

第15期(2010年12月期)決算説明会
インヴィンシブル投資法人



Unique Strategies.

Invincible Investment Corporation
TSE Code: 8963



Table of Contents

Section 1: 2010年12月期 運用報告ハイライト (P.3)

- ・ 2010年12月期 決算ハイライト
- ・ 業績の推移
- ・ 財務指標
- ・ 2011年6月期 業績予想
- ・ 合併に伴うB/Sの変化

Section 2: 2010年12月期 財務諸表 (P.11)

- ・ 損益計算書
- ・ 貸借対照表
- ・ キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

Section 3: 合併後の取り組みとポートフォリオ (P.16)

- ・ ポートフォリオの軌跡
- ・ ポートフォリオMAP
- ・ ポートフォリオの特徴
- ・ 保有物件一覧
- ・ 合併以降売却物件一覧
- ・ 借入金の状況
- ・ 投資主の状況
- ・ 投資口価格の推移

Section 4: 内部成長への取り組み (P.26)

- ・ 稼働率の推移
- ・ 安定性・成長性の追求
- ・ シニア物件について

Section 5: 課題と取り組み (P.30)

- ・ 投資法人の課題と現在の取り組み
- ・ 負ののれんについて

Section 6: インヴィンシブル投資法人の概要 (P.33)

- ・ 投資法人の概要
- ・ 投資法人の基本方針
- ・ 資産運用会社の概要
- ・ 資産運用会社の組織変更

■本資料に関する注意事項

(Appendix)

- ・ 2010年12月期 物件別賃貸事業収支等
- ・ 鑑定評価額・2010年12月期 帳簿価格
- ・ ポートフォリオ一覧

Section 1 2010年12月期 運用報告ハイライト

2010年12月期 決算ハイライト（1）

合 併	2010年2月1日を合併の効力発生日として、エルシーピー投資法人（LCP）を吸収合併。商号を東京グロースリート投資法人（TGR）からインヴィンシブル投資法人（INV）へ変更。		
物 件 売 却	合併の効力発生日 (2010年2月1日) 104物件	保有物件のうち 計49物件を売却 (注1)	2010年12月31日 55物件
借入金の状況	合併の効力発生日 (2010年2月1日) 75,285百万円	計32,319百万円 (注2) 物件売却等により返済	2010年12月31日 42,965百万円
L T V (期末総資産ベース)	2009年12月31日 (注3) 54.0%	+2.6%	2010年12月31日 56.6 %
稼 働 率	2010年1月31日 (注4) 93.7%	期中平均稼働率 92.9%	2010年12月31日 91.1%

(注1) 売却物件の詳細は、P.21をご参照ください。

(注2) 借入金の状況は、P.22をご参照ください。

(注3) 2009年12月31日現在のLTVは旧TGR(合併前)のLTVです。なお、上記のLTV(期末総資産ベース)は、P.31「本投資法人の課題と現在の取り組み」記載の「投資法人LTV」とは異なりますので、ご注意ください。

(注4) 2010年1月31日現在の稼働率は旧TGR(合併前)のポートフォリオの稼働率です。

(注5) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2010年12月期 決算ハイライト (2)

