															
構築物	3年～18年																															
工具、器具及び備品	8年～10年																															
信託建物	26年～65年																															
信託建物附属設備	3年～34年																															
信託構築物	7年～34年																															
信託工具、器具及び備品	5年～15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																															
2 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。	—																														
3 引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同左																														
4 収益及び費用の計上基準	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。 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。	固定資産税等の処理方法 同左																														
5 ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	—																														
6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左																														

	前期 （自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）
7 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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③ 信託その他無形固定資産</p> <p>④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

（会計方針の変更に関する注記）

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
該当事項はありません。	(企業結合に関する会計基準等の適用) 「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。

（貸借対照表に関する注記）

前期 (平成21年12月31日現在)	当期 (平成22年12月31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>建物</td><td style="text-align: right;">644,977千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">144,503千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">5,169千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">939千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,366,583千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,854,611千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">14,777,703千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">2,257,721千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">147,901千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">53,488千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">20,520,574千円</td></tr> <tr><td>信託その他無形固定資産</td><td style="text-align: right;">103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,774,277千円</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;">11,499,975千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,859,000千円</td></tr> </table>	建物	644,977千円	建物附属設備	144,503千円	構築物	5,169千円	工具、器具及び備品	939千円	土地	2,366,583千円	信託現金及び信託預金	1,854,611千円	信託建物	14,777,703千円	信託建物附属設備	2,257,721千円	信託構築物	147,901千円	信託工具、器具及び備品	53,488千円	信託土地	20,520,574千円	信託その他無形固定資産	103千円	合計	42,774,277千円	短期借入金	11,499,975千円	1年内返済予定の長期借入金	12,859,000千円	<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;">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;">37,028,008千円</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	37,028,008千円	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
建物	644,977千円																																																										
建物附属設備	144,503千円																																																										
構築物	5,169千円																																																										
工具、器具及び備品	939千円																																																										
土地	2,366,583千円																																																										
信託現金及び信託預金	1,854,611千円																																																										
信託建物	14,777,703千円																																																										
信託建物附属設備	2,257,721千円																																																										
信託構築物	147,901千円																																																										
信託工具、器具及び備品	53,488千円																																																										
信託土地	20,520,574千円																																																										
信託その他無形固定資産	103千円																																																										
合計	42,774,277千円																																																										
短期借入金	11,499,975千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	12,859,000千円																																																										
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	37,028,008千円																																																										
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>※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: right;">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: right;">同左</p>																																																										

(損益計算書に関する注記)

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31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) 1,406,850 (その他収入) 124,194 不動産賃貸事業収益合計 1,531,044 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 267,844 (公租公課) 106,983 (損害保険料) 7,795 (その他支出) 84,554 (減価償却費) 284,802 不動産賃貸事業費用合計 751,981 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 779,063	※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) 964,612 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
	※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 60,055 その他売却費用 1,331 不動産等売却損 <u>△15,902</u>

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31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 $\Delta 5,823$
	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 $\Delta 18,456$
	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 $\Delta 10,872$
	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 $\Delta 75,365$
	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 $\Delta 26,718$
	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 $\Delta 68,474$
	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 $\Delta 30,423$
	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 $\Delta 10,046$

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31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 <u>△12,031</u>
	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 <u>△9,901</u>
	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 <u>△7,059</u>
	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 <u>△7,857</u>
	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 <u>△9,360</u>
	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 <u>△8,263</u>
	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 <u>△6,786</u>
	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 <u>△133,557</u>

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31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 <u>△56,618</u>
	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 <u>△94,523</u>
	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 <u>△6,584,521</u>
	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。
	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、インベリアル東久留米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
	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 <u>△5,886</u>
	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 <u>△56,577</u>
	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 <u>△36,589</u>

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	発行可能投資口総口数 10,000,000 口
発行済投資口数 53,899 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21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成21年12月31日現在) (単位：千円)	(平成22年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 710,165	現金及び預金 3,515,629
信託現金及び信託預金 1,854,611	信託現金及び信託預金 2,399,430
現金及び現金同等物 2,564,776	現金及び現金同等物 5,915,060
	※2. 重要な非資金取引の内容
	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。
	なお合併による出資剰余金の増加は6,264,432千円です。
	(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21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
オペレーティング・リース取引（貸主側） (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 142,217	1年内 114,860
未経過リース料 1年超 1,125,206	未経過リース料 1年超 2,735,356
合計 1,267,423	合計 2,850,217
	(貸主側) (単位：千円)
	1年内 652,224
	未経過リース料 1年超 8,878,293
	合計 9,530,518

（金融商品に関する注記）

前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
—	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。</p> <p>資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。</p> <p>デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>借入金の資金使途は、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みます。）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>

前期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年12月31日)																																		
	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成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 style="text-align: right;">3,515,629</td> <td style="text-align: right;">3,515,629</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託 現金及び信 託預金</td> <td style="text-align: right;">2,399,430</td> <td style="text-align: right;">2,399,430</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,915,060</td> <td style="text-align: right;">5,915,060</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期 借入金</td> <td style="text-align: right;">26,165,485</td> <td style="text-align: right;">26,165,485</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年 内返済予定 の長期借入 金</td> <td style="text-align: right;">16,800,000</td> <td style="text-align: right;">16,800,000</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">42,965,485</td> <td style="text-align: right;">42,965,485</td> <td style="text-align: center;">—</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、当該帳簿価格によっています。</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 style="text-align: right;">183,579</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">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
	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																																		

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)		
	(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)		
	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	—	—
信託現金及び信託預金	2,399,430	—	—
合計	5,915,060	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
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)		
	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	—	—
長期借入金	16,800,000	—	—
合計	42,965,485	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—
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21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 （自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動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。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引の利用に際してヘッジ会計を適用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p>	<p>—</p>

（退職給付取引に関する注記）

前期 （自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）
<p>退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。</p>	<p>同左</p>

