

平成25年6月期 決算短信 (REIT)

平成25年8月28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 福田 直樹
 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 福田 直樹
 問 合 せ 先 責 任 者 マネージャー 渡辺 晶子 TEL (03) 5411-2731

有価証券報告書提出予定日 平成25年9月26日 分配金支払開始予定日 平成25年9月27日

決算補足説明資料作成の有無 (有)・無
 決算説明会開催の有無 (有)・無 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年6月期の運用、資産の状況(平成25年1月1日～平成25年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年6月期	2,760	(11.5)	1,231	(13.6)	335	(192.4)	335	(193.5)
24年12月期	2,476	(13.8)	1,084	(21.3)	114	(△8.9)	114	(△10.9)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25年6月期	249	1.0	0.4	12.2
24年12月期	85	0.3	0.2	4.6

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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年6月期	264	355	0	0	106.0	1.1
24年12月期	117	157	0	0	137.6	0.5

(注) 平成24年12月期の分配金については剰余金43百万円を活用し、1口当たり分配金を117円としました。平成25年6月期についても剰余金20百万円を活用し、1口当たり分配金を264円としました。

(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
25年6月期	80,249	32,848	40.9	24,363
24年12月期	80,200	32,670	40.7	24,231

(注) 1口当たり純資産については1円未満を四捨五入により表示しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年6月期	1,054	△167	△300	4,117
24年12月期	878	△14,412	11,855	3,531

2. 平成25年12月期の運用状況の予想（平成25年7月1日～平成25年12月31日）

（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	2,740 (△0.7)	1,182 (△4.0)	270 (△19.4)	270 (△19.4)	200	0

	剰余金取崩額	分配金総額
	百万円 %	百万円 %
通期	— (—)	269 (△24.2)

（参考）1口当たり予想当期純利益 200円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|------------|-----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成25年6月期 | 1,348,292口 | 平成24年12月期 | 1,348,292口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年6月期 | 0口 | 平成24年12月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 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「平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年3月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

「投資方針」及び「投資対象」については、最近の有価証券報告書（平成25年3月27日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

本投資法人は、平成25年6月28日開催の投資主総会で本投資法人の規約の一部変更を行い、「分配方針」について変更しました。変更後の「分配方針」については後記46ページから47ページをご参照ください。

(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。その後、平成16年5月に大阪証券取引所（平成19年8月に上場廃止申請を行っております。）、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）。

本投資法人はリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消するため、平成22年2月1日に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。）を実施した後、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて以下「フォートレス」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを行いました。

上記フォートレスによるスポンサー参画以降、本投資法人は物件運用能力及び企画・財務運営能力の強化並びに運用費用等のコスト削減を図るとともに、平成24年9月には増資を伴わずに新たに24物件（国内不動産を信託財産とする信託受益権）を取得し、外部成長を実現しました。

これらの取組みの結果、本投資法人の財務内容、ポートフォリオ収益力は大幅に改善され、上記新規物件取得による運用資産残高及び物件収益の拡大も加わり、安定的な収益基盤を確立できたものと考えております。

ロ 投資環境と運用実績

平成25年6月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、いわゆる「アベノミクス」によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現に向けた各種政策への期待感を背景に円安・株高が進みました。一時的な長期金利の上昇及び株価調整局面はあったものの1～3月期の実質GDP成長率は年率4.1%に上方修正され、かつ日銀短観（平成25年6月調査）における

大企業の景況判断D I も前回調査（平成25年3月）比で、製造業+4%、非製造業+12%に改善されるなど、景気の回復傾向が見られます。

投資用不動産市場においては、J-REITによる資産取得額が1月から6月累計で約1.4兆円に達し、昨年通年の取引額（約8,048億円）を大幅に上回りました。また、わが国の景気回復及び円安を背景に外資系企業による取引も回復してきており、市場は活発な状況にあります。

一方、不動産賃貸市場においては、東京をはじめとする大都市圏の住宅セクターは引き続き需要が堅調で稼働率は安定的に推移していますが、雇用情勢の厳しさが継続している地方圏や築年数の経過により仕様等に陳腐化が見られる物件では、空室期間の長期化及び賃料下落が継続し、賃料相場は依然弱含みで推移しています。また、リーマンショック後に悪化した高級賃貸住宅セクターについては、都心優良物件を中心に稼働、賃料水準の改善傾向が見られるようになりました。なお、オフィスセクターについては、都心優良物件で空室率の改善及び新築大型物件における賃料水準の改善傾向が現れ、景況感の好転から業績が好調な企業の一部に増床や拡張移転の動きも見られるようになりました。

このような投資環境下、本投資法人では、当期において、物件の取得及び譲渡は実施せず、内部成長に注力してまいりました。

当期における本投資法人のポートフォリオ全体の平均稼働率は95.9%と安定的に推移しました（平成24年12月期（以下「前期」といいます。）：96.0%、平成24年6月期（以下「前々期」といいます。）：95.2%）。特に住居物件においてはプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及び仲介会社への直接営業の強化、原状回復期間管理の徹底等の稼働率向上施策を強化した結果、平均稼働率を95.6%まで引き上げることができました（前期：95.2%、前々期：94.2%）。

なお、当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63件、オフィスビル・商業施設7件、シニア物件7件及び駐車場1件の合計78件であり、取得価格合計は77,161百万円、総賃貸可能面積は171,285.50㎡となっています。

ハ 資金調達の概要

当期において、新たな資金調達は実施していません。

なお、当期中の約定弁済（注1）により合計131百万円の借入金を返済した結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は43,851百万円、有利子負債比率は54.6%（注2）となりました。

（注1）約定弁済は、シンジケートローンBについては年間150百万円（3ヵ月ごとに37百万円）、タームローン（新生信託B）（以下「新生信託ローンB」といいます。）については年間112百万円（3ヵ月ごとに28百万円）の一部元本返済を行います。

（注2）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債額÷当期末総資産額×100

ニ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期は営業収益2,760百万円、営業利益1,231百万円、経常利益335百万円、当期純利益335百万円と、前期比で大幅な増収増益となりました。

分配金につきましては、当期純利益に加え本合併により生じた負ののれん発生益に基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）の一部（20百万円）を活用し、総額355百万円を分配

することとし、投資口1口当たり分配金を264円としました。

当期におきましては、本投資法人の財務状況及び手元資金の流動性、本件剰余金残高の水準並びに中期的な分配金額の安定性等を総合的に勘案した結果、支払配当要件を充足するために必要な程度で分配金の支払いを行うこととしました。したがって、当期の分配金額につきましては、本投資法人の規約における金銭の分配の方針の原則に則り、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超える金額とし、上記のとおり投資口1口当たり分配金を264円に決定しました。

(注) 配当可能利益の額(394百万円(※))×90%=355.4百万円
 平成25年6月期の分配金総額は上記の算出による355.4百万円超である355.9百万円としております。
 (※) 配当可能利益の額(394百万円) = 税引前当期純利益(335百万円) + 負ののれんの毎期償却額(59百万円)(***)
 (***) 負ののれんの毎期償却額(59百万円) = 合併により生じた負ののれん発生益(11,843百万円) ×
 (当期末月数÷1,200ヵ月(****))
 (****) 1,200ヵ月 = 100年間×12ヵ月(1年間)

② 次期の見通し

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、引き続き中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指します。住居、オフィスビル・商業施設、ホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等、各用途について、マーケット状況、期待される収益、キャッシュ・フローの安定性、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、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の更なる向上のため、幅広く市場での取得機会を探求し、同時に本投資法人が資産の運用を委託する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(以下「本資産運用会社」といいます。)独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。フォートレスとの間でも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集してまいります。

物件売却について

本投資法人ではポートフォリオの構成、エリア分散、中長期的な収益力、市場における競争力の変化、競争力維持のために必要となる追加投資額等を総合的に勘案し、売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行っています。

なお、売却に関しても引き続き本資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めるとともに、フォートレスとも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集することで、適切な物件売却を検討してまいります。

(ii) 内部成長戦略

保有物件について

本投資法人は、安定的なキャッシュ・フローの確保に向け、引き続き稼働率と賃料水準の維持向上に努めております。週1回及び適宜実施するリーシング会議において、PM会社及び本資産運用会社独自のネットワーク活用による営業強化策、空室期間30日超過スペースに対する

対応策、テナント退去後原則20日以内の原状回復工事完了・早期リーシング活動の開始等、稼働率向上のための方策を具体化し、これらの迅速な実行を管理しております。

次期以降も引き続きマーケット及び競合物件等の状況を踏まえたリーシング戦略の策定を行い、機動的な対応を徹底してまいります。

PM会社管理については、日々の監督・指示を徹底するとともに、管理能力評価の継続実施、物件特性等により適したPM会社の選定等により、管理品質の維持向上と更なる収益性の向上を図ってまいります。

