

(3) 投資不動産物件

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

①価格及び投資比率

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

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

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

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

- (注10) 平成23年9月1日をもって本物件のテナントである「ロック開発株式会社」の社名が「イオンタウン株式会社」へ変更になったことに伴い、「ロックタウン須賀川」から「イオンタウン須賀川」へ名称変更しています。以下本書において同様です。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

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

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

ロ 当期中に行った資本的支出

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

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

ハ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

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

(注) 当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

③収益状況等(平成23年7月1日～平成23年12月31日)

(単位:千円)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
A26	日神パレステージ代田橋	39,582	36,593	2,989	24,579	8,977	1,546	74	6,068	7,912	15,002	22,915
A27	日神パレステージ東長崎	42,809	38,253	4,556	29,863	10,779	2,792	102	5,172	11,017	12,945	23,963
A28	グロースメゾン五反田	27,638	26,772	866	12,158	2,741	1,417	34	3,613	4,350	15,480	19,831
A29	グロースメゾン亀戸	33,392	29,893	3,499	16,441	3,973	1,814	47	4,740	5,865	16,951	22,816
A30	エメラルドハウス	43,484	40,703	2,781	22,485	6,793	2,774	105	3,367	9,443	20,999	30,443
A31	アルモニー御茶ノ水	38,088	35,127	2,960	18,052	5,006	1,937	72	4,210	6,824	20,036	26,860
A32	サンクレスト石神井公園	35,367	32,719	2,648	19,035	5,370	3,257	105	4,140	6,161	16,332	22,493
A33	グロースメゾン新横浜	34,116	31,289	2,826	16,235	4,570	2,562	73	3,101	5,928	17,880	23,809
A34	ベルファース上野御徒町	30,172	30,103	68	15,609	5,275	1,802	46	3,130	5,355	14,563	19,918
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	11,265	170	1,916	49	3,642	5,487	15,354	20,841
A36	グロースメゾン池袋	21,915	21,014	901	12,423	3,006	1,138	42	3,087	5,148	9,492	14,640
A37	グロースメゾン用賀	19,911	19,103	808	11,067	2,666	1,430	42	3,147	3,781	8,843	12,624
A38	ルート立川	21,800	20,777	1,023	11,920	3,189	1,114	43	3,826	3,746	9,880	13,626
A39	渋谷本町マンション	18,333	17,426	906	11,308	3,763	927	37	4,617	1,963	7,024	8,988
A40	シティハイツ砦	16,163	15,481	682	11,692	4,142	941	37	4,934	1,636	4,471	6,107
A41	アクシーズタワー川口並木	24,327	23,223	1,103	13,934	3,281	1,210	40	4,363	5,038	10,393	15,431
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,917	18,461	456	9,812	3,082	1,136	40	3,631	1,920	9,105	11,026
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	8,325	1,215	1,035	30	3,515	2,527	9,943	12,470
A44	ベレー目黒	16,462	15,338	1,123	9,135	2,201	868	23	3,839	2,202	7,326	9,529
A45	ワコーレ綱島I	18,246	17,313	932	13,372	3,628	947	33	4,619	4,143	4,873	9,016
A46	フォロス中村橋	18,256	16,404	1,851	12,354	3,040	1,046	37	4,016	4,212	5,901	10,114
A47	グロースメゾン海神	22,576	19,866	2,709	18,054	6,385	2,182	89	4,329	5,067	4,522	9,589
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	7,680	-	1,014	30	3,086	3,549	7,025	10,575
A51	シティハウス東京新橋	80,998	76,492	4,505	37,141	14,176	5,252	90	4,557	13,064	43,856	56,921
A52	ウィンベル神楽坂	103,567	95,177	8,389	37,262	10,601	6,708	166	4,271	15,515	66,304	81,820
A53	西早稲田クレセントマンション	69,077	64,356	4,720	24,501	10,832	3,686	128	3,838	6,015	44,575	50,591
A54	レキシントン・スクエア曙橋	45,065	43,105	1,959	19,340	4,554	2,289	64	3,760	8,670	25,725	34,395
A56	カーザエルミタッジオ	28,891	26,363	2,528	17,749	4,875	1,861	55	2,150	8,805	11,142	19,948
A59	藤和シティコープ新大塚II	34,257	32,295	1,962	13,334	4,805	1,475	47	2,041	4,964	20,923	25,887
A61	ビクセル武蔵関	22,034	21,439	594	12,882	6,478	1,232	44	2,392	2,734	9,151	11,886
A62	レクセルマンション上野松が谷	33,729	30,443	3,286	16,539	4,456	2,082	64	1,727	8,209	17,189	25,399
A63	藤和シティコープ浅間町	60,707	57,100	3,606	35,389	18,919	3,258	99	4,116	8,995	25,317	34,313
A64	ロイヤルパーク大町	22,920	19,567	3,353	13,055	5,776	867	62	1,876	4,471	9,865	14,336
A65	レキシントン・スクエア萩野町	16,933	15,037	1,896	7,203	2,066	624	41	1,066	3,404	9,730	13,134
A66	ヴィスコンティ覚王山	10,037	8,333	1,704	8,557	3,458	983	20	2,313	1,782	1,480	3,263
A71	レキシントン・スクエア代田橋	29,629	28,846	783	14,161	3,039	1,426	42	1,649	8,002	15,468	23,471
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	16,552	16,205	346	9,184	2,627	870	30	765	4,890	7,367	12,258
A73	AMS TOWER 南6条	48,138	45,607	2,531	33,203	7,082	4,487	127	7,238	14,267	14,934	29,201
A75	スペーシア恵比寿	191,905	172,486	19,419	73,596	15,374	9,224	286	12,113	36,598	118,308	154,907
B8	近代科学社ビル	34,644	29,908	4,736	25,826	8,440	4,595	78	4,372	8,338	8,818	17,157
B9	新宿アイランド	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	124,460	108,097	16,363	86,248	28,073	13,080	209	2,486	42,398	38,211	80,610
B15	クロス・スクエアNAKANO	26,119	21,533	4,585	18,558	9,521	4,072	78	1,269	3,616	7,560	11,176
B16	大木青葉ビル	42,291	34,600	7,691	28,019	12,008	2,110	94	1,462	12,344	14,271	26,616
B17	レキシントン・ブラザ八幡	147,803	119,103	28,699	73,998	42,934	6,206	176	4,711	19,969	73,805	93,774
B18	イオンタウン須賀川	144,044	144,044	-	91,032	56,124	4,500	224	744	29,438	53,012	82,451