（賃貸等不動産に関する注記）

前期 （自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）																																									
	<p>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末 残高</th> <th>当期 増減額</th> <th>当期末 残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td style="text-align: right;">29,827,873</td> <td style="text-align: right;">13,587,189</td> <td style="text-align: right;">43,415,063</td> <td style="text-align: right;">41,352,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td style="text-align: right;">7,687,715</td> <td style="text-align: right;">8,412,005</td> <td style="text-align: right;">16,099,720</td> <td style="text-align: right;">14,664,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td style="text-align: right;">1,686,105</td> <td style="text-align: right;">3,870,455</td> <td style="text-align: right;">5,556,561</td> <td style="text-align: right;">5,490,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td style="text-align: right;">3,008,813</td> <td style="text-align: right;">△2,907,894</td> <td style="text-align: right;">100,919</td> <td style="text-align: right;">90,600</td> </tr> <tr> <td>シニア</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">4,556,833</td> <td style="text-align: right;">4,556,833</td> <td style="text-align: right;">4,709,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">42,210,507</td> <td style="text-align: right;">27,518,590</td> <td style="text-align: right;">69,729,097</td> <td style="text-align: right;">66,305,600</td> </tr> </tbody> </table> <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>				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	住居	29,827,873	13,587,189	43,415,063	41,352,000	オフィス	7,687,715	8,412,005	16,099,720	14,664,000	商業施設	1,686,105	3,870,455	5,556,561	5,490,000	駐車場	3,008,813	△2,907,894	100,919	90,600	シニア	—	4,556,833	4,556,833	4,709,000	合計	42,210,507	27,518,590	69,729,097	66,305,600
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																																							
住居	29,827,873	13,587,189	43,415,063	41,352,000																																						
オフィス	7,687,715	8,412,005	16,099,720	14,664,000																																						
商業施設	1,686,105	3,870,455	5,556,561	5,490,000																																						
駐車場	3,008,813	△2,907,894	100,919	90,600																																						
シニア	—	4,556,833	4,556,833	4,709,000																																						
合計	42,210,507	27,518,590	69,729,097	66,305,600																																						

（税効果会計に関する注記）

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産（流動資産）)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税</td> <td style="text-align: right;">392千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">971千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">4,056千円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">221千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,641千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">5,641千円</td> </tr> </table>	未払事業税	392千円	未払事業所税	971千円	繰延資産	4,056千円	未収入金	221千円	繰延税金資産合計	5,641千円	(繰延税金資産の純額)	5,641千円	<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;">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; border-top: 1px solid black;">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; border-bottom: 3px double black;">一千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">一千円</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; border-top: 1px solid black;">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; border-bottom: 3px double black;">一千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">一千円</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	一千円	(繰延税金資産の純額)	一千円	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	一千円	(繰延税金資産の純額)	一千円
未払事業税	392千円																																								
未払事業所税	971千円																																								
繰延資産	4,056千円																																								
未収入金	221千円																																								
繰延税金資産合計	5,641千円																																								
(繰延税金資産の純額)	5,641千円																																								
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	一千円																																								
(繰延税金資産の純額)	一千円																																								
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	一千円																																								
(繰延税金資産の純額)	一千円																																								
<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>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.12%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.32%</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; border-bottom: 3px double black;">0.53%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	支払分配金の損金算入額	△39.12%	その他	△0.32%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%	<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; border-bottom: 3px double 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%																						
法定実効税率	39.33%																																								
支払分配金の損金算入額	△39.12%																																								
その他	△0.32%																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%																																								
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21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31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21年7月1日 至 平成21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)	111,000 (注2)	未払費用	58,275 (注2)

(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) 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。

(企業結合に関する注記)

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)										
—	<p>取得による企業結合</p> <p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 エルシーピー投資法人 (以下「LCP」とする。)</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行った主な理由 本投資法人とLCPのファイナンスコストの増加 やリファイナンスに対する懸念などの財務上の 問題を解消するため、両投資法人の合併を実施 することが両投資法人の投資主価値の向上に資 すると判断したため。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年2月1日</p> <p>(5) 企業結合の法定形式 本投資法人を吸収合併存続法人、LCPを吸収合併 消滅法人とする吸収合併です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 インヴィンシブル投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総体と しての投資主が占める相対的な議決権比率の大 きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の 存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役 員会等の構成、投資口の交換条件その他の要素 を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業と なったもの。</p> <p>2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績期間 平成22年2月1日から平成22年12月31日まで</p> <p>3. 被取得企業の取得原価及びその内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">取得の対価</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">企業結合日に交付した本投資 法人の投資口の時価</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">6,264,432</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得に直接要した費用</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">アドバイザー費用等</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">377,102</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">取得原価</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,641,534</td> </tr> </table>	取得の対価		企業結合日に交付した本投資 法人の投資口の時価	6,264,432	取得に直接要した費用		アドバイザー費用等	377,102	取得原価	6,641,534
取得の対価											
企業結合日に交付した本投資 法人の投資口の時価	6,264,432										
取得に直接要した費用											
アドバイザー費用等	377,102										
取得原価	6,641,534										

前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)																		
	<p>4. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(2) 算定方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 交付した投資口数 367,200口（投資口分割考慮後）</p> <p>5. 取得原価の配分に関する事項</p> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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="text-align: right;">資 産 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">71,916,083</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">51,860,108</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,603,323</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">負 債 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,463,431</td> </tr> </table> <p>(2) 負ののれんの金額及び発生原因</p> <p>負ののれんの金額 11,843,160千円</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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>	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	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
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																		
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21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日）</p>	<p style="text-align: center;">当期 （自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年12月31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21年7月1日 至 平成21年12月31日）		当期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）							
1口当たり純資産額	359,934円	1口当たり純資産額	47,364円						
1口当たり当期純利益	4,928円	1口当たり当期純利益	7,857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>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: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">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</td> <td>71,986円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益</td> <td>985円</td> </tr> </tbody> </table> <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>		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
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								

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期 （自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日）
当期純利益(千円)	265,633	4,757,778
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)	265,633	4,757,778
期中平均投資口数(口)	53,899	605,508

（重要な後発事象に関する注記）

前期 （自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日）	当期 （自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日）								
<p>（決算短信発表日平成22年 2月19日現在）</p> <p>1 本合併及び投資口の分割について 本投資法人とエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）は、平成21年11月17日付で合併契約書（以下「合併契約」といいます。）を締結いたしました。なお、合併契約に基づき、平成22年 2月 1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました（以下「本合併」といいます。）。</p> <p>① 合併の目的 わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の上昇や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率（LTV）が比較的高いJ-REITについては、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。このような環境において、本投資法人とLCPは、ファイナンスコストの増加やファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、合併することといたしました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると認識しております。物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点においても、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施することとし、本合併及びその後の物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指してまいります。</p> <p>② 合併の方法 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LCPは解散いたしました。</p> <p>③ 合併比率 LCPの投資口 1口に対して、本投資法人の投資口 4口を割当て交付します。なお、本投資法人は平成22年 1月31日を割当基準日とし平成22年 2月 1日を効力発生日として、投資口 1口を 5口とする投資口分割を実施しております。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数は636,695口となっています。</p> <p>④ 吸収合併消滅法人（LCP）の直前期（平成21年 8月期）の概要</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>A) 事業内容</td> <td>不動産運用業</td> </tr> <tr> <td>B) 当期純利益</td> <td>300百万円</td> </tr> <tr> <td>C) 純資産額</td> <td>40,623百万円</td> </tr> <tr> <td>D) 総資産額</td> <td>93,943百万円</td> </tr> </table> <p>⑤ 合併の時期 合併効力発生日は平成22年 2月 1日であり、本投資法人はインヴィンシブル投資法人と商号変更のうえ、引き続</p>	A) 事業内容	不動産運用業	B) 当期純利益	300百万円	C) 純資産額	40,623百万円	D) 総資産額	93,943百万円	<p>該当事項はありません。</p>
A) 事業内容	不動産運用業								
B) 当期純利益	300百万円								
C) 純資産額	40,623百万円								
D) 総資産額	93,943百万円								