運用、資産の状況と予想の比較

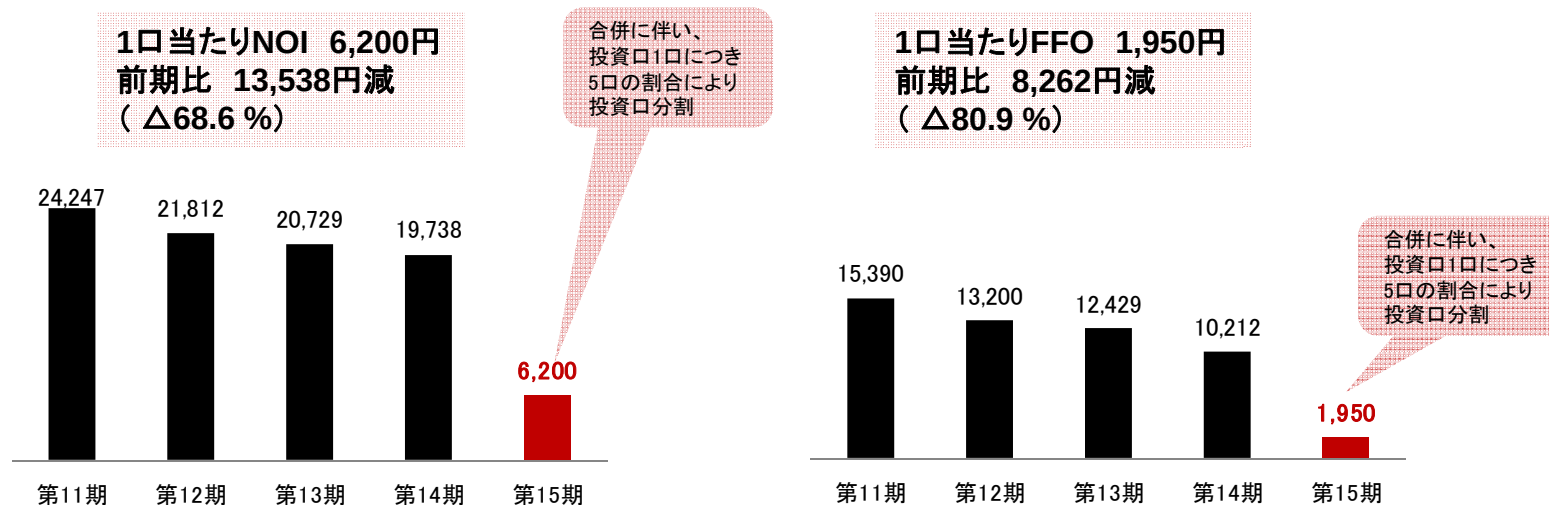
	第14期 (実績) (1)	第15期 (当初予想) (2)	第15期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		第16期 (予想)
	(2009/7/1- 2009/12/31)	(2010/1/1- 2010/12/31)	(2010/1/1- 2010/12/31)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2011/1/1- 2011/6/30)
資産運用期間 (日数)	184	365	365	181	-	-	-	181
営業収益 (千円)	1,531,044	5,496,000	5,348,724	3,817,680	249.4	△147,276	△2.7	2,343,000
営業利益 (千円)	565,743	△8,219,000	△5,241,835	△5,807,579	皆減	2,977,165	△36.2	867,000
経常利益 (千円)	267,057	△10,061,000	△7,078,530	△7,345,587	皆減	2,982,470	△29.6	4,000
負ののれん 発生益(千円)	—	14,745,000	11,843,160	11,843,160	—	△2,901,840	△19.7	—
当期純利益 (千円)	265,633	4,679,000	4,757,778	4,492,145	1,691.1	78,778	1.7	3,000
利益剰余金 取り崩し額 (千円)	—	—	—	—	—	—	—	123,000
1口当たり 分配金(円)	4,928	300	435	△4,493	△91.2	135	45.0	200
発行済投資口数	53,899	636,695	636,695	582,796	—	—	—	636,695

(注1) 合併後初回の営業期間(第15期)については、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日です。

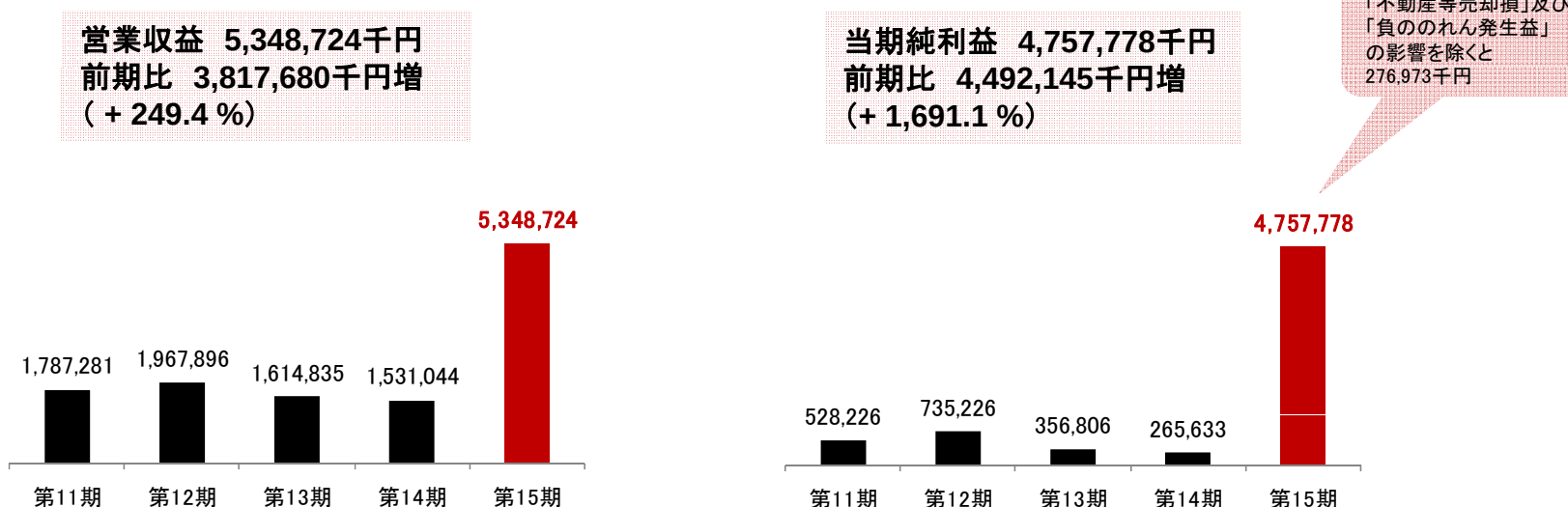
(注2) 合併に伴い、2010年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行いました。