改修・修繕計画の策定及び実施は、ポートフォリオ収益力、物件価値の維持・向上及びテナント満足度・信頼の更なる向上のために極めて重要な要素となるため、商品力、市場競争力、稼働率及び収益力の向上とこれらによる物件価値の最大化を企図した計画を策定していきます。また、仕様・間取りに関しては、多様化するテナントニーズに対して柔軟な対応を可能とすべく、意匠面・機能面での差別化について、専門会社とのタイアップも含め企画・実施してまいります。なお、対象物件の早期収益力向上を目標としつつも、同時に投資法人収益及び分配金の安定化のために、実施時期とコストの分散化及び平準化にも努めてまいります。

これらの適切な実施により、将来にわたるキャッシュ・フローの最大化と資産価値の向上を図ることを目標とします。

上記一連の内部成長戦略の実施効果もあり、当期末における全物件の鑑定評価額は前期末の73,483百万円から74,347百万円に864百万円上昇し、3期連続で資産価値の向上を実現しております。

(iii) 財務戦略

本投資法人の総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合は、原則として60%を上限の目処として運用します(注)。

今後も、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が、資本市場・金融市場の動向に注意しながら、適切な調達を図ります。

本投資法人は、これまで培ってきた借入先等との関係を引き続き維持するとともに、本投資法人の投資主価値の向上に資する機会を探求するため、既存の借入先を含め、日本国内のみならず海外を含めたその他の借入先からの資金調達や方法についても、鋭意検討してまいります。併せて、引き続きフォートレスとのリレーションシップも活用し、より広く情報収集に努めます。

これらにより、今後もより安定した財務体制構築を実現していくことで、本投資法人の投資主価値の一層の向上を目指してまいります。

(注) 但し、資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60%を超えることがあります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しておりますが、2名の監督役員(弁護士、公認会計士各1名)が本投資法人役員会場の場を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っております。

本資産運用会社においては、法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項、重要事項及びスポンサー関係者取引等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として、1名の社外専門家（弁護士）が出席しており、専門家としての知識と経験等を踏まえた見地から、利益相反取引の適法性を確保すること、第三者として意思決定に対して牽制を効かしうることで、ガバナンスの強化に資するものと考えております。また、コンプライアンス・オフィサーは本投資法人役員会にもオブザーバーとして出席しております。

本投資法人は、引き続き運営の透明性・健全性に資するための、法令遵守・ガバナンスの一層の強化に取り組んでまいります。

(v) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

ロ 運用状況の見通し

平成25年12月期（以下「次期」といいます。）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）

営業収益	2,740百万円
営業利益	1,182百万円
経常利益	270百万円
当期純利益	270百万円
1口当たり分配金	200円
1口当たり利益超過分配金	0円

営業収益については、季節要因を理由とする新規・更新関連収入の減少により、当期比20百万円（0.7%）減の2,740百万円となる見込みです。また、営業利益については、修繕費及び固定資産税等の増加に伴い営業費用が当期比29百万円（1.9%）増加すること等により、当期比49百万円（4.0%）減の1,182百万円となる見込みです。加えて、当期純利益については、運用日数の増加に伴い支払利息等の営業外費用が当期比12百万円（1.3%）増加すること等により、当期比65百万円（19.4%）減の270百万円となる見込みです。

次期の分配金については、導管性要件のうち支払配当要件（注1）を充足しないことを前提としており、本書の日付現在の運用状況の見通しに基づき、当期純利益を原資として総額269百万円（注3）を分配（1口当たり分配金200円）する予定です。しかしながら、実際の分配金額については、今後、次期における運用状況が概ね判明した時点で、本投資法人の過去の分配金額の実績（1口当たり分配金200円程度）、中期的な分配金額の安定性、財務状況及び手元資金の流動性並びに残存する本件剰余金残高の水準等を総合的に勘案した上で、支払配当要件充足の有無も含め、合理的に決定する方針です。

なお、次期の1口当たり分配金200円は本件剰余金を活用しないことを前提としており、次期分配後の本件剰余金残高については当期分配後の本件剰余金残高93百万円から変更は生じない見込みです。

- (注1) 導管性要件のひとつに支払配当要件があり、配当可能利益の額(注2)の90%超を分配しなければならないこととされています。
- (注2) 次期の配当可能利益の額(330百万円(※))×90%=297.0百万円
 (※) 次期の配当可能利益の額(330百万円)=次期の税引前当期純利益(270百万円)+負ののれんの毎期償却額(59百万円)
 (***) 負ののれんの毎期償却額(59百万円)=合併により生じた負ののれん発生益(11,843百万円)×(当期月数÷1,200カ月(***))
 (***) 1,200カ月=100年間×12カ月(1年間)
- (注3) 現時点における分配総額(269百万円)は上記の算出による配当可能利益の額(297.0百万円)を超えておらず導管性要件のうち支払配当要件を充足しない前提としています。本投資法人は、過去の物件売却等により、最長で第35期(平成32年12月期)まで繰越すことが可能な、税務上の繰越欠損金を20,561百万円(平成25年6月末時点)有しております。したがって、導管性要件を充足しない場合であっても、当該繰越欠損金の繰越期限内かつ残高の範囲内であれば、本投資法人の税務上の課税所得が繰越欠損金と相殺されるため、本投資法人に税負担は発生しない見込みです。

次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「平成25年12月期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(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。

平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成25年7月1日～平成25年12月31日（184日間）
運用資産	本書の日付現在保有している78物件を前提としています。 実際には新規物件の取得、又は保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	発行済投資口数は本書の日付現在の1,348,292口としており、その後平成25年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	当該計算期間中においては、約定弁済により131百万円の返済を予定しており、平成25年12月期末まで新規借入れ及び約定弁済以外の既存借入金の返済は行わないことを前提としています。
営業収益	賃貸事業収益として2,740百万円を想定しています。 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1,323百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費 462百万円（うち修繕費40百万円） ・公租公課 176百万円 ・保険料 5百万円 ・その他の支出 147百万円 ・減価償却費 532百万円 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。 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233百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として911百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息 811百万円 ・融資関連費用 98百万円 ・その他の支出 1百万円
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。 分配金については、当期純利益を原資として支払うことを予定しており、総額269百万円を分配（1口当たり分配金200円）することを前提としています。 なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年6月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		745,429	1,427,483
信託現金及び信託預金	※1	2,786,480	2,690,331
営業未収入金		18,370	17,407
立替金		664	139
預け金	※2	690,495	748,197
前払費用		208,056	211,587
未収消費税等		115,447	-
貸倒引当金		△797	△1,528
流動資産合計		4,564,147	5,093,620
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	2,680,174	2,680,174
減価償却累計額		△163,166	△190,772
建物(純額)		2,517,007	2,489,402
建物附属設備	※1	50,691	50,691
減価償却累計額		△24,125	△26,789
建物附属設備(純額)		26,566	23,902
構築物	※1	3,848	3,848
減価償却累計額		△1,261	△1,397
構築物(純額)		2,587	2,451
土地	※1	2,713,620	2,713,620
信託建物	※1	29,664,262	29,677,895
減価償却累計額		△1,782,176	△2,060,616
信託建物(純額)		27,882,085	27,617,278
信託建物附属設備	※1	6,608,496	6,713,907
減価償却累計額		△1,280,186	△1,493,122
信託建物附属設備(純額)		5,328,309	5,220,784
信託構築物	※1	294,542	312,020
減価償却累計額		△73,848	△85,630
信託構築物(純額)		220,693	226,389
信託工具、器具及び備品	※1	123,699	142,175
減価償却累計額		△54,255	△64,333
信託工具、器具及び備品(純額)		69,443	77,842
信託土地	※1	36,582,527	36,582,527
有形固定資産合計		75,342,842	74,954,199
無形固定資産			
その他		244	167
無形固定資産合計		244	167
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
長期前払費用		253,406	158,394
その他		29,381	32,680
投資その他の資産合計		292,787	201,075
固定資産合計		75,635,874	75,155,443
資産合計		80,200,022	80,249,063

(単位：千円)

		前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年6月30日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		133,791	151,861
1年内返済予定の長期借入金	※1	262,000	262,000
未払金		18,748	4,375
未払費用		362,514	354,066
未払法人税等		503	527
未払消費税等		-	24,902
前受金		378,770	377,475
預り金		5,268	8,601
流動負債合計		<u>1,161,597</u>	<u>1,183,809</u>
固定負債			
長期借入金	※1	22,760,500	22,629,500
信託長期借入金	※1	20,960,000	20,960,000
信託預り敷金及び保証金		1,059,315	1,048,635
預り敷金及び保証金		183,579	183,579
長期未払費用		1,404,333	1,395,513
固定負債合計		<u>46,367,728</u>	<u>46,217,228</u>
負債合計		<u>47,529,325</u>	<u>47,401,038</u>
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		26,134,396	26,134,396
剰余金			
出資剰余金		6,264,432	6,264,432
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		271,868	449,196
剰余金合計		<u>6,536,300</u>	<u>6,713,628</u>
投資主資本合計		<u>32,670,697</u>	<u>32,848,025</u>
純資産合計	※3	<u>32,670,697</u>	<u>32,848,025</u>
負債純資産合計		<u>80,200,022</u>	<u>80,249,063</u>