前期 (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月31日)
<p>き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。</p> <p>また、同日付にて、本投資法人はグロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCP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(旧商号:エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社、以下「コンソナント」といいます。)が締結した資産運用委託契約を一部修正の上承継しています。これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、コンソナントを本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断に基づくものです。</p> <p>また、本投資法人は平成21年11月17日開催の役員会において投資口の分割を行う旨決議しました。当該投資口の分割の内容は下記のとおりです。</p> <p>① 分割の方法</p> <p>平成22年 1月31日を基準日として（但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成22年 1月29日を基準日として）、同日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口 1口につき、5口の割合をもって分割すること。</p> <p>② 分割により増加する口数等</p> <p>今回の分割により増加する口数 : 215,596 口</p> <p>なお、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>	
前 期 (ご参考) (自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月30日)	当 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 72,311円	1口当たり 純資産額 71,986円
1口当たり 当期純利益 1,323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。	同左
<p>2 資金の借入について</p> <p>本投資法人では、平成22年 2月 3日に期限が到来する既存借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 借入金額 11,499 百万円</p> <p>③ 利率等 1.76000%（平成 22 年 2 月 3 日～平</p>	

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)		当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)	
成22年3月3日まで)			
変動金利			
④ 借入方法	有担保・無保証		
⑤ 借入契約締結日	平成22年2月1日		
⑥ 借入実行日	平成22年2月3日		
⑦ 返済期日	平成22年3月3日		
⑧ 返済方法	期限一括返済		
なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、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。			
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額（百万円）
A26	日神パレスタージ代田橋	信託受益権	1,180
A27	日神パレスタージ東長崎	信託受益権	1,110
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	881
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	960
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,390
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,270
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	960
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,050
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	919
A35	グランリール亀戸	信託受益権	857
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	737
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	719
A38	ルート立川	信託受益権	634
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	613
A40	シティハイツ砧	信託受益権	500
A41	アクシーズタワー川口並木	信託受益権	641
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	551
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	542
A44	ベレール目黒	信託受益権	545
A45	ワコーレ綱島I	信託受益権	527
A46	フォロス中村橋	信託受益権	502
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	448
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	481

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)		当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
B8	近代科学社ビル 信託受益権	1,090
B9	新宿アイランド 不動産	727
	合計 (25物件)	19,834
<p>3 借入金の返済について 平成22年2月3日付で上記2記載の借入金により、以下の借入金の返済を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行</p> <p>② 返済金額 11,499 百万円 (当初借入金額) (11,599 百万円)</p> <p>③ 借入実行日 平成 21 年 8 月 3 日</p> <p>④ 返済期日 平成 22 年 2 月 3 日</p> <p>⑤ 返済方法 平成 21 年 11 月 2 日付にて、元本について金 100 百万円を一部弁済。また平成 22 年 2 月 3 日付にて残元本を全額弁済。</p> <p>4 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産について譲渡を予定しています。</p> <p>物件名称 ストップパーキング 千葉中央 所在地 千葉県千葉市 特定資産 不動産 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 22 日 譲渡予定日 平成 22 年 2 月 22 日 譲渡予定価格(百万円) 73</p> <p>物件名称 PEIT 内神田 所在地 東京都千代田区 特定資産 不動産 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 3 月 2 日 譲渡予定日 平成 22 年 3 月 2 日 譲渡予定価格(百万円) 114</p> <p>物件名称 PEIT 池上 所在地 東京都大田区 特定資産 不動産 売買契約締結日又は予定日 平成 22 年 2 月 15 日 譲渡予定日 平成 22 年 2 月 26 日 譲渡予定価格(百万円) 62</p>		

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)		当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
物件名称	PEIT 上野三丁目第一	
所在地	東京都台東区	
特定資産	不動産	
売買契約締結日又は予定日	平成22年2月15日	
譲渡予定日	平成22年2月26日	
譲渡予定価格(百万円)	76	
物件名称	PEIT 駒形第一	
所在地	東京都台東区	
特定資産	不動産	
売買契約締結日又は予定日	平成22年2月16日	
譲渡予定日	平成22年3月8日	
譲渡予定価格(百万円)	62	
物件名称	PEIT 福島陣場町第一	
所在地	福島県福島市	
特定資産	不動産	
売買契約締結日又は予定日	平成22年2月19日	
譲渡予定日	平成22年2月19日	
譲渡予定価格(百万円)	40	
物件名称	ストップパーキング 久里浜第一	
所在地	神奈川県横須賀市	
特定資産	不動産	
売買契約締結日又は予定日	平成22年2月23日	
譲渡予定日	平成22年2月23日	
譲渡予定価格(百万円)	45	
物件名称	ストップパーキング 新所沢第一	
所在地	埼玉県所沢市	
特定資産	不動産	
売買契約締結日又は予定日	平成22年2月16日	
譲渡予定日	平成22年2月24日	
譲渡予定価格(百万円)	48	
物件名称	ストップパーキング 新所沢第二	
所在地	埼玉県所沢市	
特定資産	不動産	
売買契約締結日又は予定日	平成22年2月16日	
譲渡予定日	平成22年2月24日	
譲渡予定価格(百万円)	32	

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日)	当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)
<p>物件名称 PEIT 中呉服町第一</p> <p>所在地 福岡県福岡市</p> <p>特定資産 不動産</p> <p>売買契約締結日又は予定日 平成22年2月15日</p> <p>譲渡予定日 平成22年2月25日</p> <p>譲渡予定価格(百万円) 19</p> <p>また、合併によりLCPより受け入れた以下の資産について譲渡を予定しています。</p> <p>物件名称 モンセラート四谷</p> <p>所在地 東京都新宿区</p> <p>特定資産 信託受益権</p> <p>売買契約締結日又は予定日 平成22年2月25日</p> <p>譲渡予定日 平成22年3月10日</p> <p>譲渡予定価格(百万円) 356</p> <p>物件名称 ホメスト池尻</p> <p>所在地 東京都世田谷区</p> <p>特定資産 信託受益権</p> <p>売買契約締結日又は予定日 平成22年2月25日</p> <p>譲渡予定日 平成22年3月11日</p> <p>譲渡予定価格(百万円) 552</p> <p>物件名称 藤和シティコープ飛鳥山公園</p> <p>所在地 東京都北区</p> <p>特定資産 信託受益権</p> <p>売買契約締結日又は予定日 平成22年2月22日</p> <p>譲渡予定日 平成22年2月22日</p> <p>譲渡予定価格(百万円) 400</p>	