(注3) 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、第15期(当初予想)及び第16期(予想)については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

業績の推移



(注1) 合併に伴い、2010年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行いました。
1口当たりNOI及び1口当たりFFOは、第15期については期中平均投資口数(605,508口)に基づき算出しており、表示未満を四捨五入して記載しています。
第15期の1口当たりFFOは、合併に伴う負ののれんの発生益の影響を除いて算出しています。



(注2) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

財務指標

項 目	第12期	第13期	第14期	第15期 (実績)	第15期 (実績調整後)
	2008/7/1～ 2008/12/31	2009/1/1～ 2009/6/30	2009/7/1～ 2009/12/31	2010/1/1～ 2010/12/31	2010/1/1～ 2010/12/31
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	0.8%	0.6%	△ 9.0%	0.4%
年換算	3.1%	1.6%	1.2%	△ 9.0%	0.4%
純資産当期純利益率(ROE)	3.7%	1.8%	1.4%	14.8%	0.9%
年換算	7.4%	3.7%	2.7%	14.8%	0.9%
有利子負債比率(LTV 1)	57.3%	56.6%	56.0%	62.8%	62.8%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	54.7%	54.6%	54.0%	56.6%	56.6%
自己資本比率(期末)	42.2%	42.6%	43.0%	39.8%	39.8%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	3.6倍	3.7倍	2.9倍	5.7倍	2.0倍
ネットオペレーティングインカム(NOI) (千円)	1,175,628	1,117,247	1,063,865	3,754,420	3,754,420
年換算NOI利回り	5.3%	5.2%	4.9%	5.0%	5.0%
当期減価償却費(千円)	300,212	289,665	284,802	964,612	964,612
ファンズフロムオペレーション(FFO) (千円)	711,460	669,913	550,436	1,241,586	1,241,586
インプライドキャップレート	8.2%	7.6%	7.6%	8.0%	7.7%

- ROA＝ 経常利益／日数加重平均総資産額×100
- ROE＝ 当期純利益／日数加重平均純資産額×100
- LTV(1)＝ 期末有利子負債額／(期末有利子負債額＋出資総額＋出資剰余金)×100
- LTV(2)＝ 期末有利子負債額／期末総資産額×100
- DSCR＝ 金利償却前当期純利益／支払利息
- NOI＝ 賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費
- 年換算NOI利回り＝ (賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費)／運用日数×365)／取得価格
- FFO＝ 当期純利益＋当期減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損－負ののれん発生益
- インプライドキャップレート＝年換算NOI／(有利子負債－現金及び預金(信託含)＋テナント預り金＋時価総額)

(注1) 第15期(実績調整後)の数値は、「不動産等売却損」及び「負ののれん発生益」の影響を除いて算出しています。

(注2) 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2011年6月期業績予想

(2011年2月24日現在)