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日)		(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	2,476,430		2,760,177
営業収益合計		2,476,430		2,760,177
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,156,672		1,295,403
役員報酬		4,800		4,800
資産運用報酬		130,067		125,000
資産保管手数料		3,351		3,911
一般事務委託手数料		24,781		21,531
貸倒引当金繰入額		797		730
その他営業費用		71,786		77,562
営業費用合計		1,392,258		1,528,940
営業利益		1,084,171		1,231,237
営業外収益				
受取利息		487		383
雑収入		2,904		3,088
営業外収益合計		3,391		3,472
営業外費用				
支払利息		763,201		800,615
融資関連費用		208,347		96,816
投資口公開関連費用		1,230		1,300
雑損失		0		293
営業外費用合計		972,778		899,026
経常利益		114,784		335,683
税引前当期純利益		114,784		335,683
法人税、住民税及び事業税		604		605
法人税等合計		604		605
当期純利益		114,179		335,078
前期繰越利益		157,688		114,118
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		271,868		449,196

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	26,134,396	26,134,396
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	26,134,396	26,134,396
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	6,264,432	6,264,432
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	6,264,432	6,264,432
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	427,346	271,868
当期変動額		
剰余金の配当	△ 269,658	△ 157,750
当期純利益	114,179	335,078
当期変動額合計	△ 155,478	177,328
当期末残高	271,868	449,196
剰余金合計		
当期首残高	6,691,778	6,536,300
当期変動額		
剰余金の配当	△ 269,658	△ 157,750
当期純利益	114,179	335,078
当期変動額合計	△ 155,478	177,328
当期末残高	6,536,300	6,713,628
投資主資本合計		
当期首残高	32,826,175	32,670,697
当期変動額		
剰余金の配当	△ 269,658	△ 157,750
当期純利益	114,179	335,078
当期変動額合計	△ 155,478	177,328
当期末残高	32,670,697	32,848,025
純資産合計		
当期首残高	32,826,175	32,670,697
当期変動額		
剰余金の配当	△ 269,658	△ 157,750
当期純利益	114,179	335,078
当期変動額合計	△ 155,478	177,328
当期末残高	32,670,697	32,848,025

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前 期	当 期
	自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日
I 当期末処分利益	271,868,258円	449,196,371円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	157,750,164円 (117円)	355,949,088円 (264円)
III 次期繰越利益	114,118,094円	93,247,283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号に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。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益114,179,864円に剰余金取崩額43,570,300円を加算した金額の157,750,164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号に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。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益335,078,277円に剰余金取崩額20,870,811円を加算した金額の355,949,088円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自	平成24年7月1日	(自	平成25年1月1日
	至	平成24年12月31日)	至	平成25年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		114,784		335,683
減価償却費		481,000		543,717
投資口公開関連費用		1,230		1,300
融資関連費用		208,347		96,816
信託預り敷金及び保証金償却額		△1,354		△433
受取利息		△487		△383
支払利息		763,201		800,615
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△33		730
営業未収入金の増減額(△は増加)		733		962
預け金の増減額(△は増加)		6,308		△57,701
未収消費税等の増減額(△は増加)		△92,135		115,447
未払消費税等の増減額(△は減少)		-		24,902
営業未払金の増減額(△は減少)		62,798		17,493
未払金の増減額(△は減少)		13,696		△13,571
未払費用の増減額(△は減少)		△31,930		9,112
前受金の増減額(△は減少)		90,607		△1,294
預り金の増減額(△は減少)		1,960		3,333
その他		714		△3,756
小計		1,619,439		1,872,971
利息の受取額		487		383
利息の支払額		△740,409		△818,164
法人税等の支払額		△608		△581
営業活動によるキャッシュ・フロー		878,909		1,054,609
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△14,547,093		△154,421
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△39,366		△93,409
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		174,339		83,162
その他		△694		△3,298
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,412,815		△167,967
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		13,400,000		-
長期借入金の返済による支出		△10,981,000		△131,000
信託長期借入れによる収入		9,960,000		-
投資口公開関連費用		△1,230		△1,300
融資関連費用		△251,904		△10,636
分配金の支払額		△270,196		△157,800
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,855,670		△300,737
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△1,678,236		585,905
現金及び現金同等物の期首残高		5,210,146		3,531,910
現金及び現金同等物の期末残高	※1	3,531,910		4,117,815

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法

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。

建物	40～77年
建物附属設備	3～24年
構築物	3～18年
信託建物	6～66年
信託建物附属設備	3～32年
信託構築物	3～55年
信託工具、器具及び備品	2～15年

②無形固定資産

定額法を採用しております。

③長期前払費用

定額法を採用しております。

2. 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。

3. 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、不動産等の取得に伴い、清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。

4. 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います。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。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います。

①信託現金及び信託預金

②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

③信託預り敷金及び保証金

④信託長期借入金

(2) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	平成24年12月31日現在	平成25年6月30日現在
信託現金及び信託預金	2,786,480	2,690,331
建物	2,517,007	2,489,402
建物附属設備	26,566	23,902
構築物	2,587	2,451
土地	2,713,620	2,713,620
信託建物	27,882,085	27,617,278
信託建物附属設備	5,328,309	5,220,784
信託構築物	220,693	226,389
信託工具、器具及び備品	69,443	77,842
信託土地	36,582,527	36,582,527
計	78,129,323	77,644,531

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	平成24年12月31日現在	平成25年6月30日現在
1年内返済予定の長期借入金	262,000	262,000
長期借入金	22,760,500	22,629,500
信託長期借入金	20,960,000	20,960,000
計	43,982,500	43,851,500

※2. 信託を通じた金融機関借入について、その返済等のため金融機関に管理委託しているものがあります。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期	当期
平成24年12月31日現在	平成25年6月30日現在
50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃料・共益費		2,300,764		2,537,676
その他収入		175,665		222,500
合計		2,476,430		2,760,177
B. 不動産賃貸事業費用				
維持管理費		403,390		441,633
公租公課		141,455		162,456
損害保険料		4,677		5,160
その他支出		126,526		142,512
減価償却費		480,622		543,640
合計		1,156,672		1,295,403
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		1,319,757		1,464,773

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日
発行可能投資口総口数		10,000,000 口		10,000,000 口
発行済投資口数		1,348,292 口		1,348,292 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日
現金及び預金		745,429		1,427,483
信託現金及び信託預金		2,786,480		2,690,331
現金及び現金同等物		3,531,910		4,117,815

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	平成 24 年 12 月 31 日		平成 25 年 6 月 30 日	
1 年内		112,249		112,249
1 年超		2,448,662		2,392,537
合計		2,560,911		2,504,787

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	平成 24 年 12 月 31 日		平成 25 年 6 月 30 日	
1 年内		674,516		674,516
1 年超		7,595,851		7,258,593
合計		8,270,367		7,933,109

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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。

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。

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。

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。

(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

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(購入に伴う付随費用も含まれます。)若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の企画・財務部が資金繰表の作成・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り流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期（平成24年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	745,429	745,429	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,786,480	2,786,480	—
資産計	3,531,910	3,531,910	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	262,000	262,039	39
(4) 長期借入金	22,760,500	22,788,497	27,997
(5) 信託長期借入金	20,960,000	21,195,979	235,979
負債計	43,982,500	44,246,517	264,017

当期（平成25年6月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,427,483	1,427,483	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,690,331	2,690,331	—
資産計	4,117,815	4,117,815	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	262,000	263,952	1,952
(4) 長期借入金	22,629,500	22,932,788	303,288
(5) 信託長期借入金	20,960,000	21,117,642	157,642
負債計	43,851,500	44,314,382	462,822

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

(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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金 (5) 信託長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。

変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（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

（単位：千円）

	前期 平成24年12月31日	当期 平成25年6月30日
預り敷金及び保証金	183,579	183,579
信託預り敷金及び保証金	1,059,315	1,048,635

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、合理的に将来キャッシュ・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おりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前期(平成24年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	745,429	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,786,480	—	—	—	—	—
合計	3,531,910	—	—	—	—	—

当期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,427,483	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,690,331	—	—	—	—	—
合計	4,117,815	—	—	—	—	—