（7）発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資金総額の増減の状況は、次のとおりです。

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

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

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

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

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

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

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

平成22年1月31日付で前監督役員の西村勝秀が辞任し、平成22年2月1日付で藤元拓志が監督役員に就任しました。

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（現任） 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（現任） 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変動

合併後当期末までにおける資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

① 平成22年2月1日付

新任役員

代表取締役社長 芝辻 直基

監査役 高橋 正義

退任役員

取締役財務部長 久保 裕司

取締役運用部長 梅澤 芳幸

監査役 青柳 昇司

なお、宮崎俊司は同日付で代表取締役社長を辞任し、専務取締役に就任しています。

- ② 平成22年2月23日付
 新任役員
 取締役 弘中 英世
 取締役 瀧澤 英司
- ③ 平成22年6月29日付
 新任役員
 監査役 青柳 昇司
 退任役員
 監査役 高橋 正義

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
専務取締役 企画・財務 部長（注1）	宮崎 俊司	昭和61年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成10年9月 中央三井アセットマネジメント株式会社 出向 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）出向・転籍 常務執行役員企画部長 平成17年9月 同社 代表取締役社長 平成17年11月 エルシーピー投資法人 執行役員 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 専務取締役（現任）	0
取締役 コンプライ アンス・ オフィサー （注2）	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 平成19年8月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社取締役 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チー フ・コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
取締役	瀧澤 英司	平成5年4月 日興証券株式会社（現日興コーディアル証券株式会社）入社 平成18年7月 株式会社マルシン 代表取締役 平成20年6月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 入社 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 財務管掌（現任） 平成23年2月 同社 退任（予定）	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（現職） 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1) 平成23年2月1日付資産運用会社の組織変更に伴い、宮崎俊司は、専務取締役運用部長兼企画部長から、専務取締役企画・財務部長へ、また瀧澤英司は、取締役財務部長から、取締役へそれぞれ役職の変更を行いました。
- (注2) 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22年12月31日）	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産 比率（%）
不動産	住居	首都圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
		小計	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	724	1.0
		地方主要都市部	—	—
		小計	724	1.0
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,148	4.2
		地方主要都市部	1,509	2.0
		小計	4,657	6.1
不動産合計			5,382	7.1
信託不動産	住居	首都圏	41,271	54.4
		地方主要都市部	2,143	2.8
		小計	43,415	57.2
	オフィスビル・商業施設	首都圏	14,579	19.2
		地方主要都市部	6,352	8.4
		小計	20,931	27.6
	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			64,346	84.8
預金・その他の資産			6,132	8.1
資産総額計（注3）			75,861 (69,729)	100.0 (91.9)

（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22年12月31日）	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	45,704	60.2
純資産総額	30,156	39.8
資産総額	75,861	100.0

【ご参考】旧地域区分による本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分 (注1)	第14期(前期) (平成21年12月31日現在)		第15期(当期) (平成22年12月31日現在)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産 比率(%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産 比率(%)
不動産	居住用 不動産	東京23区	—	—	—	—
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	309	0.7	—	—
		小計	309	0.7	—	—
	オフィス ビル等	東京23区	728	1.6	724	1.0
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	406	0.9	—	—
		小計	1,134	2.5	724	1.0
	駐車場	東京23区	920	2.0	1,426	1.9
		東京周辺部	551	1.2	1,722	2.3
		地方政令指定都市	1,146	2.5	—	—
		その他	390	0.9	1,509	2.0
		小計	3,008	6.7	4,657	6.1
不動産合計			4,453	9.9	5,382	7.1
信託不動産	居住用 不動産	東京23区	24,481	54.2	36,178	47.7
		東京周辺部	5,036	11.2	5,093	6.7
		地方政令指定都市	—	—	2,143	2.8
		その他	—	—	—	—
		小計	29,518	65.4	43,415	57.2
	オフィス ビル等	東京23区	3,747	8.3	14,579	19.2
		東京周辺部	1,279	2.8	—	—
		地方政令指定都市	3,211	7.1	4,083	5.4
		その他	—	—	2,268	3.0
		小計	8,239	18.3	20,931	27.6
信託不動産合計			37,757	83.6	64,346	84.8
預金・その他の資産			2,934	6.5	6,132	8.1
資産総額計(注3)			45,145 (42,210)	100.0 (93.5)	75,861 (69,729)	100.0 (91.9)

(注1) 東京周辺部とは、東京23区以外の東京、神奈川県、千葉県、埼玉県を表しています。また、地方政令指定都市とは、神奈川県、千葉県、埼玉県を除く、日本全国に所在する地方政令指定都市を表しています。

(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。

(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	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,165	1.8	1,100	(注6)
A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,139	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	877	1.3	888	(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	1,053	1.5	995	(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	1,477	2.1	1,170	(注6)
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,418	2.0	1,160	(注6)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,065	1.5	990	(注6)
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	1,033	1.5	1,050	(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	1,020	1.5	975	(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	893	1.3	882	(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	812	1.2	667	(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	789	1.1	656	(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	667	1.0	629	(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	661	0.9	590	(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	648	0.9	476	(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	606	0.9	621	(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	625	0.9	539	(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	583	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	586	0.8	544	(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	567	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	555	0.8	526	(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	538	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	502	0.7	494	(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	2,496	3.6	2,480	(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	3,232	4.6	3,270	(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	1,871	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	1,434	2.1	1,430	(注8)
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	1,054	1.5	1,010	(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	857	1.2	871	(注7)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	573	0.8	570	(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	956	1.4	971	(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	1,096	1.6	1,090	(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	412	0.6	401	(注7)
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	324	0.5	330	(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柳町二丁目44番	信託受益権	255	251	0.4	243	(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	962	1.4	960	(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	502	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	1,154	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	6,944	9.9	6,740	(注7)
小計(計39物件)				44,040	43,415	62.4	41,352	-

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	1,245	1.8	987 (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	724	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	7,404	10.5	6,740 (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	4,875	6.9	4,690 (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	1,053	1.5	1,020 (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	795	1.2	726 (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	3,288	4.7	3,170 (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	2,268	3.3	2,320 (注9)
小計(計8物件)				21,782	21,656	30.9	20,154 -
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	90 (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	679	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	645	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	569	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	482	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	1,035	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	670	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	473	0.7	433 (注7)
小計(計8物件)				4,705	4,657	6.7	4,799 -
合計(計55物件)				70,528	69,729	100.0	66,305 -