項 目	第15期(当期)実績 2010/1/1～ 2010/12/31		第16期(来期)予想 2011/1/1～ 2011/6/30		差異	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	5,348,724	100.0	2,343,000	100.0	△ 3,005,724	△ 56.2
賃貸事業収入合計(1)	5,348,724	100.0	2,343,000	100.0	△ 3,005,724	
II. 営業費用	10,590,560	198.0	1,476,000	63.0	△ 9,114,560	△ 86.1
賃貸事業費用合計(2)	2,558,916		1,191,000		△ 1,367,916	
・維持管理費	878,816		422,000		△ 456,816	
・公租公課	420,143		167,000		△ 253,143	
・保険料	15,650		5,000		△ 10,650	
・その他支出	279,694		174,000		△ 105,694	
・減価償却費(3)	964,612		420,000		△ 544,612	
NOI(1)-(2)+(3)	3,754,420		1,572,000		△ 2,182,420	
賃貸事業損益(1)-(2)	2,789,807		1,152,000		△ 1,637,807	
不動産等売却損	7,362,355		-		△ 7,362,355	
資産運用報酬	327,747		152,000		△ 175,747	
その他の営業費用	341,539		132,000		△ 209,539	
営業利益	△ 5,241,835	△ 98.0	867,000	37.0	6,108,835	△ 116.5
III. 営業外収益	14,573	0.3	0	0.0	△ 14,573	△ 100.0
IV. 営業外費用	1,851,268	34.6	863,000	36.8	△ 988,268	△ 53.4
経常利益	△ 7,078,530	△ 132.3	4,000	0.2	7,082,530	△ 100.1
特別利益(負ののれん発生益)	11,843,160		-		△ 11,843,160	
税引前当期純利益	4,764,630	89.1	4,000	0.2	△ 4,760,630	△ 99.9
法人税等	6,851	0.1	0	0.0	△ 6,851	△ 100.0
当期純利益	4,757,778	89.0	3,000	0.2	△ 4,754,778	△ 99.9

前提条件

- ◆ 運用資産 55物件
- ◆ 発行済投資口総数 636,695口
- ◆ 利益剰余金取崩し額 123百万円(注4)

第16期予想分配金
1口当たり 200円(注4)

(注1) 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

なお、第16期(来期)予想については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 運用資産の新規取得又は売却を決定した際には、予想の見直しを行い、東京証券取引所規則に基づき公表します。

(注3) 第15期(当期)実績「当期純利益」は、合併に伴う負ののれん発生益及び不動産等売却損を加減算した金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

これらの加減算を行わない、第15期の実際の分配金の支払原資となる数値は、276,962千円となります。また第15期「営業利益」から不動産等売却損の影響を控除した数値は、2,120,519千円となります。

(注4) 第16期の予想分配金については、当期純利益3百万円に加え、第15期に計上した負ののれん発生益により生じた利益剰余金4,480百万円のうち123百万円を活用し総額127百万円を分配することを前提としています。

■賃貸事業収入:2,343,000千円
(前期比3,005,724千円減)

■営業費用 :1,476,000千円
(前期比9,114,560千円減)

■賃貸事業費用
:1,191,000千円
(前期比1,367,916千円減)

<第16期予想>

- ・主な資本的支出の予定
B14 レキシントン・プラザ西五反田 57,000千円
B13 ニュー江戸橋ビル 30,000千円
- ・修繕費計:50,000千円

<第15期実績>

- ・資本的支出合計:173百万円
- ・修繕費等合計:171百万円

■営業外費用:863,000千円
(前期比988,268千円減)

【内訳】

- ・支払利息: 604,000千円
- ・融資関連費用: 257,000千円
- ・その他の支出: 1,000千円

(参考) 営業利益に対するファイナンスコスト
(支払利息+融資関連費用)の割合について
は、P.22をご参照ください。

合併に伴うB/Sの変化

TGR第14期B/S
(2009年12月期)

資産 451	負債 257 (内有利子 負債:244)
	純資産 194

TGR保有物件数 61件

TGR発行済投資口数 53,899 口

LCP 吸収合併時点B/S
(2010年1月31日現在)

<不動産を時価評価:
原則2010年2月鑑定で算出(注1)>

資産 (時価) 719	負債 534 (内有利子 負債:509)
	純資産 184

LCP保有物件数 43件

LCP発行済投資口数 91,800 口

合併以降2010年12月までに49物件を売却、323億円(注3)の借入金を返済

INV2010年2月(合併)時点のB/S
<TGRによるLCPの吸収合併(パーチェス法)>

資産 1,166	負債 792 (内有利子負債: 752)
	純資産 374 ①出資総額:191 ②出資剰余金:62 ③負のれん:118 ④未処分利益:2

INV保有物件数 104件

INV発行済投資口数 636,695 口(注2)

