

平成 22 年 3 月 26 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号 日本橋西川ビル
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 芝辻 直基

(コード番号：8963)

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

代表者名 代表取締役社長 芝辻 直基

問合せ先 財務部長 久保 裕司

(TEL 03-3272-7311)

資産の譲渡に関するお知らせ

(パークビラ八雲他住居 11 件、オフィスビル・商業施設 5 件及び駐車場 8 件)

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり、運用資産 25 物件について譲渡することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡資産一覧

物件番号	※	用途	物件名	譲渡予定価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	譲渡予定価格 と帳簿価格の 差額 (百万円)
A04	-	住居	パークビラ八雲	12,970 (注 5)	1,790	▲ 6,463 (注 5)
A06	-	住居	ジェイ・ステージ若林		633	
A14	-	住居	アビタシオンクレール		1,245	
A15	-	住居	コートコア百合丘		392	
A17	-	住居	コンフォート中目黒		1,047	
A18	-	住居	グロースメゾン早稲田鶴巻		936	
A19	-	住居	グロースメゾン銀座		713	
A20	-	住居	クレールメゾン		668	
A21	-	住居	稲毛大永マンション		596	
A23	-	住居	ファインコート立石		485	
A49	-	住居	センチュリー鳥屋部		309	
A50	-	住居	ユニフォート目黒中町		1,512	
B03	-	オフィス	日本橋第二ビル		2,485	
B06	-	商業	インペリアル東久留米 D 棟		323	
B10	-	商業	ベイサイトコート横浜		956	
B11	-	商業	薬王堂弘前安原店	406		

B12	-	オフィス	小倉興産7・17・20号館		3,211	
C04	-	駐車場	小倉興産東駐車場		1,115	
C05	-	駐車場	ストップサイクル新小岩第一		155	
C06	-	駐車場	ストップサイクル新小岩第二		154	
C07	-	駐車場	ストップパーキング平塚紅谷町		115	
C08	-	駐車場	ストップパーキング北浦和		83	
C09	-	駐車場	ストップパーキング新松田		62	
C10	-	駐車場	ストップパーキング四街道		30	
C03	-	駐車場	ストップパーキング徳山駅前	175	305	▲ 129
合計				13,145	19,738	▲ 6,592

(注1) 譲渡予定価格には固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。以下同じです。

(注3) 金額の単位未満を切り捨てて表示しているため合計は必ずしも一致しません。

(注4) ※欄は、ご参考として旧エルシーピー投資法人保有物件の旧物件番号を記載しています。

(注5) 譲渡先から個別物件の譲渡予定価格の開示について同意を得られていないため、24物件の総額譲渡予定価格を記載しています。

以下「A04 パークビラ八雲、A06 ジェイ・ステージ若林、A14 アビタシオンクレール、A15 コートコア百合丘、A17 コンフォート中目黒、A18 グロースメゾン早稲田鶴巻、A19 グロースメゾン銀座、A20 クレールメゾン、A21 稲毛大永マンション、A23 ファインコート立石、A49 センチュリー鳥屋部、A50 ユニフォート目黒中町、B03 日本橋第二ビル、B06 インペリアル東久留米D棟、B10 ベイサイトコート横浜、B11 薬王堂弘前安原店、B12 小倉興産7・17・20号館、C04 小倉興産東駐車場、C05 ストップサイクル新小岩第一、C06 ストップサイクル新小岩第二、C07 ストップパーキング平塚紅谷町、C08 ストップパーキング北浦和、C09 ストップパーキング新松田、C10 ストップパーキング四街道」を「本24物件」と総称します。

2. 譲渡資産の概要

(1) A04 パークビラ八雲

- ① 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物 件 の 名 称 : パークビラ八雲
- ③ 取 得 日 : 平成16年5月18日
- ④ 譲 渡 予 定 価 格 : 前記1.参照
- ⑤ 取 得 価 格 : 1,740百万円
- ⑥ 帳 簿 価 格 : 1,790百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲 渡 予 定 価 格 と 帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲 渡 予 定 日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲 渡 予 定 先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(2) A06 ジェイ・ステージ若林

- ① 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物 件 の 名 称 : ジェイ・ステージ若林
- ③ 取 得 日 : 平成16年5月18日
- ④ 譲 渡 予 定 価 格 : 前記1.参照

- ⑤ 取得価格 : 629 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 633 百万円 (平成 21 年 12 月 31 日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記 1. 参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記 7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記 7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記 5. 参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(3) A14 アビタシオンクレール

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : アビタシオンクレール
- ③ 取得日 : 平成 16 年 9 月 30 日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記 1. 参照
- ⑤ 取得価格 : 1,317 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 1,245 百万円 (平成 21 年 12 月 31 日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記 1. 参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記 7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記 7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記 5. 参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(4) A15 コートコア百合丘