(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
前期(平成24年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	262,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	13,324,500	9,436,000	—	—	—
信託長期借入金	—	105,833	450,442	516,273	3,819,427	16,068,022
合計	262,000	13,430,333	9,886,442	516,273	3,819,427	16,068,022

当期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	262,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	22,629,500	—	—	—	—
信託長期借入金	—	320,981	491,866	3,861,986	6,238,387	10,046,777
合計	262,000	22,950,481	491,866	3,861,986	6,238,387	10,046,777

(有価証券に関する注記)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

II. 関連情報

前期(自平成24年7月1日至平成24年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期(自平成25年1月1日至平成25年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

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。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	42,701,472	56,845,746
		期中増減額	14,144,274	△325,585
		期末残高	56,845,746	56,520,161
	期末時価		56,237,000	56,993,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,567,280	8,557,382
		期中増減額	△9,898	10,367
		期末残高	8,557,382	8,567,749
	期末時価		7,237,000	7,151,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,442,452	5,397,628
		期中増減額	△44,824	△44,821
		期末残高	5,397,628	5,352,806
	期末時価		5,210,000	5,360,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,878	100,865
		期中増減額	△13	△13
		期末残高	100,865	100,851
	期末時価		91,300	92,300
シニア	貸借対照表 計上額	期首残高	4,470,123	4,441,219
		期中増減額	△28,903	△28,590
		期末残高	4,441,219	4,412,629
	期末時価		4,708,000	4,751,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	61,282,207	75,342,842
		期中増減額	14,060,634	△388,642
		期末残高	75,342,842	74,954,199
	期末時価		73,483,300	74,347,300

(注1) 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。

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な増加は新規物件取得によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関す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。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日		自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日	
(繰延税金資産 (流動資産))				
未払事業所税		564		590
営業未収入金 (合併)		211		211
貸倒引当金		291		559
未払費用		6,454		6,454
繰延税金資産小計		7,522		7,815
評価性引当額		7,522		7,815
繰延税金資産合計		—		—
(繰延税金資産の純額)		—		—
(繰延税金資産 (固定資産))				
建物等 (合併)		1,208,736		1,194,346
土地 (合併)		2,547,099		2,547,099
長期未払費用		513,845		510,618
繰越欠損金		7,023,707		7,023,707
繰延税金資産小計		11,293,388		11,275,771
評価性引当額		11,293,388		11,275,771
繰延税金資産合計		—		—
(繰延税金資産の純額)		—		—

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

(単位：%)

	前期		当期	
	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日		自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日	
法定実効税率		36.59		36.59
支払分配金の損金算入額		△17.47		△31.40
評価性引当額の増減		△19.22		△5.19
その他		0.63		0.18
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.53		0.18

(持分法損益等に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運用 会社の利害 関係人等	新生信託銀行 株式会社	東京都 中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	長期借入金 の返済 (注2) (注3)	56,000	長期借入金	9,660,000
								融資関連 手数料	45,506	長期前払費用	97,690
										前払費用	90,270
										長期未払費用	1,404,333
未払費用	17,640										
支払利息	428,601	未払費用	141,503								
資産運用 会社の利害 関係人等(注4)	Rhodia 合同会社(注4)	東京都 港区	0.1	金融業	—	—	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入(注 5)(注6)	14,043,000	—	—

(注1) 取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には含まれております。

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

(注3) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942 口 (45.23%) を保有しております。

(注4) 売主である Rhodia 合同会社は、カリオペの関係法人である F I G が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。したがって、本投資法人では、Rhodia 合同会社を利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注5) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

(注6) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及び、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

物件番号	不動産等の名称	売買価格 (千円)
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000
A78	コスモコート元町	973,000
A79	レーベスト本陣	674,000
A80	レーベスト松原	657,000
A81	サンテラス南池袋	625,000
A82	アルバ則武新町	608,000
A83	レーベスト名駅南	597,000
A84	レーベスト平安	595,000
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000
A86	サルボサーラ	544,000
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000
A88	ルナコート江戸堀	525,000
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000

物件番号	不動産等の名称	売買価格(千円)
A90	クイーンズコート福住	456,000
A91	コーポ東洞院	446,000
A92	ベレール大井町	412,000
A93	シエテ南塚口	374,000
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000
A97	ウエストアベニュー	331,000
A98	リトルリバー本町橋	310,000
A99	プライムライフ御影	297,000
合計		14,043,000

当期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運用 会社の利害 関係人等	新生信託銀行 株式会社	東京都 中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	長期借入金 の返済 (注2) (注3)	56,000	長期借入金	9,604,000
								融資関連 手数料	44,764	長期前払費用	52,925
										前払費用	90,270
										長期未払費用	1,395,513
支払利息	418,332	未払費用	140,614								

(注1) 取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には含まれております。

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

(注3) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(45.23%)を保有しております。

(注4) 取引条件については、本資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成24年7月1日至平成24年12月31日)

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	取引内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(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1)	130,067	未払費用	56,032
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	1,100	未払費用	840

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

(注2) 芝辻直基が第三者(コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人とコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

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

当期(自平成25年1月1日至平成25年6月30日)

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	取引内容	取引金額(千円)(注3)(注4)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締 役社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	125,000	未払費用	65,625
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	1,100	未払費用	840

(注1) 福田直樹が第三者(本資産運用会社)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) 福田直樹が第三者(本資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

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

(注4) 平成25年5月31日に開催された本資産運用会社取締役会において、芝辻直基が代表取締役社長を辞任し、かわって福田直樹が代表取締役に選任されました。また、平成25年6月28日に開催された本投資法人の投資主総会において、芝辻直基が執行役員を辞任し、執行役員に福田直樹が選任されました。取引金額には、芝辻直基の在任期間を含む当期の取引金額を記載しております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日
1口当たり純資産額	24,231 円	24,363 円
1口当たり当期純利益	85 円	249 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。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期	当期
	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日
当期純利益 (千円)	114,179	335,078
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)	114,179	335,078
期中平均投資口数 (口)	1,348,292	1,348,292

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

平成25年6月28日付で前執行役員の芝辻直基が辞任し、同日付で福田直樹が執行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	福田 直樹	昭和60年4月 第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社 平成10年4月 第一ライフ・キャピタル・プロパティーズ株式会社 出向 プレジデント 平成12年4月 第一生命保険相互会社 運用関連事業部 課長 平成16年4月 同社 不動産部 不動産企画グループ 次長 平成18年4月 第一ライフ・インターナショナル（U.S.A.）株式会社 出向 プレジデント 平成20年4月 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 取締役不動産投資本部長 平成23年4月 相互住宅株式会社 出向 執行役員 平成24年4月 プロロジス社 入社 シニアバイスプレジデント ファイナンスディレクター、アジア 平成25年4月 フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社 入社 マネージング ディレクター 平成25年4月 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問 平成25年5月 Calliope合同会社 出向 平成25年5月 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長兼企画・財務部長（現任） 平成25年6月 本投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	高橋 孝志	昭和58年4月 弁護士登録 昭和61年4月 高橋孝志法律事務所（現オーシャン総合法律事務所）開業 （現職） 平成20年4月 本投資法人監督役員（現任）	0
監督役員	藤元 拓志	平成8年10月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所 平成11年4月 公認会計士登録 平成13年8月 藤元公認会計士事務所開業（現職） 平成16年12月 税理士登録 平成17年9月 エルシーピー投資法人監督役員 平成22年2月 本投資法人監督役員（現任）	0

（注）本投資法人の執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成25年6月28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クリストファー・リードを選任しました。なお、クリストファー・リードは本資産運用会社の取締役です。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