- (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) 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保有不動産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

保有物件に関し、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	空調更新工事	自平成23年4月 至平成23年6月	57,000	57,000	0
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	空調更新工事	自平成23年4月 至平成23年5月	18,000	18,000	0
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	ハロン貯蔵器 交換工事	自平成23年5月 至平成23年6月	12,000	12,000	0

ロ 期中の資本的支出

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173百万円であり、当期費用に区分された修繕費等171百万円と合わせ、345百万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	6階、7階、8階空調更新工事	自平成22年10月 至平成22年12月	39,005
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	4階、5階空調機更新工事	自平成22年1月 至平成22年2月	30,385
B17	レキシントン・プラザ八幡	仙台市青葉区	2階リニューアル工事	自平成22年4月 至平成22年7月	29,496
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	3階、4階空調更新工事	自平成22年6月 至平成22年7月	26,553
B17	レキシントン・プラザ八幡	仙台市青葉区	2階空調・ダクト工事	自平成22年1月 至平成22年2月	5,732
その他の工事				41,952	
合計				173,125	

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っています。

営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成20年 1月1日 至 平成20年 6月30日	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
前期末積立金残高	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円
当期積立額	73,109千円	65,992千円	64,259千円	62,526千円	402,973千円
当期積立金取崩額 (注)	20,549千円	74,624千円	47,108千円	—	394,360千円
次期繰越額	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円	489,033千円

(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22年1月1日～平成22年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
A26	日神パレステージ代田橋	84,117	77,086	7,031	42,018	14,765	3,123	328	8,026	15,774	42,099	57,873
A27	日神パレステージ東長崎	92,239	81,874	10,364	52,663	18,222	5,600	572	7,038	21,230	39,575	60,806
A28	グロースメゾン五反田	54,725	53,544	1,181	20,929	5,381	2,849	292	3,745	8,660	33,796	42,456
A29	グロースメゾン亀戸	66,344	62,875	3,468	31,298	7,694	3,641	347	7,973	11,641	35,046	46,687
A30	エメラルドハウス	94,204	76,998	17,205	50,904	15,677	5,551	419	11,403	17,852	43,300	61,152
A31	アルモニー御茶ノ水	77,702	71,263	6,438	33,656	11,180	3,906	337	4,638	13,592	44,046	57,638
A32	サンクレスト石神井公園	74,427	67,272	7,155	31,107	9,351	6,515	483	2,798	11,958	43,320	55,278
A33	グロースメゾン新横浜	70,868	65,930	4,938	27,885	8,457	5,164	329	2,089	11,843	42,983	54,827
A34	ベルファース上野御徒町	66,258	60,635	5,623	28,706	9,824	3,242	244	4,683	10,710	37,552	48,263
A35	グランリール亀戸	53,239	53,239	-	17,170	410	3,451	322	2,027	10,958	36,069	47,028
A36	グロースメゾン池袋	50,334	48,702	1,631	21,381	6,812	2,073	219	2,081	10,193	28,953	39,146
A37	グロースメゾン用賀	48,998	46,550	2,448	19,288	6,744	2,592	224	2,166	7,559	29,710	37,270
A38	ルート立川	44,188	41,302	2,886	17,896	5,234	2,245	239	2,907	7,270	26,292	33,562
A39	渋谷本町マンション	35,759	33,938	1,821	13,457	4,639	1,856	199	3,216	3,545	22,301	25,846
A40	シティハイツ砦	33,330	32,089	1,240	12,899	3,559	1,881	219	4,015	3,223	20,430	23,654
A41	アクシズタワー川口並木	49,004	43,658	5,346	26,268	7,893	2,447	208	5,641	10,077	22,736	32,813
A42	キャピタルハイツ神楽坂	38,134	36,517	1,616	15,811	5,821	2,230	327	3,602	3,829	22,322	26,152
A43	カレッジスクエア町田	36,536	36,536	-	12,642	1,161	2,073	263	4,176	4,966	23,893	28,860
A44	ベレール目黒	33,786	30,628	3,158	15,263	5,181	1,732	160	3,816	4,371	18,523	22,894
A45	ワコーレ綱島I	38,972	37,533	1,439	20,115	6,400	1,920	179	3,523	8,092	18,857	26,949
A46	フォロス中村橋	35,103	32,899	2,203	19,982	5,630	2,119	224	3,841	8,166	15,120	23,287
A47	グロースメゾン海神	42,057	37,600	4,456	36,015	13,616	4,398	428	7,606	9,965	6,041	16,007
A48	カレッジスクエア町屋	29,412	29,412	-	11,375	263	1,834	191	2,023	7,062	18,036	25,099
A51	シティハウス東京新橋※	165,609	155,268	10,340	68,280	28,608	7,897	155	8,414	23,203	97,328	120,532
A52	ウィンベル神楽坂※	187,687	170,140	17,546	67,527	21,143	10,136	285	8,451	27,509	120,160	147,669
A53	西早稲田クレセントマンション※	130,488	121,512	8,976	43,593	20,839	5,540	220	6,168	10,823	86,894	97,718
A54	レキシントン・スクエア曙橋※	83,954	79,609	4,344	35,713	10,803	3,441	110	5,921	15,436	48,241	63,677
A56	カーザエルミタツジョ※	63,332	57,909	5,423	27,524	6,461	2,879	95	1,980	16,107	35,807	51,915
A59	藤和シティコープ新大塚II※	62,293	60,420	1,873	24,442	9,746	2,224	81	3,710	8,680	37,851	46,532
A61	ピクセル武蔵関※	44,289	43,392	896	16,295	6,575	1,843	73	3,147	4,656	27,993	32,649
A62	レクセルマンション上野松が谷※	59,517	53,898	5,619	26,790	7,708	2,075	111	2,316	14,577	32,727	47,305
A63	藤和シティコープ浅間町※	107,658	101,138	6,520	59,451	32,084	4,894	172	6,289	16,009	48,207	64,217
A64	ロイヤルパーク大町※	40,698	35,132	5,565	22,606	9,252	3,525	107	2,042	7,678	18,091	25,770
A65	レキシントン・スクエア萩野町※	31,485	27,979	3,505	14,927	4,088	2,518	71	2,314	5,933	16,558	22,491
A66	ヴィスコンティ覚王山※	21,782	19,251	2,531	12,100	5,379	1,522	35	1,931	3,230	9,682	12,912
A71	レキシントン・スクエア代田橋※	57,340	55,278	2,061	25,043	5,589	2,146	71	2,998	14,236	32,296	46,533
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋※	32,001	31,360	641	14,830	3,208	1,310	51	1,567	8,692	17,170	25,863
A73	AMS TOWER 南6条※	90,392	77,762	12,630	63,546	18,320	6,035	222	13,628	25,340	26,846	52,186
A75	スペースア恵比寿※	329,860	302,106	27,753	136,310	26,708	13,877	496	28,616	66,611	193,550	260,161
B8	近代科学社ビル	77,907	68,652	9,254	49,379	17,263	9,249	417	6,158	16,290	28,527	44,818
B9	新宿アイランド	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
B13	ニュー江戸橋ビル※	422,195	393,700	28,495	111,989	46,117	22,854	395	6,143	36,477	310,206	346,683
B14	レキシントン・プラザ西五反田※	236,979	203,708	33,270	149,207	51,477	18,841	363	8,281	70,243	87,772	158,015
B15	クロス・スクエアNAKANO※	62,308	51,585	10,723	29,489	12,834	6,184	125	3,823	6,520	32,819	39,340
B16	大木青葉ビル※	80,255	65,712	14,543	54,991	22,359	8,552	152	1,571	22,354	25,264	47,619
B17	レキシントン・プラザ八幡※	299,721	235,064	64,656	148,152	80,795	24,718	305	7,634	34,699	151,568	186,267