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : コートコア百合丘
- ③ 取得日 : 平成 16 年 9 月 30 日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記 1. 参照
- ⑤ 取得価格 : 423 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 392 百万円 (平成 21 年 12 月 31 日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記 1. 参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記 7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記 7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記 5. 参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(5) A17 コンフォート中目黒

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : コンフォート中目黒
- ③ 取得日 : 平成 17 年 2 月 8 日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記 1. 参照
- ⑤ 取得価格 : 1,086 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 1,047 百万円 (平成 21 年 12 月 31 日現在)

- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人(後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(6) A18 グロースメゾン早稲田鶴巻

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : グロースメゾン早稲田鶴巻
- ③ 取得日 : 平成17年2月8日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 971百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 936百万円(平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人(後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(7) A19 グロースメゾン銀座

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : グロースメゾン銀座
- ③ 取得日 : 平成17年2月8日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 734百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 713百万円(平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人(後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(8) A20 クレールメゾン

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : クレールメゾン
- ③ 取得日 : 平成17年2月8日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 678百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 668百万円(平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照

- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人(後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(9) A21 稲毛大永マンション

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : 稲毛大永マンション
- ③ 取得日 : 平成17年2月8日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 621百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 596百万円(平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人(後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(10) A23 ファインコート立石

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : ファインコート立石
- ③ 取得日 : 平成17年2月8日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 502百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 485百万円(平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人(後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(11) A49 センチュリー鳥屋部

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : センチュリー鳥屋部
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 300百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 309百万円(平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照

- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5. 参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(12) A50 ユニフォート目黒中町

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : ユニフォート目黒中町
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1. 参照
- ⑤ 取得価格 : 1,500 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 1,512 百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1. 参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5. 参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(13) B03 日本橋第二ビル

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : 日本橋第二ビル
- ③ 取得日 : 平成16年5月18日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1. 参照
- ⑤ 取得価格 : 2,950 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 2,485 百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1. 参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5. 参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(14) B06 インペリアル東久留米D棟

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : インペリアル東久留米D棟
- ③ 取得日 : 平成17年2月8日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1. 参照
- ⑤ 取得価格 : 349 百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 323 百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1. 参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7. 参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7. 参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5. 参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(15) B10 ベイサイトコート横浜

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : ベイサイトコート横浜
- ③ 取得日 : 平成19年6月28日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 960百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 956百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(16) B11 薬王堂弘前安原店

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : 薬王堂弘前安原店
- ③ 取得日 : 平成19年6月25日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 410百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 406百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(17) B12 小倉興産7・17・20号館

- ① 譲渡資産 : 不動産を信託する信託受益権
- ② 物件の名称 : 小倉興産7・17・20号館
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 3,250百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 3,211百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を信託する信託受益権を上記譲渡先に譲渡する。

(18) C03 ストップパーキング徳山駅前

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : ストップパーキング徳山駅前
- ③ 取得日 : 平成19年2月1日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 293百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 305百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 個人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(19) C04 小倉興産東駐車場

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : 小倉興産東駐車場
- ③ 取得日 : 平成19年6月29日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 1,100百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 1,115百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(20) C05 ストップサイクル新小岩第一

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : ストップサイクル新小岩第一
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 152百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 155百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(21) C06 ストップサイクル新小岩第二

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : ストップサイクル新小岩第二
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 150百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 154百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(22) C07 ストップパーキング平塚紅谷町

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : ストップパーキング平塚紅谷町
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 112百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 115百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(23) C08 ストップパーキング北浦和

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : ストップパーキング北浦和
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 81百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 83百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(24) C09 ストップパーキング新松田

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : ストップパーキング新松田
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 59百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 62百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

(25) C10 ストップパーキング四街道

- ① 譲渡資産 : 不動産
- ② 物件の名称 : ストップパーキング四街道
- ③ 取得日 : 平成19年8月20日
- ④ 譲渡予定価格 : 前記1.参照
- ⑤ 取得価格 : 29百万円
- ⑥ 帳簿価格 : 30百万円 (平成21年12月31日現在)
- ⑦ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額 : 前記1.参照
- ⑧ 契約書締結予定日 : 後記7.参照
- ⑨ 譲渡予定日 : 後記7.参照
- ⑩ 譲渡予定先 : 国内法人 (後記5.参照)
- ⑪ 譲渡方法 : 不動産を上記譲渡先に譲渡する。

3. 譲渡の理由

本投資法人が資産の運用を委託するコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 (以下「資産運用会社」といいます。) は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、各物件について不動産市場の動向、各物件の将来における収益及び資産価値の増減等についての予測、本投資法人のポートフォリオの構成及び構築方針等を考慮した上で、譲渡の対象とする物件や譲渡の時期等を総合的に検討してまいりました。

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。

このような状況の中、本投資法人は平成22年3月以降の借入金返済を控え、財務運営基盤の向上を図ることが現時点では最重要課題の一つであると考えております。

今般の物件の譲渡は、譲渡予定価格が直近の調査価格及び帳簿価格を下回るものではありませんが、合

併により生じる見込みである負ののれん発生益（現時点で金額は未定です。）により物件売却に伴う売却損が分配金に及ぼす影響を抑えつつ、物件売却による調達資金及び手元資金による有利子負債の返済により財務体質の向上を図り、その後の本投資法人の成長戦略の基礎を構築することを目指すものです。