当期中における本資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

① 平成25年5月31日付

新任役員

代表取締役社長 福田 直樹
取締役(非常勤) クリストファー・リード

退任役員

代表取締役社長 芝辻 直基
取締役(非常勤) イー・ロバート・ラスキン

② 平成25年6月27日付

新任役員

取締役コンプライアンス・オフィサー 横山 伸

退任役員

取締役コンプライアンス・オフィサー 弘中 英世

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長兼企画・財務部長	福田 直樹	昭和60年4月 第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社)入社 平成10年4月 第一ライフ・キャピタル・プロパティーズ株式会社 出向 プレジデント 平成12年4月 第一生命保険相互会社 運用関連事業部 課長 平成16年4月 同社 不動産部 不動産企画グループ 次長 平成18年4月 第一ライフ・インターナショナル(U.S.A.)株式会社 出向 プレジデント 平成20年4月 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 取締役不動産投資本部長 平成23年4月 相互住宅株式会社 出向 執行役員 平成24年4月 プロロジス社 入社 シニアバイスプレジデント ファイナンスディレクター、アジア 平成25年4月 フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社 入社 マネージング ディレクター 平成25年4月 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問 平成25年5月 Calliope合同会社 出向 平成25年5月 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長兼企画・財務部長(現任) 平成25年6月 本投資法人 執行役員(現任)	0
取締役 コンプライアンス・ オフィサー	横山 伸	昭和50年4月 株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行) 入行 平成2年4月 同行 金融商品開発部 課長 平成3年3月 同行 ロンドン支店 為替チーフディーラー 平成9年9月 同行 外国債券部 副部長 平成10年4月 和光証券株式会社(現みずほ証券株式会社) 出向 外国為替部長 平成11年10月 第一生命保険相互会社(現第一生命保険株式会社) 入社 有価証券部 審議役 平成17年6月 同社 債券部長 平成19年4月 同社 外国債券部長 平成21年4月 相互住宅株式会社 出向 常勤監査役 平成25年6月 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 入社 取締役コンプライアンス・オフィサー(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	クリストファー・リード	平成13年1月 プロスペクト・アセット・マネージメント・インク 入社 平成13年3月 株式会社プロスペクト 出向 取締役 平成18年4月 同社 入社 取締役 平成24年9月 フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社 入社 ディレクター (現職) 平成24年10月 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問 平成25年5月 同社 取締役 (非常勤) (現任)	0
監査役 (非常勤)	青柳 昇司	昭和39年4月 日立キャピタル株式会社 入社 平成2年1月 極東証券株式会社 入社 経理部部付部長 平成6年6月 同社 取締役経理部長・資金部長 平成10年6月 同社 参与・経理部長・資金部長 平成12年6月 同社 監査役 平成15年6月 同社 顧問 平成16年3月 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 (現コンソナ ント・インベストメント・マネジメント株式会社) 監査役 平成22年2月 同社 退任 平成22年6月 同社 監査役 (非常勤) (現任)	0

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)	前期 (平成24年12月31日)		当期 (平成25年6月30日)	
			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	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	717	0.9	715	0.9
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	717	0.9	715	0.9
	シニア・ 時間貸し駐車場等	首都圏	3,078	3.8	3,061	3.8
		地方主要都市部	1,463	1.8	1,452	1.8
		小計	4,542	5.7	4,513	5.6
不動産合計			5,259	6.6	5,229	6.5
信託 不動産	住居	首都圏	44,512	55.5	44,312	55.2
		地方主要都市部	12,333	15.4	12,208	15.2
		小計	56,845	70.9	56,520	70.4
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,089	8.8	7,092	8.8
		地方主要都市部	6,147	7.7	6,111	7.6
		小計	13,237	16.5	13,204	16.5
	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			70,083	87.4	69,724	86.9
預金・その他の資産			4,857	6.1	5,294	6.6
資産総額計(注3)			80,200 (75,342)	100.0 (93.9)	80,249 (74,954)	100.0 (93.4)

(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。

	前期 (平成24年12月31日)		当期 (平成25年6月30日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	47,529	59.3	47,401	59.1
純資産総額	32,670	40.7	32,848	40.9
資産総額	80,200	100.0	80,249	100.0

(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	1,153	1.6	1,120	(注6)
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,100	1.6	1,220	(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	855	1.2	916	(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	1,024	1.4	1,040	(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	1,436	2.0	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	1,391	1.9	1,210	(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	1,051	1.4	997	(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	1,006	1.4	1,040	(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	993	1.3	918	(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	866	1.2	895	(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	787	1.1	798	(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	771	1.0	669	(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	655	0.9	584	(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	657	0.8	579	(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	0.8	448	(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	581	0.8	666	(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	619	0.8	528	(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	575	0.8	519	(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	576	0.8	529	(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榊町二丁目7番47号	信託受益権	572	554	0.7	491	(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	538	0.7	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	527	0.7	451	(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	484	0.7	487	(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	2,431	3.3	2,610	(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	3,156	4.2	3,400	(注8)
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	1,852	2.4	2,010	(注8)
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	1,393	1.9	1,550	(注9)
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	1,014	1.4	996	(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	837	1.1	930	(注7)
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	563	0.7	595	(注8)
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	915	1.3	1,050	(注9)
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	1,058	1.4	1,210	(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	398	0.5	450	(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	313	0.4	391	(注7)

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)	
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御欄町二丁目44番	信託受益権	255	243	0.3	226	(注9)
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	922	1.3	995	(注9)
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	477	0.7	516	(注9)
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	1,084	1.5	1,050	(注9)
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	6,765	9.1	6,810	(注7)
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,668	2.2	1,680	(注7)
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,273	1.6	1,280	(注7)
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	986	1.3	1,000	(注7)
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	684	0.9	697	(注7)
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	666	0.9	684	(注7)
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	625	629	0.8	631	(注7)
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市中西区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	618	0.8	626	(注7)
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	607	0.8	609	(注7)
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	604	0.8	605	(注7)
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	590	0.8	645	(注7)
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	553	0.7	557	(注7)
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	550	0.7	552	(注7)
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	532	0.7	538	(注7)
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	520	0.7	537	(注7)
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	460	0.6	468	(注7)
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	451	0.6	457	(注7)
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	416	0.5	420	(注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	380	0.5	388	(注7)
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	378	0.5	375	(注7)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	361	0.5	366	(注7)
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2号	信託受益権	335	340	0.4	337	(注7)
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	333	0.4	330	(注7)
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	315	0.4	321	(注7)
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	301	0.4	300	(注7)
小計(計63物件)				58,083	56,520	75.3	56,993	-
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	1,226	1.7	1,010	(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	715	0.9	531	(注8)
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	4,820	6.3	4,070	(注7)
B15	クロス・スクエアNAKANAO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,046	1.4	938	(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	758	1.1	602	(注9)
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	3,202	4.3	3,210	(注8)

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)	
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,150	3.0	2,150	(注8)
小計(計7物件)				14,372	13,920	18.6	12,511	-
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	92	(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	662	0.9	747	(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	628	0.8	692	(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	555	0.7	651	(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	471	0.6	552	(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	996	1.4	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	641	0.9	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	455	0.6	433	(注7)
小計(計8物件)				4,705	4,513	6.1	4,843	-
合計(計78物件)				77,161	74,954	100.0	74,347	-

(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、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位を四捨五入して表示しています。

(注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般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調査評価額を記載しています。なお、委託先は以下のとおりです。

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) 森井総合鑑定株式会社
(注9) 株式会社谷澤総合鑑定所

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	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	大規模改修工事	自平成25年12月至平成25年12月	42,500	—	—
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	6階、7階空調機更新工事	自平成25年10月至平成25年10月	15,450	—	—
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	中央監視装置リニューアル	自平成25年11月至平成25年11月	8,690	—	—
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	スロープ他舗装部分打替工事	自平成25年9月至平成25年9月	8,486	—	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	リノベーション工事	自平成25年8月至平成25年11月	8,100	—	—
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自平成25年11月至平成25年11月	7,874	—	—
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	機械式駐車場改修工事	自平成25年9月至平成25年9月	6,000	—	—

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154,997千円であり、当期費用に区分された修繕費22,416千円と合わせ、177,414千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	自火報設備更新業務費	自平成25年6月至平成25年6月	16,880
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	3階、5階空調機更新工事	自平成25年5月至平成25年5月	14,952
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	7階、8階、9階空調機更新工事	自平成25年5月至平成25年5月	11,120
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	給湯熱源機取替工事	自平成25年3月至平成25年3月	9,464
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	704号室、705号室、706号室リノベーション工事	自平成25年5月至平成25年6月	8,398
その他の工事				94,180	
合計				154,997	

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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 平成23年 1月1日 至 平成23年 6月30日	自 平成23年 7月1日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1月1日 至 平成24年 6月30日	自 平成24年 7月1日 至 平成24年 12月31日	自 平成25年 1月1日 至 平成25年 6月30日
当期首積立金残高	489,033千円	551,103千円	356,408千円	487,561千円	541,609千円
当期積立額 (注)	85,250千円	238,107千円	163,931千円	151,076千円	165,233千円
当期積立金取崩額 (注)	23,180千円	432,803千円	32,777千円	97,028千円	135,298千円
次期繰越額	551,103千円	356,408千円	487,561千円	541,609千円	571,543千円

(注) 当期積立額には取得物件の積立額を含み、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25年1月1日～平成25年6月30日)