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※	267,129	267,129	-	173,208	105,289	14,385	385	1,353	51,795	93,921	145,716
C1	ストップパーキング神田須田町	4,887	4,887	-	900	-	565	-	307	26	3,986	4,013
C21	ボンセジュール千歳船橋※	43,565	41,225	2,340	9,561	409	2,830	100	-	6,220	34,004	40,224
C22	ボンセジュール四つ木※	41,448	41,083	364	8,389	403	1,694	85	-	6,205	33,058	39,264
C23	ボンセジュール日野※	39,359	38,989	370	7,073	383	1,896	81	-	4,711	32,286	36,998
C24	ボンセジュール武蔵新城※	32,621	32,335	286	5,595	299	1,467	70	-	3,758	27,026	30,784
C25	ボンセジュール小牧※	90,167	89,014	1,152	22,745	377	7,707	345	-	14,315	67,422	81,737
C26	ボンセジュール秦野渋沢※	47,114	45,905	1,209	14,043	400	3,006	146	-	10,490	33,070	43,561
C27	ボンセジュール伊丹※	32,379	31,937	441	8,896	276	2,114	96	-	6,409	23,483	29,892
	合計	5,348,724	4,902,483	446,240	2,558,916	878,816	420,143	15,650	279,694	964,612	2,789,807	3,754,420

(注1) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

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

(注3) 旧LCP保有物件(「不動産等の名称」に※を付しています。)については、平成22年2月1日以降の収益状況を示します。

(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22年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント (注5)	総賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注7)	契約形態 (注8)
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,662.14	98	92	1	株式会社ベストプロパティ	84,117	1.6	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,530.83	60	57	1	株式会社ベストプロパティ	92,239	1.7	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	株式会社アバマンジョップサブリース	54,725	1.0	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,284.52	66	62	1	株式会社アバマンジョップサブリース	66,344	1.2	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	1,961.26	96	88	1	株式会社東京学生ライフ	94,204	1.8	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,566.24	65	60	1	株式会社アバマンジョップリーシング	77,702	1.5	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,942.79	29	28	1	株式会社アバマンジョップリーシング	74,427	1.4	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	株式会社サンフィール	70,868	1.3	固定賃料型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,265.63	64	60	1	株式会社毎日コムネット	66,258	1.2	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	69	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	53,239	1.0	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	952.89	42	39	1	株式会社サンフィール	50,334	0.9	固定賃料型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	株式会社サンフィール	48,998	0.9	固定賃料型
A38	ルート立川	1,368.57	1,021.68	24	22	1	株式会社アバマンジョップリーシング	44,188	0.8	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	986.79	25	22	1	株式会社アバマンジョップリーシング	35,759	0.7	バス・スルー型
A40	シティハイツ砦	1,235.93	1,102.73	19	17	1	株式会社アバマンジョップリーシング	33,330	0.6	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,083.90	57	51	1	株式会社アクセス・グループ	49,004	0.9	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	931.06	26	22	1	株式会社アバマンジョップリーシング	38,134	0.7	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	36,536	0.7	固定賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	513.97	25	23	1	株式会社アバマンジョップリーシング	33,786	0.6	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島 I	908.99	870.97	50	48	1	株式会社アバマンジョップリーシング	38,972	0.7	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.76	815.76	37	37	1	株式会社アバマンジョップリーシング	35,103	0.7	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,988.04	34	33	1	株式会社アバマンジョップサブリース	42,057	0.8	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	29,412	0.5	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋※	3,364.00	3,219.38	86	83	1	株式会社アバマンジョップサブリース	165,609	3.1	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂※	4,032.70	3,770.86	118	110	1	株式会社アバマンジョップサブリース	187,687	3.5	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション※	4,310.77	3,930.98	69	63	1	株式会社アバマンジョップサブリース	130,488	2.4	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋※	1,987.88	1,897.20	88	84	1	株式会社アバマンジョップサブリース	83,954	1.6	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ※ (注11)	1,197.19	993.45	17	14	1	株式会社アバマンジョップサブリース	63,332	1.2	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚 II ※	1,627.13	1,525.71	58	54	1	株式会社アバマンジョップサブリース	62,293	1.2	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関※	1,220.24	1,185.31	70	68	1	三井ホームエステート株式会社	44,289	0.8	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷※	1,969.45	1,700.65	29	25	1	株式会社アバマンジョップサブリース	59,517	1.1	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町※	3,426.36	2,927.19	154	133	1	株式会社アバマンジョップサブリース	107,658	2.0	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町※	1,929.59	1,571.72	51	44	1	株式会社アバマンジョップサブリース	40,698	0.8	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町※	1,528.58	1,492.22	39	38	1	株式会社アバマンジョップサブリース	31,485	0.6	バス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の 総数	テナント (注5)	総賃貸事業 収入 (千円) (注6)	対総賃貸事 業収入比率 (%) (注7)	契約形態 (注8)
A66	グイスコンティ覚王山※	705.75	552.79	8	6	1	三井ホームエステート株式会社	21,782	0.4	バス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋※	1,430.64	1,360.34	43	41	1	日神住宅サポート株式会社	57,340	1.1	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋※	784.74	737.94	33	31	1	日神住宅サポート株式会社	32,001	0.6	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条※	4,460.56	3,234.54	120	89	1	株式会社ビッグサービス	90,392	1.7	バス・スルー型
A75	スぺーシア恵比寿※	7,794.91	6,914.48	109	95	1	東急リパブル株式会社	329,860	6.2	バス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	975.93	13	9	1	小倉興産株式会社	77,907	1.5	バス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	0.00	1	0	0	-	(注9)	(注9)	-
B13	ニュー江戸橋ビル※	5,695.70	3,610.70	9	6	4	野村ファシリティーズ株式会社	422,195	7.9	-
B14	レキシントン・ブラザ西五反田※	6,033.58	4,360.16	11	8	6	株式会社メンバーズ	236,979	4.4	-
B15	クロス・スクエアNAKANNO※	2,125.08	1,161.88	45	23	1	日神住宅サポート株式会社	62,308	1.2	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル※	2,178.41	2,178.41	13	12	1	東西アセット・マネジメント株式会社	80,255	1.5	固定賃料型
B17	レキシントン・ブラザ八幡※	8,419.15	8,195.24	18	16	1	東京美装興業株式会社	299,721	5.6	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	267,129	5.0	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	4,887	0.1	固定賃料型・(注10)
C21	ボンセジュール千歳船橋※	2,342.17	2,342.17	42	40	1	株式会社ボンセジュール	43,565	0.8	固定賃料型・(注10)
C22	ボンセジュール四つ木※	1,962.87	1,962.87	62	55	1	株式会社ボンセジュール	41,448	0.8	固定賃料型・(注10)
C23	ボンセジュール日野※	1,984.17	1,984.17	56	55	1	株式会社ボンセジュール	39,359	0.7	固定賃料型・(注10)
C24	ボンセジュール武蔵新城※	1,710.43	1,710.43	46	44	1	株式会社ボンセジュール	32,621	0.6	固定賃料型・(注10)
C25	ボンセジュール小牧※	8,858.49	8,858.49	123	48	1	株式会社ボンセジュール	90,167	1.7	固定賃料型・(注10)
C26	ボンセジュール秦野渋沢※	3,435.79	3,435.79	100	70	1	株式会社ボンセジュール	47,114	0.9	固定賃料型・(注10)
C27	ボンセジュール伊丹※	2,129.87	2,129.87	62	50	1	株式会社ボンセジュール	32,379	0.6	固定賃料型・(注10)