4. 譲渡資産の内容

(1) A04 パークビラ八雲

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区八雲三丁目 142 番 1、142 番 7 (住居表示) 東京都目黒区八雲三丁目 12 番 10 号			
交通条件	東急線「都立大学」駅から徒歩約 12 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居地域、 第 1 種低層住居専用地域
	地積	1,761.06㎡	建蔽率/容積率	60% / 300%、60% / 150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場
	延床面積	3,933.63㎡	建築時期	平成 1 年 3 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建		
地震 PML	8.5%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成 26 年 3 月 31 日			
取得価格	1,740 百万円			
鑑定評価額	1,660 百万円 (価格時点：平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	13
	月額賃料	9,842 千円	賃貸戸数	12
	敷金等	53,579 千円	賃貸可能面積	3,029.50㎡
	稼働率(面積ベース)	93.8%	賃貸面積	2,842.86㎡

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(2) A06 ジェイ・ステージ若林

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都世田谷区若林四丁目 342 番 1、347 番 1、347 番 3 (住居表示) 東京都世田谷区若林四丁目 38 番 4 号			
交通条件	東急線「若林」駅から徒歩約 5 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
	地積	738.46㎡	建蔽率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,699.18㎡	建築時期	平成 3 年 5 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建		
地震 PML	8.8%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成 26 年 5 月 31 日			
取得価格	629 百万円			

鑑定評価額	621 百万円（価格時点：平成 21 年 12 月 31 日）			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 （注 1）	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20
	月額賃料	3,682 千円	賃貸戸数	20
	敷金等	4,894 千円	賃貸可能面積	1,280.55 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%	賃貸面積	1,280.55 m ²

（注1） テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

（注2） 金額は単位未満を切り捨てています。

(3) A14 アビタシオンクレール

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地 番）東京都大田区西糞谷一丁目 2696 番 1、2696 番 2、2697 番 2、2697 番 3、2697 番 4、2703 番 4 （住居表示）東京都大田区西糞谷一丁目 8 番 3 号			
交通条件	京急線「京急蒲田」駅から徒歩約 12 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,899.17 m ²	建蔽率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅
	延床面積	3,904.23 m ²	建築時期	平成 4 年 1 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
地震 PML	7.9%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成 26 年 8 月 31 日			
取得価格	1,317 百万円			
鑑定評価額	1,320 百万円（価格時点：平成 21 年 12 月 31 日）			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 （注 1）	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	60
	月額賃料	7,962 千円	賃貸戸数	58
	敷金等	10,570 千円	賃貸可能面積	3,407.19 m ²
	稼働率（面積ベース）	94.5%	賃貸面積	3,218.67 m ²

（注1） テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

（注2） 金額は単位未満を切り捨てています。

(4) A15 コートコア百合丘

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地 番）神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目 16 番 41、16 番 44、16 番 37 （住居表示）神奈川県川崎市麻生区百合丘一丁目 16 番 41 号			
交通条件	小田急線「百合ヶ丘」駅から徒歩約 4 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	336.97 m ²	建蔽率/容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	916.99 m ²	建築時期	平成 5 年 1 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建		

地震PML	10.0%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成26年8月31日			
取得価格	423百万円			
鑑定評価額	372百万円（価格時点：平成21年12月31日）			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 （注1）	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22
	月額賃料	2,664千円	賃貸戸数	22
	敷金等	13,402千円	賃貸可能面積	901.67㎡
	稼働率（面積ベース）	100.0%	賃貸面積	901.67㎡

（注1）テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

（注2）金額は単位未満を切り捨てています。

(5) A17 コンフォート中目黒

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）東京都目黒区中目黒一丁目37番地2、37番地6、37番地7、37番地9、37番地10、37番地11、37番地12、37番地13、37番地14、37番地15 （住居表示）東京都目黒区中目黒一丁目1番45号			
交通条件	東急線「中目黒」駅から徒歩約7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	地積	1,043.75㎡	建蔽率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	1,913.4㎡	建築時期	平成3年5月
	構造・階数	（建物①）鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 （建物②）鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建		
地震PML	7.1%			
信託受託者	株式会社りそな銀行			
信託期間満了日	平成27年11月30日			
取得価格	1,086百万円			
鑑定評価額	960百万円（価格時点：平成21年12月31日）			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 （注1）	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	22
	月額賃料	4,006千円	賃貸戸数	17
	敷金等	12,936千円	賃貸可能面積	1,575.68㎡
	稼働率（面積ベース）	75.0%	賃貸面積	1,181.69㎡