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業収入合計			賃貸事業費用合計					減価償却費③	賃貸事業損益(①-②)	NOI(①-②+③)
		①	賃料及び共益費	その他収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出			
A26	日神バレーステージ代田橋	40,694	37,662	3,031	19,686	7,218	1,491	73	2,935	7,967	21,007	28,975
A27	日神バレーステージ東長崎	46,495	40,632	5,863	25,949	8,847	2,602	101	2,914	11,483	20,546	32,029
A28	グロースメゾン五反田	27,481	26,772	709	8,423	2,199	1,321	34	516	4,350	19,057	23,408
A29	グロースメゾン亀戸	33,015	31,528	1,487	14,911	4,517	1,688	47	2,765	5,891	18,104	23,996
A30	エメラルドハウス	50,083	38,874	11,208	23,263	6,750	2,569	105	4,172	9,664	26,820	36,485
A31	アルモニー御茶ノ水	41,051	36,731	4,319	15,572	4,330	1,805	72	2,437	6,927	25,478	32,406
A32	サンクレスト石神井公園	37,025	32,502	4,523	23,015	10,626	3,095	105	2,412	6,775	14,010	20,785
A33	グロースメゾン新横浜	35,753	33,363	2,390	12,730	3,075	2,393	72	1,210	5,978	23,022	29,000
A34	ベルファース上野御徒町	32,762	29,827	2,935	14,160	5,209	1,676	46	1,872	5,355	18,602	23,957
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	7,881	148	1,696	49	500	5,487	18,738	24,225
A36	グロースメゾン池袋	23,607	22,101	1,505	12,439	3,743	1,060	42	2,395	5,197	11,167	16,365
A37	グロースメゾン用賀	21,693	20,863	829	9,906	2,895	1,348	42	1,807	3,810	11,787	15,597
A38	ルート立川	20,364	18,906	1,457	8,754	2,793	1,044	43	1,017	3,855	11,610	15,466
A39	渋谷本町マンション	19,238	18,806	431	7,661	3,980	882	36	731	2,030	11,576	13,606
A40	シティハイツ砦	17,112	15,932	1,180	8,461	4,372	922	36	1,268	1,862	8,650	10,513
A41	アクシズタワー川口並木	26,096	23,275	2,821	12,829	3,359	1,130	40	3,261	5,038	13,266	18,305
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,127	17,577	550	7,685	2,851	1,065	40	1,721	2,006	10,442	12,449
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	3,883	195	497	30	500	2,659	14,384	17,044
A44	ベレー目黒	16,304	15,613	690	5,752	1,570	836	23	1,103	2,219	10,551	12,771
A45	ワコーレ綱島I	18,235	17,494	740	10,442	4,283	889	33	1,293	3,943	7,792	11,735
A46	フォロス中村橋	17,550	16,549	1,001	9,589	3,207	983	37	1,087	4,274	7,960	12,235
A47	グロースメゾン海神	22,249	20,690	1,558	14,188	4,906	2,032	89	1,672	5,489	8,060	13,549
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,141	117	944	30	500	3,549	9,564	13,114
A51	シティハウス東京新橋	87,840	83,001	4,839	38,584	14,365	4,912	136	6,105	13,064	49,256	62,320
A52	ウィンベル神楽坂	102,111	94,823	7,288	37,574	9,831	6,269	154	5,695	15,624	64,537	80,161
A53	西早稲田クレセントマンション	73,895	69,432	4,462	20,260	7,868	3,471	110	2,635	6,175	53,634	59,809
A54	レキシントン・スクエア曙橋	47,818	44,463	3,354	21,171	5,876	2,160	61	4,365	8,706	26,646	35,353
A56	カーザエルミタジジョ	27,934	25,778	2,156	16,753	4,177	1,716	48	1,935	8,875	11,180	20,055
A59	藤和シティコープ新大塚II	34,269	32,854	1,414	15,626	6,261	1,364	74	2,863	5,062	18,642	23,705
A61	ピクセル武蔵関	25,714	23,170	2,544	12,782	5,755	1,165	50	3,059	2,751	12,932	15,683
A62	レクセルマンション上野松が谷	32,021	26,750	5,270	19,361	5,734	1,917	60	3,432	8,216	12,659	20,876
A63	藤和シティコープ浅間町	61,782	56,388	5,393	32,962	16,692	3,005	121	4,151	8,991	28,819	37,811
A64	ロイヤルパーク大町	25,936	21,941	3,995	13,895	5,561	2,392	64	1,167	4,709	12,041	16,750
A65	レキシントン・スクエア萩野町	18,166	15,714	2,452	9,344	2,733	1,728	40	1,294	3,547	8,822	12,370
A66	ヴィスコンティ覚王山	10,515	9,778	736	7,313	3,184	928	27	1,387	1,784	3,201	4,985
A71	レキシントン・スクエア代田橋	32,140	30,298	1,842	14,641	2,842	1,543	44	2,207	8,002	17,499	25,502
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	18,498	17,229	1,268	8,761	1,683	808	32	1,343	4,893	9,737	14,630
A73	AMS TOWER 南6条	48,065	45,650	2,415	29,018	8,040	2,148	125	4,456	14,247	19,047	33,294
A75	スペース恵比寿	187,658	168,733	18,924	71,477	14,999	8,626	250	10,759	36,842	116,180	153,023
A76	ネオ・プロミネンス	62,498	53,858	8,640	23,028	8,832	1,748	120	2,670	9,656	39,470	49,126
A77	インボイス新神戸レジデンス	48,133	45,465	2,667	20,861	5,587	1,382	66	2,373	11,451	27,271	38,723
A78	コスモコート元町	37,187	36,096	1,091	16,266	3,675	1,154	67	1,396	9,972	20,920	30,893
A79	レーベスト本陣	31,100	29,050	2,049	13,710	3,443	890	60	1,940	7,375	17,389	24,765
A80	レーベスト松原	28,957	26,938	2,019	13,438	3,647	926	54	1,851	6,957	15,519	22,477
A81	サンテラス南池袋	22,001	20,090	1,910	9,124	2,598	454	27	1,208	4,835	12,876	17,712
A82	アルパ則武新町	25,407	23,873	1,534	12,665	3,333	863	55	1,563	6,849	12,742	19,591

インヴィンシブル投資法人(8963)平成25年6月期決算短信

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①			賃貸事業 費用合計 ②						賃貸事業 損益 ①-②	NOI (①-②+③)
		賃料及び 共益費	その他収入		維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③			
A83	レーベスト名駅南	25,512	23,993	1,519	12,667	3,553	824	59	1,367	6,863	12,845	19,708
A84	レーベスト平安	23,227	22,590	636	10,718	2,429	704	39	1,185	6,359	12,508	18,868
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	31,352	29,357	1,994	15,623	5,576	978	65	2,044	6,958	15,728	22,687
A86	サルボサーラ	24,272	22,381	1,890	10,931	2,978	791	45	1,676	5,440	13,340	18,780
A87	エクセレンテ神楽坂	18,157	17,344	813	8,518	2,261	389	26	1,646	4,194	9,639	13,833
A88	ルナコート江戸堀	21,571	20,212	1,358	10,255	3,226	585	34	1,344	5,064	11,316	16,380
A89	ウィンテージ神戸元町	24,092	22,540	1,552	11,441	2,985	793	42	1,814	5,805	12,650	18,456
A90	クイーンズコート福住	16,712	15,362	1,350	6,955	1,870	380	23	1,486	3,195	9,756	12,951
A91	コーポ東洞院	17,929	16,229	1,699	9,656	3,473	451	30	1,920	3,780	8,272	12,052
A92	ベレール大井町	14,640	13,968	672	7,360	2,783	326	19	1,556	2,675	7,279	9,955
A93	シエテ南塚口	17,140	16,031	1,109	8,230	3,440	492	45	1,011	3,240	8,909	12,150
A94	プライムライフ三宮磯上公園	14,804	13,972	832	6,226	1,446	423	22	908	3,426	8,577	12,003
A95	HERMITAGE NANBA WEST	14,732	13,891	841	6,924	1,966	512	26	1,073	3,344	7,808	11,153
A96	センチュリーパーク新川1番館	16,940	14,430	2,510	7,492	2,486	444	40	727	3,792	9,447	13,240
A97	ウエストアベニュー	12,652	11,506	1,146	7,092	2,207	285	20	1,665	2,912	5,560	8,473
A98	リトルリバー本町橋	12,986	12,917	69	6,522	2,548	471	24	771	2,705	6,464	9,170
A99	プライムライフ御影	12,315	11,763	551	5,719	1,193	380	19	1,165	2,960	6,596	9,556
B8	近代科学社ビル	37,890	33,010	4,880	22,602	8,248	4,321	77	1,051	8,903	15,288	24,192
B9	新宿アイランド	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	134,136	119,350	14,786	83,060	26,472	12,687	208	2,520	41,170	51,076	92,247
B15	クロス・スクエアNAKANANO	28,611	23,215	5,396	16,174	6,564	3,859	88	2,094	3,567	12,436	16,004
B16	大木青葉ビル	40,249	32,159	8,090	30,056	10,376	5,826	110	866	12,875	10,193	23,068
B17	レキシントン・プラザ八幡	155,659	127,625	28,034	82,733	42,966	17,422	171	2,025	20,146	72,926	93,072
B18	イオンタウン須賀川	140,817	140,817	-	94,559	56,124	8,157	212	626	29,438	46,257	75,696
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	267	-	253	-	-	13	2,176	2,190
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,544	22,179	1,364	5,429	227	1,755	61	-	3,384	18,115	21,499
C22	ボンセジュール四つ木	22,208	22,208	-	4,809	224	1,025	40	-	3,517	17,399	20,917
C23	ボンセジュール日野	21,197	21,197	-	4,117	213	1,190	47	-	2,665	17,079	19,745
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,606	17,606	-	3,256	167	928	43	-	2,117	14,350	16,467
C25	ボンセジュール小牧	44,479	44,479	-	12,836	201	4,746	197	-	7,691	31,642	39,334
C26	ボンセジュール秦野渋沢	23,371	23,041	330	6,839	213	925	84	-	5,616	16,531	22,148
C27	ボンセジュール伊丹	15,963	15,963	-	5,199	145	1,402	55	-	3,595	10,764	14,359
合計		2,760,177	2,537,676	222,500	1,295,403	441,633	162,456	5,160	142,512	543,640	1,464,773	2,008,413