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業 費用合計 ②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③	賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	267	-	254	-	-	13	2,176	2,189
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,903	22,538	1,364	5,571	234	1,886	58	-	3,393	18,331	21,724
C22	ボンセジュール四つ木	22,526	22,526	-	4,931	225	1,128	49	-	3,529	17,594	21,123
C23	ボンセジュール日野	21,402	21,402	-	4,201	214	1,262	46	-	2,678	17,200	19,879
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,745	17,745	-	2,826	167	489	40	-	2,129	14,918	17,048
C25	ボンセジュール小牧	45,584	45,575	9	13,343	201	5,134	198	-	7,810	32,240	40,050
C26	ボンセジュール秦野渋沢	23,800	23,470	330	8,023	213	2,002	83	-	5,723	15,776	21,500
C27	ボンセジュール伊丹	15,968	15,968	-	5,246	145	1,408	54	-	3,638	10,722	14,360
合計		2,125,544	1,964,479	161,065	1,088,560	376,336	134,477	4,086	163,152	410,507	1,036,984	1,447,491

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

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

(4) テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成23年12月31日現在)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注10) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在していません。)、利用・入居状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。

(注11) C21ボンセジュール千歳船橋、C22ボンセジュール四つ木、C23ボンセジュール日野、C24ボンセジュール武蔵新城、C25ボンセジュール小牧、C26ボンセジュール秦野渋沢及びC27ボンセジュール伊丹の「賃貸可能戸数」は入居可能戸数を、「賃貸戸数」は実際に入居契約が締結され、入居されている戸数を記載しています。