（注1）テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

（注2）金額は単位未満を切り捨てています。

(6) A18 グロースメゾン早稲田鶴巻

特定資産の種類	信託受益権		
所在地	（地番）東京都新宿区早稲田鶴巻町523番17 （住居表示）東京都新宿区早稲田鶴巻町523		
交通条件	東京メトロ線「早稲田」駅から徒歩約5分		

土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	350.82㎡	建蔽率/容積率	60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,432.3㎡	建築時期	平成16年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
地震PML	6.5%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成26年9月30日			
取得価格	971百万円			
鑑定評価額	850百万円（価格時点：平成21年12月31日）			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 （注1）	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28
	月額賃料	4,590千円	賃貸戸数	27
	敷金等	6,605千円	賃貸可能面積	1,256.07㎡
	稼働率（面積ベース）	95.4%	賃貸面積	1,197.96㎡

（注1） テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

（注2） 金額は単位未満を切り捨てています。

(7) A19 グロースメゾン銀座

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）東京都中央区銀座一丁目221番5 （住居表示）東京都中央区銀座一丁目27番10号			
交通条件	東京メトロ線「新富町」駅から徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	147.97㎡	建蔽率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.78㎡	建築時期	平成16年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
地震PML	5.9%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成26年11月30日			
取得価格	734百万円			
鑑定評価額	584百万円（価格時点：平成21年12月31日）			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 （注1）	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20
	月額賃料	2,704千円	賃貸戸数	16
	敷金等	1,995千円	賃貸可能面積	821.40㎡
	稼働率（面積ベース）	80.0%	賃貸面積	657.12㎡

（注1） テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

（注2） 金額は単位未満を切り捨てています。

(8) A20 クレールメゾン

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都練馬区関町南一丁目8番35 (住居表示) 東京都練馬区関町南一丁目7番12号			
交通条件	西武線「上石神井」駅から徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、 第1種低層住居専用地域
	地積	1,677.16㎡	建蔽率/容積率	60%/200%、50%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,033.92㎡	建築時期	平成2年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建		
地震PML	9.2%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成26年10月31日			
取得価格	678百万円			
鑑定評価額	648百万円(価格時点:平成21年12月31日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	29
	月額賃料	3,931千円	賃貸戸数	27
	敷金等	8,174千円	賃貸可能面積	1,803.80㎡
	稼働率(面積ベース)	93.1%	賃貸面積	1,679.40㎡

(注1) テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(9) A21 稲毛大永マンション

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目953番7 (住居表示) 千葉県千葉市稲毛区小仲台六丁目3番17号			
交通条件	JR線「稲毛」駅から徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	1,672.04㎡	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,737.45㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
地震PML	8.3%			
信託受託者	株式会社りそな銀行			
信託期間満了日	平成27年12月31日			
取得価格	621百万円			
鑑定評価額	556百万円(価格時点:平成21年12月31日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	34
	月額賃料	3,789千円	賃貸戸数	34
	敷金等	4,822千円	賃貸可能面積	2,151.41㎡

	稼働率(面積ベース)	100.0%	賃貸面積	2,151.41 m ²
--	------------	--------	------	-------------------------

(注1) テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(10) A23 ファインコート立石

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都葛飾区立石五丁目201番1、202番4 (住居表示) 東京都葛飾区立石五丁目4番6号			
交通条件	京成線「京成立石」駅から徒歩約12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	799.92 m ²	建蔽率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,426.29 m ²	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
地震PML	14.5%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成26年9月30日			
取得価格	502百万円			
鑑定評価額	468百万円(価格時点:平成21年12月31日)			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	26
	月額賃料	3,113千円	賃貸戸数	26
	敷金等	4,798千円	賃貸可能面積	1,358.93 m ²
	稼働率(面積ベース)	100.0%	賃貸面積	1,358.93 m ²

(注1) テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(11) A49 センチュリー鳥屋部

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 青森県八戸市大字鳥屋部町14番5 (住居表示) 青森県八戸市大字鳥屋部町14番5			
交通条件	JR線「本八戸」駅から徒歩約18分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	661.15 m ²	建蔽率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,122.12 m ²	建築時期	平成3年10月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
地震PML	6.1%			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	300百万円			
鑑定評価額	213百万円(価格時点:平成21年12月31日)			
鑑定機関	株式会社アセッツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			

テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42
	月額賃料	2,008 千円	賃貸戸数	32
	敷金等	4,082 千円	賃貸可能面積	1,899.63 m ²
	稼働率(面積ベース)	76.3%	賃貸面積	1,449.47 m ²

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(12) A50 ユニフォート目黒中町

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都目黒区中町一丁目 965 番 6、965 番 7、965 番 8、968 番 3 (住居表示) 東京都目黒区中町一丁目 25 番 10			
交通条件	東急線「学芸大学」「祐天寺」から徒歩約 18 分、JR 線「目黒」駅から徒歩約 20 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第 1 種中高層住居専用地域
	地積	848.07 m ²	建蔽率/容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2391.95 m ²	建築時期	平成 18 年 11 月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建		
地震 PML	8.7%			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成 24 年 1 月 31 日			
取得価格	1,500 百万円			
鑑定評価額	1,380 百万円 (価格時点: 平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64
	月額賃料	6,782 千円	賃貸戸数	61
	敷金等	11,484 千円	賃貸可能面積	1,915.50 m ²
	稼働率(面積ベース)	93.9%	賃貸面積	1,798.18 m ²