INV第15期(2010年12月)末B/S

資産 759	負債 457 (内有利子負債: 430)
	純資産 302 ①出資総額:191 ②出資剰余金:63 ③負のれん:45 ④未処分利益:2

INV保有物件数 55件

INV発行済投資口数 636,695 口(注2)

(注1) 2010年12月末時点での保有物件は2010年2月1日時点の鑑定価格を、2010年12月末時点で売却している物件は譲渡価格をそれぞれ時価として算出しています。

(注2) 2010年2月1日の合併に伴い、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行いました。

(注3) 借入金の状況は、P.22をご参照ください。

(注4) 金額は億円未満を四捨五入して記載しています。

Memo

Invincible Investment
Corporation

Section 2 2010年12月期 財務諸表

損益計算書

項 目	第14期 2009/7/1～ 2009/12/31		第15期 2010/1/1～ 2010/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	1,531,044	100.0	5,348,724	100.0	3,817,680	71.4
賃貸事業収入(1)	1,531,044		5,348,724		3,817,680	
営業費用	965,300	63.0	10,590,560	198.0	9,625,259	90.9
賃貸事業費用(2)	751,981		2,558,916		1,806,935	
減価償却費(3)	284,802		964,612		679,810	
NOI(1)-(2)+(3)	1,063,865		3,754,420		2,690,554	
不動産等売却損	-		7,362,355		7,362,355	
役員報酬	2,900		5,400		2,500	
資産運用報酬	111,000		327,747		216,747	
資産保管手数料	12,122		17,178		5,056	
一般事務委託手数料	25,398		81,840		56,442	
貸倒引当金繰入額	-		56		56	
貸倒損失	1,039		613		△ 426	
その他営業費用	60,859		236,451		175,591	
営業利益又は営業損失(△)	565,743	37.0	△ 5,241,835	△ 98.0	△ 5,807,579	110.8
営業外収益	1,280	0.1	14,573	0.3	13,293	91.2
受取利息	617		2,755		2,138	
雑収入	663		11,818		11,155	
営業外費用	299,966	19.6	1,851,268	34.6	1,551,301	83.8
支払利息	294,855		1,217,526		922,671	
融資関連費用	3,117		629,909		626,791	
投資口公開関連費用	1,090		2,180		1,090	
雑損失	611		1,652		1,040	
投資口交付費償却	291		-		△ 291	
経常利益又は経常損失(△)	267,057	17.4	△ 7,078,530	△ 132.3	△ 7,345,587	103.8
特別利益	-		11,843,160		11,843,160	
負ののれん発生益	-		11,843,160		11,843,160	
税引前当期純利益	267,057	17.4	4,764,630	89.1	4,497,573	94.4
法人税、住民税及び事業税	5,718		1,209		△ 4,508	
法人税等調整額	△ 4,294		5,641		9,936	
当期純利益	265,633	17.3	4,757,778	89.0	4,492,145	94.4
前期繰越利益	10		30		19	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	265,644	17.4	4,757,809	89.0	4,492,164	94.4

■不動産等売却損:7,362百万円
⇒ 保有物件のうち49物件を売却

【売却物件詳細】

- ・取得価格合計:40,081百万円
- ・譲渡価格合計:32,544百万円
- ・帳簿価格合計:39,263百万円
- ・売却費用合計:643百万円
- ・売却損益合計:△7,362百万円

特別利益(負ののれん発生益)118
億円を活用することにより、分配金
に与える影響はない。

■NOI:3,754百万円
(前期比2,690百万円増)

■支払利息:1,217百万円
(前期比922百万円増)

■融資関連費用:629百万円
(前期比626百万円増)