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

(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25年6月30日現在)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	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	日神バレーステージ代田橋	1,771.13	1,735.21	98	96	1	株式会社ベスト・プロパティ	40,694	1.5	バス・スルー型
A27	日神バレーステージ東長崎	2,681.94	2,639.58	60	59	1	株式会社ベスト・プロパティ	46,495	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	東急リバブル株式会社	27,481	1.0	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,286.12	66	62	1	三井ホームエステート株式会社	33,015	1.2	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,152.31	96	96	1	株式会社東京学生ライフ	50,083	1.8	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,542.32	65	59	1	東急リバブル株式会社	41,051	1.5	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,897.22	29	27	1	三井ホームエステート株式会社	37,025	1.3	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,804.68	68	66	1	東急リバブル株式会社	35,753	1.3	バス・スルー型
A34	バルファース上野御徒町	1,351.11	1,351.11	64	64	1	株式会社毎日コムネット	32,762	1.2	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	1.0	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	840.00	42	37	1	東急リバブル株式会社	23,607	0.9	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	987.69	39	38	1	三井ホームエステート株式会社	21,693	0.8	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,050.03	24	20	1	東急リバブル株式会社	20,364	0.7	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	943.43	25	21	1	東急リバブル株式会社	19,238	0.7	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	三井ホームエステート株式会社	17,112	0.6	バス・スルー型
A41	アクシズタワー川口並木	1,210.74	1,125.70	57	53	1	株式会社アクセス・グループ	26,096	0.9	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,095.17	26	25	1	三井ホームエステート株式会社	18,127	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	18,268	0.7	固定賃料型
A44	ベレー目黒	557.05	534.64	25	24	1	東急リバブル株式会社	16,304	0.6	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	908.99	817.71	50	45	1	東急リバブル株式会社	18,235	0.7	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	750.51	37	34	1	三井ホームエステート株式会社	17,550	0.6	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,926.60	34	32	1	三井ホームエステート株式会社	22,249	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	14,706	0.5	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,364.00	86	86	1	三井ホームエステート株式会社	87,840	3.2	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,908.60	118	115	1	三井ホームエステート株式会社	102,111	3.7	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,245.84	69	68	1	東急リバブル株式会社	73,895	2.7	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,875.75	88	83	1	三井ホームエステート株式会社	47,818	1.7	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,077.05	17	15	1	東急リバブル株式会社	27,934	1.0	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,627.13	1,543.71	58	55	1	三井ホームエステート株式会社	34,269	1.2	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,167.46	70	67	1	三井ホームエステート株式会社	25,714	0.9	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,710.05	29	25	1	東急リバブル株式会社	32,021	1.2	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,252.20	154	146	1	東急リバブル株式会社	61,782	2.2	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,929.59	51	51	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	25,936	0.9	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,528.58	39	39	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	18,166	0.7	バス・スルー型

インヴェンシブル投資法人(8963)平成25年6月期決算短信

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	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	ヴィスコンティ覚王山	705.75	705.75	8	8	1	三井ホームエステート株式会社	10,515	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	32,140	1.2	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	736.64	33	31	1	日神住宅サポート株式会社	18,498	0.7	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,933.48	120	107	1	株式会社ビッグサービス	48,065	1.7	バス・スルー型
A75	スパーシア恵比寿	7,794.91	7,030.36	109	99	1	東急リパブル株式会社	187,658	6.8	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,451.60	52	50	1	グッドワークス株式会社	62,498	2.3	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,734.74	81	80	1	総合地所株式会社	48,133	1.7	バス・スルー型
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,140.81	82	76	1	グローバルコミュニティ株式会社	37,187	1.3	バス・スルー型
A79	レーベスト本陣	1,933.80	1,909.71	80	79	1	株式会社ミニネット	31,100	1.1	バス・スルー型
A80	レーベスト松原	1,955.40	1,870.37	70	67	1	株式会社ミニネット	28,957	1.0	バス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	875.05	38	37	1	グッドワークス株式会社	22,001	0.8	バス・スルー型
A82	アルパ則武新町	1,731.68	1,623.62	64	60	1	株式会社ミニネット	25,407	0.9	バス・スルー型
A83	レーベスト名駅南	1,634.60	1,634.60	61	61	1	株式会社ミニネット	25,512	0.9	バス・スルー型
A84	レーベスト平安	1,554.03	1,554.03	40	40	1	株式会社ミニネット	23,227	0.8	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,548.02	81	78	1	株式会社ミニネット	31,352	1.1	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,400.19	54	53	1	株式会社デイグラン	24,272	0.9	バス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	681.29	33	32	1	グッドワークス株式会社	18,157	0.7	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,161.93	50	49	1	日本ハウズイング株式会社	21,571	0.8	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,360.27	57	54	1	グローバルコミュニティ株式会社	24,092	0.9	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	765.18	25	25	1	グッドワークス株式会社	16,712	0.6	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	1,005.61	42	41	1	グローバルコミュニティ株式会社	17,929	0.6	バス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	530.60	26	26	1	グッドワークス株式会社	14,640	0.5	バス・スルー型
A93	シエテ南塚口	1,020.86	1,020.86	40	40	1	グッドワークス株式会社	17,140	0.6	バス・スルー型
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	789.12	32	32	1	グローバルコミュニティ株式会社	14,804	0.5	バス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	862.73	21	19	1	株式会社デイグラン	14,732	0.5	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,343.15	44	40	1	グッドワークス株式会社	16,940	0.6	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	655.66	40	33	1	株式会社ジョイント・プロパティ	12,652	0.5	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	914.45	31	29	1	グッドワークス株式会社	12,986	0.5	バス・スルー型
A99	プライムライフ御影	761.18	761.18	28	28	1	グローバルコミュニティ株式会社	12,315	0.4	バス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,451.54	13	13	1	株式会社ベスト・プロパティ	37,890	1.4	バス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注8)	(注8)	(注8)	直接契約 変動賃料型 (注9)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	6,033.58	5,437.21	11	10	8	コミュニティワン株式会社	134,136	4.9	変動賃料型 (注10)
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,235.66	45	19	1	日神住宅サポート株式会社	28,611	1.0	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.41	2,178.41	13	13	1	東西アセット・マネジメント株式会社	40,249	1.5	固定 賃料型
B17	レキシントン・ブラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	東京美装興業株式会社	155,659	5.6	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)	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)
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	140,817	5.1	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11)
C21	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	2,342.17	42	42	1	株式会社ベネッセスタイルケア	23,544	0.9	直接契約 固定賃料型 (注11)
C22	ボンセジュール四つ木	1,962.87	1,962.87	62	62	1	株式会社ベネッセスタイルケア	22,208	0.8	直接契約 固定賃料型 (注11)
C23	ボンセジュール日野	1,984.17	1,984.17	56	56	1	株式会社ベネッセスタイルケア	21,197	0.8	直接契約 固定賃料型 (注11)
C24	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	1,710.43	46	46	1	株式会社ベネッセスタイルケア	17,606	0.6	直接契約 固定賃料型 (注11)
C25	ボンセジュール小牧	8,858.49	8,858.49	123	123	1	株式会社ベネッセスタイルケア	44,479	1.6	直接契約 固定賃料型 (注11)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	3,435.79	100	100	1	株式会社ベネッセスタイルケア	23,371	0.8	直接契約 固定賃料型 (注11)
C27	ボンセジュール伊丹	2,129.87	2,129.87	62	62	1	株式会社ベネッセスタイルケア	15,963	0.6	直接契約 固定賃料型 (注11)
	合計	171,285.50	164,340.20	4,007	3,833	85	—	2,760,177	100.0	—

- (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賃借人を記載しています。
- (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) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。
- (注9) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており（マスターリース会社は介在しておりません。）、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) 信託受託者とエンド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。）、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11) 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。