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(13) B03 日本橋第二ビル

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋箱崎町 41 番 3 (住居表示) 東京都中央区日本橋箱崎町 41 番 12 号			
交通条件	東京メトロ線「水天宮前」駅から徒歩約 1 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	971.83 m ²	建蔽率/容積率	80% / 700%、80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、駐車場
	延床面積	6,332.48 m ²	建築時期	平成 5 年 11 月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
地震 PML	15.3%			
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			

信託期間満了日	平成 27 年 4 月 15 日			
取得価格	2,950 百万円			
鑑定評価額	3,340 百万円 (価格時点：平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10
	月額賃料	21,966 千円	賃貸戸数	10
	敷金等	193,297 千円	賃貸可能面積	3,992.60 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	3,992.60 m ²

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(14) B06 インペリアル東久留米D棟

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 東京都東久留米市八幡町一丁目 1096 番 2 (住居表示) 東京都東久留米市八幡町一丁目 9 番 28 号			
交通条件	西武線「清瀬」駅から徒歩約 20 分			
土地	所有形態	所有権敷地権	用途地域	準工業地域
	地積	17,478.77 m ²	建蔽率/容積率	60% / 200%
建物	所有形態	区分所有権	用途	店舗、駐車場
	延床面積	1,845.97 m ²	建築時期	平成 1 年 1 月
	構造・階数	店舗：鉄筋コンクリート造 2 階建、駐車場：鉄筋コンクリート造 1 階建		
地震 PML	4.9%			
信託受託者	株式会社りそな銀行			
信託期間満了日	平成 27 年 10 月 31 日			
取得価格	349 百万円			
鑑定評価額	337 百万円 (価格時点：平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	3,150 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	35,000 千円	賃貸可能面積	1,445.24 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	1,445.24 m ²

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(15) B10 ベイサイトコート横浜

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地 番) 神奈川県横浜市南区吉野町一丁目 2 番、山王町一丁目 9 番 1 (住居表示) 神奈川県横浜市南区吉野町一丁目 2 番			
交通条件	横浜市営線「吉野町」駅から徒歩約 4 分			
土地	所有形態	所有権 (敷地権 割合約 10.44%)	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積 2,215.09 m ²	建蔽率/容積率	100% / 496.21%

建物	所有形態	区分所有権（1階及び2階の一部）	用途	店舗、事務所、共同住宅、駐車場
	延床面積	965.72 m ² (1階: 829.86 m ² , 2階: 135.86 m ²)	建築時期	平成9年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付14階建		
地震PML	5.5%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成24年6月29日			
取得価格	960百万円			
鑑定評価額	857百万円（価格時点：平成21年12月31日）			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	5
	月額賃料	6,361千円	賃貸戸数	5
	敷金等	32,567千円	賃貸可能面積	953.72 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%	賃貸面積	953.72 m ²

(注1) テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(16) B11 薬王堂弘前安原店

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 青森県弘前市大字泉野五丁目5番1、5番2、5番3、5番4、5番5、5番8、5番9、5番10、5番11、5番12、5番13、5番14 (住居表示) 同上			
交通条件	弘南鉄道大鰐線「小栗山」駅から徒歩約17分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域、第1種低層住居専用地域
	地積	4,553.07 m ²	建蔽率/容積率	60%/200%、50%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗
	延床面積	1,724.55 m ²	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
地震PML	0.2%			
信託受託者	-			
信託期間満了日	-			
取得価格	410百万円			
鑑定評価額	348百万円（価格時点：平成21年12月31日）			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	2,340千円	賃貸戸数	1
	敷金等	60,500千円	賃貸可能面積	1,724.55 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%	賃貸面積	1,724.55 m ²

(注1) テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(17) B12 小倉興産7・17・20号館

特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目2番21、2番190、2番191、2番192、2番193、2番195、2番196、2番197、2番251、2番252、2番547、2番567、2番648、2番721、2番722 (住居表示) 福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目11番15号			
交通条件	JR線「小倉」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	5,767.64㎡	建蔽率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	(注3)
	延床面積	(注3)	建築時期	(注3)
	構造・階数	(注3)		
地震PML	(注3)			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成24年8月31日			
取得価格	3,250百万円			
鑑定評価額	3,120百万円(価格時点:平成21年12月31日)			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	79
	月額賃料	23,300千円	賃貸戸数	61
	敷金等	161,786千円	賃貸可能面積	16,041.34㎡
	稼働率(面積ベース)	90.6%	賃貸面積	14,536.61㎡

(注1) テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(注3)