②稼働率の推移

(単位：%)

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

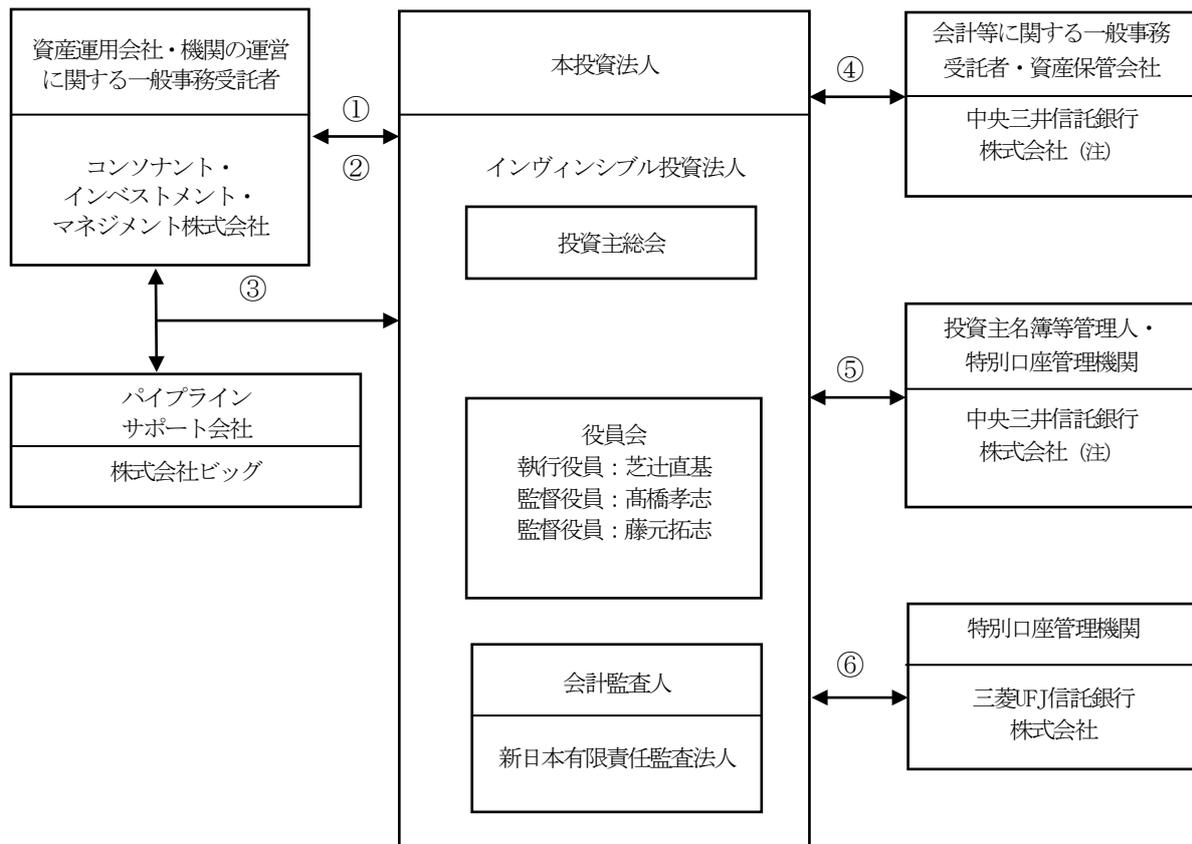
物件 番号	不動産等の名称	第13期	第14期	第15期中	第15期	第16期	第17期					
		平成21年 6月末日	平成21年 12月末日	平成22年 6月末日	平成22年 12月末日	平成23年 6月末日	平成23年 7月末日	平成23年 8月末日	平成23年 9月末日	平成23年 10月末日	平成23年 11月末日	平成23年 12月末日
B18	イオンタウン須賀川	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0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

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

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

【投資法人の関係法人】（本書の日付現在）

(1) 本投資法人の仕組図



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

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

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

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

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

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

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