(注)金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

貸借対照表－資産の部

項 目	第14期 2009/12/31		第15期 2010/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	710,165		3,515,629		2,805,464	
信託現金及び信託預金	1,854,611		2,399,430		544,819	
営業未収入金	42,634		22,370		△ 20,264	
立替金	20,458		9,322		△ 11,135	
預け金	14,336		-		△ 14,336	
前払費用	86,452		147,692		61,239	
未収消費税等	4,261		-		△ 4,261	
繰延税金資産	5,641		-		△ 5,641	
貸倒引当金	△ 564		△ 56		508	
流動資産合計	2,737,997	6.1	6,094,389	8.0	3,356,391	122.6
固定資産						
有形固定資産						
建物	644,977		2,627,429		1,982,452	
建物附属設備	144,503		38,461		△ 106,041	
構築物	9,170		3,144		△ 6,025	
工具、器具及び備品	939		-		△ 939	
土地	3,653,526		2,713,620		△ 939,905	
信託建物	14,777,703		23,380,314		8,602,610	
信託建物附属設備	2,257,721		3,682,786		1,425,064	
信託構築物	147,901		200,540		52,638	
信託工具、器具及び備品	53,488		54,790		1,302	
信託土地	20,520,574		37,028,008		16,507,434	
有形固定資産合計	42,210,507	93.5	69,729,097	91.9	27,518,590	65.2
無形固定資産						
信託その他無形固定資産	103		-		△ 103	
その他	3,686		2,366		△ 1,320	
無形固定資産合計	3,790	0.0	2,366	0.0	△ 1,423	△ 37.6
投資その他の資産						
差入保証金	140,226		10,060		△ 130,166	
長期前払費用	955		-		△ 955	
その他	51,745		25,257		△ 26,487	
投資その他の資産合計	192,927	0.4	35,317	0.0	△ 157,609	△ 81.7
固定資産合計	42,407,224	93.9	69,766,781	92.0	27,359,556	64.5
資産合計	45,145,222	100.0	75,861,170	100.0	30,715,947	68.0

■保有物件

⇒ 合併効力発生日現在:104物件
(取得価格合計:1,106百万円)

⇒ 当期末現在:55物件
(取得価格合計:705百万円)

(注)金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

貸借対照表－負債・資本の部

項 目	第14期 2009/12/31		第15期 2010/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	121,823		144,429		22,605	
短期借入金	11,499,975		26,165,485		14,665,510	
1年内返済予定の長期借入金	12,859,000		16,800,000		3,941,000	
未払金	14,873		13,724		△ 1,148	
未払費用	131,448		170,665		39,216	
未払法人税等	5,601		-		△ 5,601	
未払消費税等	-		593,170		593,170	
前受金	157,230		295,659		138,428	
預り金	10,750		5,680		△ 5,070	
流動負債合計	24,800,703	54.9	44,188,814	58.2	19,388,110	78.2
固定負債						
信託預り敷金及び保証金	821,718		1,332,118		510,399	
預り敷金及び保証金	122,739		183,579		60,840	
固定負債合計	944,457	2.1	1,515,698	2.0	571,240	60.5
負債合計	25,745,160	57.0	45,704,512	60.2	19,959,351	77.5
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	19,134,417		19,134,417		-	
剰余金						
出資剰余金	-		6,264,432		6,264,432	
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	265,644		4,757,809		4,492,164	
剰余金合計	265,644		11,022,241		10,756,596	
投資主資本合計	19,400,061	43.0	30,156,658	39.8	10,756,596	55.4
純資産合計	19,400,061	43.0	30,156,658	39.8	10,756,596	55.4
負債純資産合計	45,145,222	100.0	75,861,170	100.0	30,715,947	68.0

■ 有利子負債32,319百万円を返済
当期は、保有物件の売却や約定弁済等により借入金32,319百万円を返済。

■ 第15期(2010年12月期)末有利子負債残高:42,965百万円
◇ 短期借入金 26,165百万円
◇ 1年内返済予定の長期借入金 16,800百万円
有利子負債比率= 有利子負債÷期末総資産額 ×100=56.6%

第15期
1口当たり純資産額 47,364円
(発行済投資口数: 636,695口)