	小倉興産7号館	小倉興産17号館	小倉興産20号館
用途	事務所	駐車場	事務所
延床面積	7,584.15㎡	8,064.65㎡	3,800.83㎡
建築時期	昭和58年3月	平成2年3月	平成4年7月
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
予想最大損失率(PML)	0.6%	1.0%	0.6%
賃貸可能戸数	48	1	30
賃貸戸数	33	1	27
賃貸可能面積	5,473.80㎡	8,064.65㎡	2,502.89㎡
賃貸面積	4,273.57㎡	8,064.65㎡	2,198.39㎡

(18) C03 ストップパーキング徳山駅前

特定資産の種類	不動産
所在地	(地番) 山口県周南市みなみ銀座二丁目29番 (住居表示) —
交通条件	JR線「徳山」駅から徒歩約4分

土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,678.49 m ²	建蔽率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
地震 PML	—			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	293 百万円			
鑑定評価額	234 百万円 (価格時点：平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	無			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	1,404 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	—	賃貸可能面積	1,678.49 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	1,678.49 m ²

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(19) C04 小倉興産東駐車場

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目 2 番 73、2 番 352 (住居表示) 福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目 9 番 17 号			
交通条件	JR 線「小倉」駅から徒歩約 7 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	4,360.12 m ²	建蔽率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場
	延床面積	7,718.75 m ²	建築時期	平成 16 年 4 月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 3 階建		
地震 PML	0.5%			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	1,100 百万円			
鑑定評価額	1,070 百万円 (価格時点：平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	7,248 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	—	賃貸可能面積	6,950.00 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	6,950.00 m ²

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(20) C05 ストップサイクル新小岩第一

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都葛飾区新小岩一丁目 1301 番 2 (住居表示) —			
交通条件	JR 線「新小岩」駅から徒歩約 3 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	131.90㎡	建蔽率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
地震 PML	—			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	152 百万円			
鑑定評価額	143 百万円 (価格時点: 平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	622 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	—	賃貸可能面積	131.90 ㎡
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	131.90 ㎡

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(21) C06 ストップサイクル新小岩第二

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 東京都葛飾区新小岩 1 丁目 1 番 9、1 番 10、1 番 25、1 番 26 (住居表示) —			
交通条件	JR 線「新小岩」駅から徒歩約 3 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種住居専用地域
	地積	254.53㎡	建蔽率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
地震 PML	—			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	150 百万円			
鑑定評価額	142 百万円 (価格時点: 平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	615 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	—	賃貸可能面積	254.53 ㎡
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	254.53 ㎡

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(22) C07 ストップパーキング平塚紅谷町

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 神奈川県平塚市紅谷町 4 番 7、4 番 8 (住居表示) —			
交通条件	JR 線「平塚」駅から徒歩約 2 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	211.89㎡	建蔽率/容積率	80% / 600%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
地震 PML	—			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	112 百万円			
鑑定評価額	98 百万円 (価格時点: 平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注 1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	465 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	—	賃貸可能面積	211.89 ㎡
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	211.89 ㎡

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(23) C08 ストップパーキング北浦和

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地 番) 埼玉県さいたま市浦和区北浦和四丁目 8 番 10、8 番 11、8 番 21、8 番 22 (住居表示) —			
交通条件	JR 線「北浦和」駅から徒歩約 3 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	145.32㎡	建蔽率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
地震 PML	—			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	81 百万円			
鑑定評価額	66 百万円 (価格時点: 平成 21 年 12 月 31 日)			
鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1

(注1)	月額賃料	291 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	-	賃貸可能面積	145.32 m ²
	稼働率(面積ベース)	100.0%	賃貸面積	145.32 m ²

(注1) テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(24) C09 ストップパーキング新松田

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 神奈川県足柄上郡松田町松田惣領字観音前 1187 番 9、1187 番 15 (住居表示) —			
交通条件	小田急線「新松田」駅から徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	340.52m ²	建蔽率/容積率	80% / 200%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
地震PML	—			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	59 百万円			
鑑定評価額	55 百万円 (価格時点: 平成21年12月31日)			
鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	273 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	-	賃貸可能面積	340.52 m ²
	稼働率(面積ベース)	100.0%	賃貸面積	340.52 m ²

(注1) テナントの内容は平成21年12月31日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

(25) C10 ストップパーキング四街道

特定資産の種類	不動産			
所在地	(地番) 千葉県四街道市四街道一丁目7番7 (住居表示) —			
交通条件	JR線「四街道」駅から徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	107.99m ²	建蔽率/容積率	80% / 400%
建物	所有形態	—	用途	—
	延床面積	—	建築時期	—
	構造・階数	—		
地震PML	—			
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
取得価格	29 百万円			
鑑定評価額	30 百万円 (価格時点: 平成21年12月31日)			

鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディ			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	1
	月額賃料	137 千円	賃貸戸数	1
	敷金等	-	賃貸可能面積	107.99 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	107.99 m ²