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な住宅、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料収入を示しており、千円未満を切り捨てています。なお、旧LCP保有物件（「不動産等の名称」に※を付しています。）については、平成22年2月1日以降の総賃料収入を示します。

(注7) 「対総賃貸事業収入比率」は、当期中に売却を行った物件の収益が含まれる為、合計値は100%ではありません。

(注8) 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9) 本不動産のテナント（既に退去済）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10) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており（マスターリース会社は介在しておりません。）、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11) 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1,211.27㎡です。

(注12) 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11期	第12期	第13期	第14期	第15期中	第15期					
		平成20年 6月末日	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 7月末日	平成22年 8月末日	平成22年 9月末日	平成22年 10月末日	平成22年 11月末日	平成22年 12月末日
A26	日神バレストージ代田橋	95.9	88.9	89.0	89.1	92.7	91.7	89.6	89.7	94.8	93.8	93.8
A27	日神バレストージ東長崎	98.4	97.2	94.3	96.2	94.7	90.7	93.1	89.9	89.9	92.9	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	100.0	93.9	96.9	90.9	90.9	92.4	95.4	92.4	93.9
A30	エメラルドハウス	100.0	99.0	93.8	92.8	92.2	91.2	91.2	91.2	91.1	91.1	91.1
A31	アルモニー御茶ノ水	97.4	94.8	91.1	97.4	86.9	89.6	89.5	88.3	89.6	89.6	89.6
A32	サンクレスト石神井公園	100.0	91.3	100.0	97.7	94.9	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	100.0	98.4	100.0	96.8	98.3	98.3	96.8	96.8	95.3	93.7	93.7
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	100.0	84.4	96.6	96.6	96.6	96.6	100.0	86.9	86.9	74.7
A39	渋谷本町マンション	100.0	100.0	98.1	82.4	77.5	77.5	74.0	75.9	79.5	79.5	84.5
A40	シティハイツ砧	100.0	94.6	100.0	94.6	94.6	89.2	89.2	89.2	89.2	89.2	89.2
A41	アクシズタワー川口並木	98.3	98.3	98.3	92.9	87.7	89.5	86.0	87.8	87.8	89.5	89.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	97.2	100.0	77.4	77.7	94.4	94.4	91.6	91.6	91.6	91.6	82.6
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	ペレール目黒	100.0	96.0	100.0	83.9	100.0	96.0	96.0	91.9	84.2	84.2	92.3
A45	ワコーレ網島Ⅰ	97.9	91.9	88.2	90.1	94.0	94.0	94.0	94.0	98.0	95.8	95.8
A46	フォロス中村橋	100.0	96.2	90.0	87.4	97.5	95.1	95.1	92.6	92.6	100.0	100.0
A47	グロースメゾン海神	97.1	96.7	91.9	81.9	84.4	85.1	88.4	88.4	94.2	91.3	97.4
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	—	—	—	—	87.0	88.6	89.7	91.6	89.0	92.2	95.7
A52	ウィンベル神楽坂	—	—	—	—	91.0	90.0	93.7	94.7	94.4	94.2	93.5
A53	西早稲田クレセントマンション	—	—	—	—	95.6	94.5	95.6	91.9	94.3	92.8	91.2
A54	レキシントン・スクエア曙橋	—	—	—	—	84.0	81.8	80.7	83.0	88.6	98.9	95.4
A56	カーザエルミタッジオ	—	—	—	—	93.0	93.0	93.0	83.2	83.2	83.2	83.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	—	—	—	—	89.9	95.2	92.5	95.2	96.4	93.8	93.8
A61	ピクセル武蔵関	—	—	—	—	95.7	95.7	97.1	97.1	97.1	97.1	97.1
A62	レクセルマンション上野松が谷	—	—	—	—	89.6	89.6	89.6	90.0	93.2	93.2	86.4
A63	藤和シティコープ浅間町	—	—	—	—	87.6	87.6	87.2	87.4	87.3	86.1	85.4
A64	ロイヤルパーク大町	—	—	—	—	83.4	79.8	79.8	83.1	83.1	83.1	81.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	—	—	—	—	94.8	94.8	94.8	100.0	100.0	95.0	97.6
A66	ヴィスコンティ覚王山	—	—	—	—	78.3	65.6	75.9	88.6	88.6	88.6	78.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	—	—	—	—	89.4	89.4	90.9	90.9	88.7	88.1	95.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	—	—	—	—	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	94.0
A73	AMS TOWER 南6条	—	—	—	—	89.3	78.9	74.6	71.0	71.4	71.1	72.5
A75	スパーシア恵比寿	—	—	—	—	87.8	86.6	85.5	83.2	82.9	81.1	88.7
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	94.9	94.9	89.7	89.7	75.2	75.2	75.2	75.2	67.2
B9	新宿アイランド	0.0	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
B13	ニュー江戸橋ビル	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	63.4
B14	レキシントン・プラザ西五反田	—	—	—	—	80.2	80.2	80.2	72.3	72.3	72.3	72.3
B15	クロス・スクエアNAKANO	—	—	—	—	75.3	48.9	47.3	45.6	43.9	42.2	54.7
B16	大木青葉ビル	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	—	—	—	—	96.6	96.6	96.6	97.3	97.3	97.3	97.3