②稼働率の推移

(単位：%)

物件番号	不動産等の名称	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期					
		平成22年 12月末日	平成23年 6月末日	平成23年 12月末日	平成24年 6月末日	平成24年 12月末日	平成25年 1月末日	平成25年 2月末日	平成25年 3月末日	平成25年 4月末日	平成25年 5月末日	平成25年 6月末日
A26	日神バレストージ代田橋	93.8	89.8	94.8	95.8	96.9	95.0	98.0	95.9	98.0	98.0	98.0
A27	日神バレストージ東長崎	94.4	94.4	95.3	97.8	90.3	92.8	94.5	96.4	98.4	95.5	98.4
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	93.9	92.5	89.4	95.4	94.0	92.4	94.0	98.5	97.0	100.0	94.0
A30	エメラルドハウス	91.1	100.0	98.9	100.0	99.0	99.0	92.8	97.9	100.0	100.0	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	89.6	93.6	88.5	96.1	100.0	100.0	98.8	94.8	92.1	92.1	88.2
A32	サンクレスト石神井公園	97.1	95.0	95.4	97.1	94.7	94.7	89.6	97.7	97.7	95.6	95.6
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	100.0	94.1	98.5	100.0	100.0	97.0	97.0	97.1	97.1
A34	ペルファース上野御徒町	93.7	100.0	93.4	100.0	98.4	98.4	95.3	100.0	100.0	100.0	100.0
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	100.0	100.0	90.5	90.6	90.6	85.8	95.3	92.8	88.2	88.2
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	100.0	92.4	92.2	87.2	100.0	97.4	92.0	94.6	97.3
A38	ルート立川	74.7	96.6	93.2	67.9	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	86.9	76.7
A39	渋谷本町マンション	84.5	83.4	96.5	96.5	100.0	100.0	100.0	92.2	92.2	86.4	80.8
A40	シティハイツ砧	89.2	83.8	94.6	94.6	89.2	89.2	89.2	100.0	94.6	94.6	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	89.5	100.0	100.0	94.8	100.0	98.2	98.2	96.5	96.5	93.0	93.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	82.6	95.2	85.7	84.4	92.5	84.4	86.1	94.4	97.2	97.2	97.2
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	92.3	91.9	100.0	87.9	92.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.0
A45	ワコーレ綱島 I	95.8	91.9	98.0	84.2	96.1	94.1	94.0	98.0	91.9	90.0	90.0
A46	フォロス中村橋	100.0	94.2	89.3	92.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5	92.0
A47	グロースメゾン海神	97.4	95.1	97.4	96.7	97.1	97.1	97.1	100.0	100.0	91.9	94.4
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	95.7	88.1	88.5	93.0	90.8	92.2	96.5	97.8	95.6	97.8	100.0
A52	ウィンベル神楽坂	93.5	95.3	96.1	93.3	96.4	95.4	95.3	98.3	96.1	95.5	96.9
A53	西早稲田クレセントマンション	91.2	94.3	90.7	88.8	100.0	100.0	100.0	97.7	99.2	99.2	98.5
A54	レキシントン・スクエア曙橋	95.4	86.4	91.3	93.4	93.1	94.4	95.4	96.6	95.4	94.3	94.4
A56	カーザエルミタッジオ	83.0	87.1	90.5	90.0	92.9	90.0	90.0	83.4	80.5	90.0	90.0
A59	藤和シティコープ新大塚 II	93.8	92.2	90.1	92.6	97.3	94.7	96.1	97.5	92.2	93.4	94.9
A61	ビクセル武蔵関	97.1	84.3	90.0	97.1	97.1	97.1	90.0	97.1	98.5	98.5	95.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	86.4	96.8	93.2	96.3	93.2	86.5	86.5	83.7	83.7	83.7	86.8
A63	藤和シティコープ浅間町	85.4	95.7	96.3	89.8	94.3	93.0	93.0	94.9	92.4	92.4	94.9
A64	ロイヤルパーク大町	81.5	83.7	89.0	93.2	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0	96.4	100.0
A65	レキシントン・スクエア萩野町	97.6	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	78.3	72.5	89.7	100.0	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	95.1	90.9	97.2	97.9	95.1	95.1	97.2	95.1	95.1	93.0	95.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	94.0	97.0	87.9	90.9	100.0	100.0	100.0	100.0	97.0	97.0	93.9
A73	AMS TOWER 南6条	72.5	84.3	96.1	88.6	90.0	92.9	92.5	89.3	90.4	94.0	88.2
A75	スパーシア恵比寿	88.7	88.7	91.3	97.1	92.2	92.7	95.6	94.2	91.3	91.0	90.2
A76	ネオ・プロミネンス	—	—	—	—	94.8	91.4	93.0	98.2	96.4	96.4	96.6
A77	インボイス新神戸レジデンス	—	—	—	—	99.1	100.0	97.7	93.5	93.0	95.8	98.6
A78	コスモコート元町	—	—	—	—	97.5	97.5	97.5	100.0	100.0	95.0	92.7
A79	レーベスト本陣	—	—	—	—	93.8	96.3	98.8	98.8	98.8	98.8	98.8
A80	レーベスト松原	—	—	—	—	91.9	92.5	94.9	98.7	97.5	97.5	95.7
A81	サンテラス南池袋	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	97.4	97.4
A82	アルバ則武新町	—	—	—	—	98.6	97.2	95.1	94.5	97.2	95.2	93.8

インヴェンシブル投資法人(8963)平成25年6月期決算短信

物件 番号	不動産等の名称	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期					
		平成22年 12月末日	平成23年 6月末日	平成23年 12月末日	平成24年 6月末日	平成24年 12月末日	平成25年 1月末日	平成25年 2月末日	平成25年 3月末日	平成25年 4月末日	平成25年 5月末日	平成25年 6月末日
A83	レーベスト名駅南	—	—	—	—	97.0	96.6	93.6	100.0	98.2	100.0	100.0
A84	レーベスト平安	—	—	—	—	95.2	96.8	98.4	100.0	96.8	98.4	100.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	—	—	—	—	93.3	93.3	93.9	98.5	96.9	92.7	95.4
A86	サルボサーラ	—	—	—	—	89.9	92.0	93.7	95.6	91.8	95.6	98.0
A87	エクセレンテ神楽坂	—	—	—	—	100.0	97.1	97.1	97.1	94.1	100.0	97.1
A88	ルナコート江戸堀	—	—	—	—	96.0	96.0	98.0	100.0	98.0	94.0	98.0
A89	ウィンテージ神戸元町	—	—	—	—	98.2	98.2	94.9	98.4	96.6	100.0	94.9
A90	クイーンズコート福住	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	92.5	100.0	100.0	100.0
A91	コーポ東洞院	—	—	—	—	100.0	93.2	88.2	100.0	97.7	95.4	97.7
A92	ベレール大井町	—	—	—	—	92.6	92.6	96.4	100.0	100.0	96.4	100.0
A93	シエテ南塚口	—	—	—	—	94.9	97.5	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	—	—	—	—	100.0	96.9	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	—	—	—	—	91.2	91.2	91.2	100.0	86.9	82.6	86.9
A96	センチュリーパーク新川1番館	—	—	—	—	100.0	100.0	97.7	95.5	93.2	93.2	90.9
A97	ウエストアベニュー	—	—	—	—	90.0	92.5	85.0	75.0	80.0	80.0	82.5
A98	リトルリバー本町橋	—	—	—	—	96.9	96.9	100.0	100.0	100.0	93.8	93.8
A99	プライムライフ御影	—	—	—	—	85.5	88.7	96.7	100.0	100.0	96.7	100.0
B8	近代科学社ビル	67.2	75.2	85.5	85.5	100.0	92.0	92.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B9	新宿アイランド	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B13	ニュー江戸橋ビル	63.4	51.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
B14	レキシントン・プラザ西五反田	72.3	62.4	92.0	92.0	100.0	81.9	81.9	90.1	90.1	90.1	90.1
B15	クロス・スクエアNAKANO	54.7	49.2	44.3	54.0	54.2	54.2	54.2	50.8	50.8	52.6	57.6
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	100.0	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	97.3	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	94.6	97.3	97.3	100.0
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	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神戸須田町	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	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	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	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	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	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	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	100.0	100.0
	合計	91.1	91.2	95.0	95.1	96.2	95.5	95.6	96.6	96.1	95.8	95.9

(注) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して表示しています。

【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。

① 利益の分配

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。（規約第17条第1号）。

分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができません（規約第17条第2号）。

分配金に充当せず留保した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第17条第3号）。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、一般社団法人投資信託協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて出資の払戻しとして金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第17条第4号）。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第17条第5号）。

④ 分配金の除斥期間等

投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さない

ものとします（規約第17条第6号）。

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。