(注1) テナントの内容は平成 21 年 12 月 31 日時点のものです。

(注2) 金額は単位未満を切り捨てています。

5. 譲渡先の概要

(1) 「本 24 物件」

当該各物件の譲渡先は同一の国内法人です。

譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細は記載いたしません。

本日現在、本投資法人・資産運用会社と各譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、各譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

なお、各譲渡先は、本日現在、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。）に定める利害関係人等及び、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注）のいずれにも該当しません。

(2) C03 ストップパーキング徳山駅前

譲渡先は個人です。

譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細は記載いたしません。

本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

なお、譲渡先は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注）のいずれにも該当しません。

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の変更を含みます。）で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 資産運用会社の全ての株主及び (c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。以下同じです。

6. 媒介の概要

(1) 「本 24 物件」

①	名 称	野村不動産アーバンネット株式会社
②	所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
③	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 北村 章
④	事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介 ・資産コンサルティング ・投資商品開発 ・新築不動産販売 ・保険代理店
⑤	資 本 金	10 億円
⑥	設 立 年 月 日	平成 12 年 11 月 6 日

⑦	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
⑧	<p>本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該会社は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。</p> <p>なお、当該会社は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者のいずれにも該当しません。</p>	
⑨	媒介手数料	媒介先から開示につき同意が得られていないため開示しておりません。

(2) C03 ストップパーキング徳山駅前

本物件の媒介は下記の2社です。

①	名 称	野村不動産アーバンネット株式会社
②	所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 北村 章
④	事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介 ・資産コンサルティング ・投資商品開発 ・新築不動産販売 ・保険代理店
⑤	資 本 金	10億円
⑥	設 立 年 月 日	平成12年11月6日
⑦	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	<p>本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該会社は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。</p> <p>なお、当該会社は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者のいずれにも該当しません。</p>	
⑧	媒介手数料	1,759千円(税抜)

①	名 称	東急リバブル株式会社
②	所 在 地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 袖山 靖雄
④	事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介業(売買仲介および賃貸仲介) ・販売受託業(新築マンション・建売等の販売代理) ・不動産賃貸業(貸借物件の貸借・転貸、運営管理等の代行業務) ・不動産販売業(物件の買い取り・販売)
⑤	資 本 金	13億9630万円
⑥	設 立 年 月 日	1972年(昭和47年)3月10日
⑦	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	<p>本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該会社は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。</p> <p>なお、当該会社は、本日現在、投信法に定める利害関係人等及び、資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者のいずれにも該当しません。</p>	

⑧ 媒介手数料	媒介先から開示につき同意が得られていないため開示しておりません。
---------	----------------------------------

7. 譲渡の日程

(1) 「本 24 物件」

譲渡決定日	平成 22 年 3 月 26 日
契約書締結予定日	
譲渡代金受領予定日	平成 22 年 4 月 1 日
譲渡予定日	

(2) C03 ストップパーキング徳山駅前

譲渡決定日	平成 22 年 3 月 26 日
契約書締結予定日	平成 22 年 3 月 29 日
譲渡代金受領予定日	
譲渡予定日	

8. 譲渡代金の使途

「本 24 物件」の譲渡により本投資法人が取得する譲渡代金は、借入金（注）の返済に充当します。また、C3 ストップパーキング徳山駅前の譲渡により取得する譲渡代金は、手元資金に充当します。

（注）当該借入金の詳細については、本投資法人が公表した下記 2 点のプレスリリースをご参照ください。

- ・平成 19 年 4 月 27 日付「資金の借入れおよび返済に関するお知らせ」
- ・平成 19 年 8 月 7 日付「資金の借入れおよび返済に関するお知らせ」

9. 今後の見通し

本件による本投資法人の平成 22 年 12 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）の運用状況の予想への影響はございません。