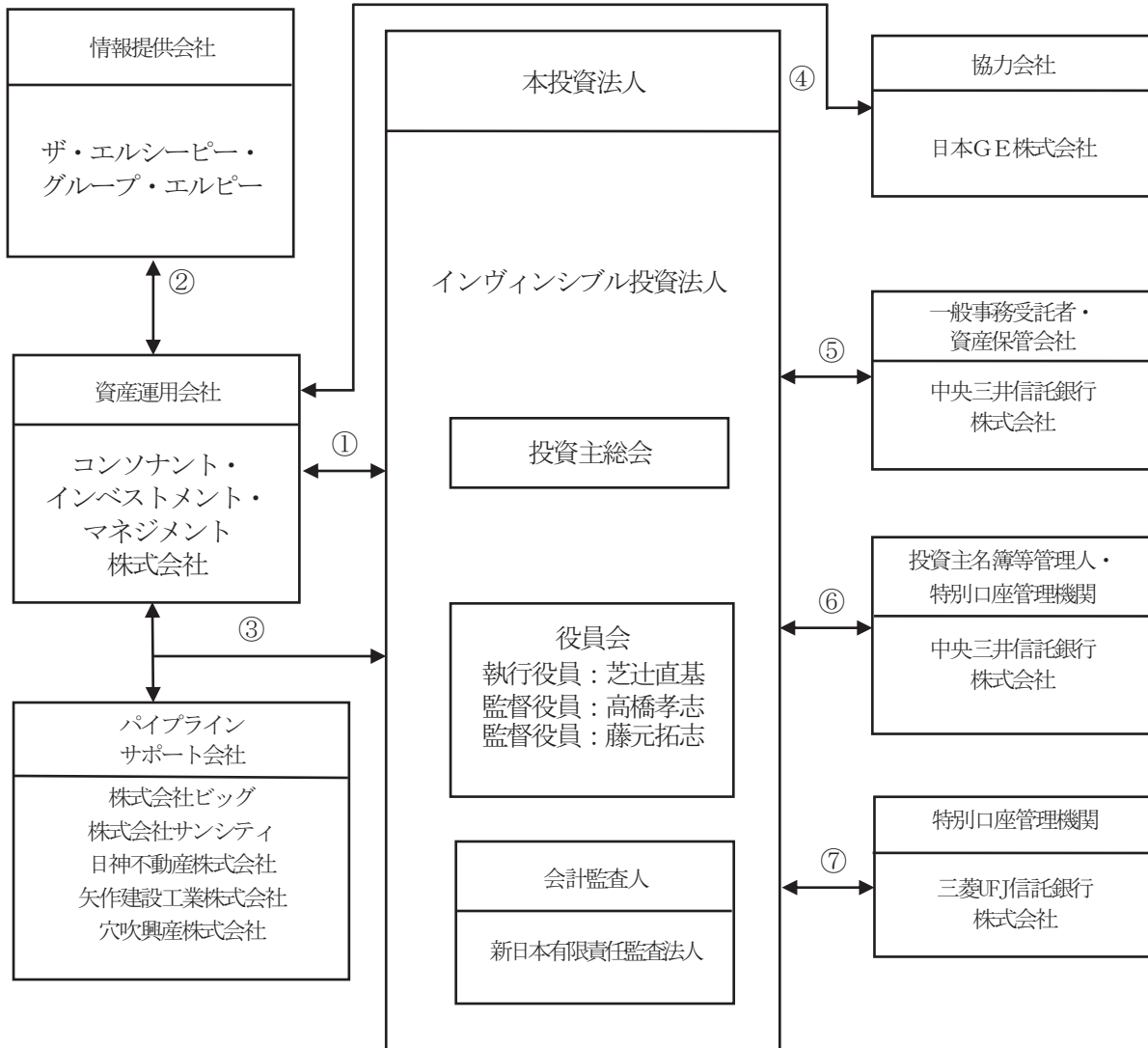
物件 番号	不動産等の名称	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期中	第15期					
		平成20年 6月末日	平成20年 12月末日	平成21年 6月末日	平成21年 12月末日	平成22年 6月末日	平成22年 7月末日	平成22年 8月末日	平成22年 9月末日	平成22年 10月末日	平成22年 11月末日	平成22年 12月末日
B18	ロックタウン須賀川	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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
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
C23	ボンセジュール日野	—	—	—	—	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
C25	ボンセジュール小牧	—	—	—	—	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
C27	ボンセジュール伊丹	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	95.6	95.6	94.4	94.3	93.7	92.7	92.5	92.0	92.2	92.1	91.1

(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	情報提供契約
③	不動産等取得のサポート (情報提供) に関する協定書
④	事業協力契約
⑤	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑥	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
⑦	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
情報提供会社	ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	情報提供会社は、平成17年11月1日付でコンソナントとの間で情報提供契約 (Information Advisory Agreement) を締結しています。同契約は、情報提供会社が、コンソナントに対して、米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を行うこととしてしています。
パイプラインサポート会社	株式会社ビッグ 株式会社サンシティ 日神不動産株式会社 矢作建設工業株式会社 穴吹興産株式会社	各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、それぞれ「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、各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) としてしています。

運営上の役割	名称	業務の概要
協力会社	日本G E株式会社	<p>協力会社は、平成19年3月13日付でコンソナントとの間で事業協力契約を締結しています。同契約は、協力会社が、概ね①コンソナントの独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をしてLCP（平成22年2月1日付合併に伴い本投資法人に変更）に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継・発展させるためにコンソナントに対して人材を出向させることにより、必要とされる人材の確保に協力すること、②協力会社の保有する住居用不動産のうち、一定の要件を満たすものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報をコンソナントに提供し、コンソナントがLCP（平成22年2月1日付合併に伴い本投資法人に変更）による購入の申込みをした場合、一定の期間、優先交渉権を付与することなどとしています。</p>