以 上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

【参考資料】本譲渡後のポートフォリオ一覧

投資法人	物件番号	※	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
TGR	A26	-	住居	首都圏	日神パレステージ代田橋	1,251	1.24
TGR	A27	-	住居	首都圏	日神パレステージ東長崎	1,229	1.22
TGR	A28	-	住居	首都圏	グロースメゾン五反田	888	0.88
TGR	A29	-	住居	首都圏	グロースメゾン亀戸	1,070	1.06
TGR	A30	-	住居	首都圏	エメラルドハウス	1,505	1.49
TGR	A31	-	住居	首都圏	アルモニー御茶ノ水	1,428	1.41
TGR	A32	-	住居	首都圏	サンクレスト石神井公園	1,088	1.08
TGR	A33	-	住居	首都圏	グロースメゾン新横浜	1,059	1.05
TGR	A34	-	住居	首都圏	ベルファース上野御徒町	1,023	1.01
TGR	A35	-	住居	首都圏	グランリール亀戸	906	0.90
TGR	A36	-	住居	首都圏	グロースメゾン池袋	825	0.82
TGR	A37	-	住居	首都圏	グロースメゾン用賀	795	0.79
TGR	A38	-	住居	首都圏	ルート立川	676	0.67
TGR	A39	-	住居	首都圏	渋谷本町マンション	651	0.64
TGR	A40	-	住居	首都圏	シティハイツ砧	646	0.64
TGR	A41	-	住居	首都圏	アクシズタワー川口並木	620	0.61
TGR	A42	-	住居	首都圏	キャピタルハイツ神楽坂	604	0.60
TGR	A43	-	住居	首都圏	カレッジスクエア町田	589	0.58
TGR	A44	-	住居	首都圏	ベレール目黒	589	0.58
TGR	A45	-	住居	首都圏	ワコーレ綱島Ⅰ	572	0.57
TGR	A46	-	住居	首都圏	フォロス中村橋	566	0.56
TGR	A47	-	住居	首都圏	グロースメゾン海神	557	0.55
TGR	A48	-	住居	首都圏	カレッジスクエア町屋	510	0.51
LCP	A51	R-1	住居	首都圏	シティハウス東京新橋	2,790	2.76
LCP	A52	R-3	住居	首都圏	ウィンベル神楽坂	3,690	3.65
LCP	A53	R-4	住居	首都圏	西早稲田クレセントマンション	2,190	2.17
LCP	A54	R-5	住居	首都圏	レキシントン・スクエア曙橋	1,600	1.58
LCP	A56	R-7	住居	首都圏	カーザエルミタッジオ	1,240	1.23
LCP	A57	R-9	住居	首都圏	レキシントン・スクエア下北沢	2,700	2.67
LCP	A59	R-11	住居	首都圏	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	937	0.93
LCP	A61	R-13	住居	首都圏	ピクセル武蔵関	703	0.70
LCP	A62	R-14	住居	首都圏	レクセルマンション上野松が谷	1,130	1.12
LCP	A63	R-16	住居	首都圏	藤和シティコープ浅間町	1,240	1.23
LCP	A64	R-17	住居	地方主要都市部	ロイヤルパーク大町	564	0.56
LCP	A65	R-18	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア萩野町	410	0.41
LCP	A66	R-19	住居	地方主要都市部	ヴィスコンティ覚王山	397	0.39

投資法人	物件番号	※	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
LCP	A70	R-23	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア伏見	2,990	2.96
LCP	A71	R-24	住居	首都圏	レキシントン・スクエア代田橋	1,019	1.01
LCP	A72	R-25	住居	首都圏	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	525	0.52
LCP	A73	R-26	住居	地方主要都市部	AMS TOWER 南6条	1,400	1.39
LCP	A74	R-27	住居	首都圏	レキシントン・スクエア白金高輪	7,660	7.58
LCP	A75	R-28	住居	首都圏	スペーシア恵比寿	9,140	9.04
LCP	A79	R-32	住居	地方主要都市部	ビッグタワー南3条	2,870	2.84
居住用不動産小計						64,855	64.17
TGR	B08	-	オフィス	首都圏	近代科学社ビル	1,301	1.29
TGR	B09	-	オフィス	首都圏	新宿アイランド	715	0.71
LCP	B13	O-1	オフィス	首都圏	ニュー江戸橋ビル	8,770	8.68
LCP	B14	O-2	オフィス	首都圏	レキシントン・プラザ西五反田	7,160	7.08
LCP	B15	O-3	オフィス	首都圏	クロス・スクエアNAKANO	1,038	1.03
LCP	B16	O-4	オフィス	地方主要都市部	大木青葉ビル	847	0.84
LCP	B17	T-1	商業	地方主要都市部	レキシントン・プラザ八幡	4,760	4.71
LCP	B18	T-2	商業	地方主要都市部	ロックタウン須賀川	2,563	2.54
オフィス・商業施設等小計						27,154	26.87
TGR	C01	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング神田須田町	97	0.10
LCP	C20	T-3	ホテル	地方主要都市部	レキシントン・プラザ広島大手町	2,450	2.42
LCP	C21	T-4	シニア	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	791	0.78
LCP	C22	T-5	シニア	首都圏	ボンセジュール四つ木	765	0.76
LCP	C23	T-6	シニア	首都圏	ボンセジュール日野	699	0.69
LCP	C24	T-7	シニア	首都圏	ボンセジュール武蔵新城	610	0.60
LCP	C25	T-8	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール小牧	1,940	1.92
LCP	C26	T-9	シニア	首都圏	ボンセジュール秦野渋沢	962	0.95
LCP	C27	T-10	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール伊丹	748	0.74
駐車場・ホテル・シニア等小計						9,062	8.97
合計						101,072	100.00

(注1) 「投資比率」は取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注2) 「地域」欄に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方主要都市部」は首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする国の主要都市及びこれらの周辺地域を表します。

(注3) 取得価格は単位未満を切り捨てて表示しています。

(注4) 「投資法人」欄に記載されている「TGR」は、旧 TGR 保有物件を、「LCP」は旧 LCP 保有物件を表します。

(注5) ※欄は、ご参考として旧 LCP 保有物件の旧物件番号を記載しています。