(注) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

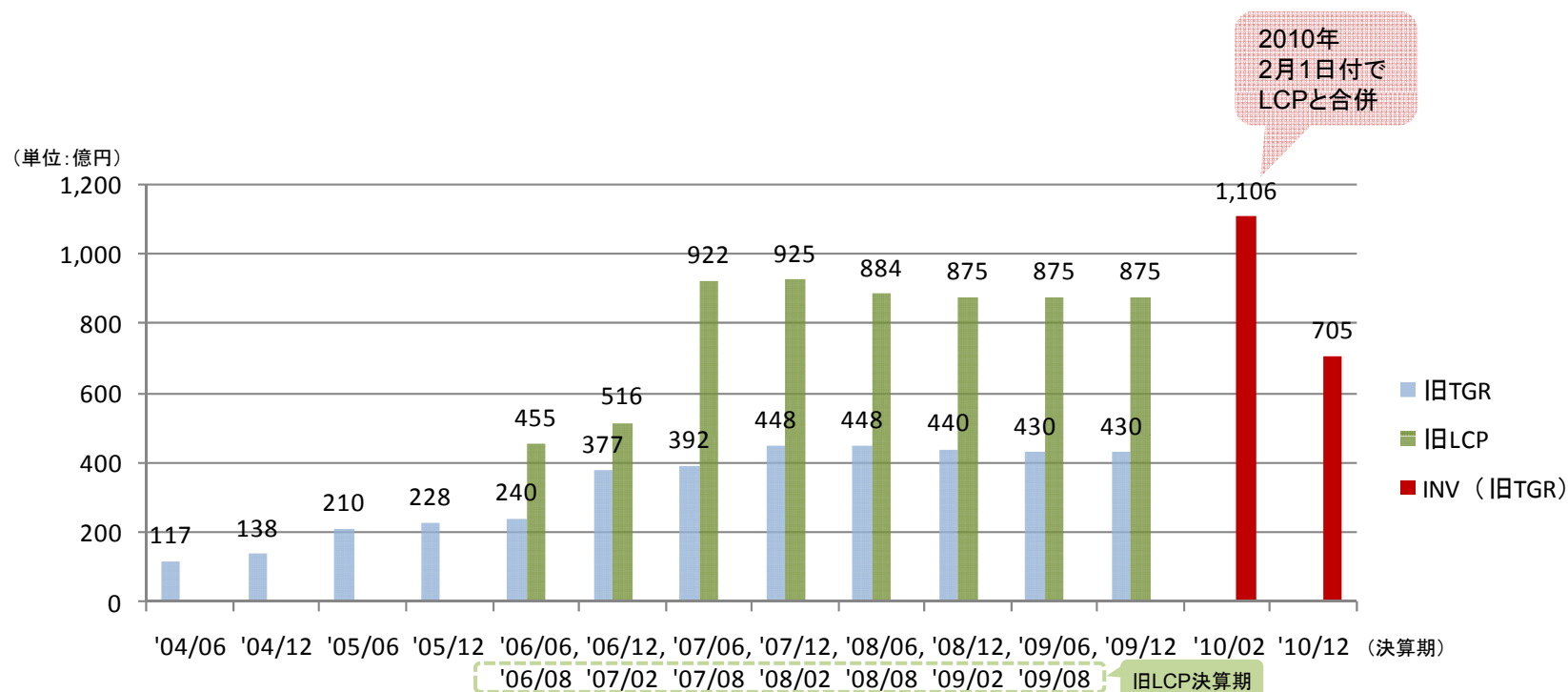
項 目	第14期	第15期
	2009/7/1～	2010/1/1～
	2009/12/31	2010/12/31
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	267,057	4,764,630
減価償却費	285,462	965,933
負ののれん発生益	-	△ 11,843,160
投資口公開関連費用	1,090	2,180
融資関連費用	3,117	629,909
投資口交付費償却	291	-
受取利息	△ 617	△ 2,755
支払利息	294,855	1,217,526
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 606	△ 508
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 5,102	△ 5,774
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 18,352	181,000
預け金の増減額(△は増加)	532	14,336
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 3,699	4,261
差入保証金の増減額(△は増加)	△ 9,565	140,166
未払消費税等の増減額(△は減少)	-	583,913
営業未払金の増減額(△は減少)	42,122	△ 100,092
未払金の増減額(△は減少)	△ 4,400	△ 331,601
未払費用の増減額(△は減少)	4,648	△ 145,913
前受金の増減額(△は減少)	434	△ 97,692
預り金の増減額(△は減少)	2,951	△ 12,612
有形固定資産の売却による減少額	-	3,616,615
信託有形固定資産の売却による減少額	-	35,646,756
その他	△ 61,017	△ 435,940
小計	799,204	34,791,176
利息の受取額	617	2,755
利息の支払額	△ 263,525	△ 1,214,233
法人税等の支払額	△ 631	△ 7,314
営業活動によるキャッシュ・フロー	535,665	33,572,383
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-	△ 945
信託有形固定資産の取得による支出	△ 63,312	△ 121,318
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 2,085	△ 192,233
預り敷金及び保証金の受入による収入	106	39,395
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 59,868	△ 1,005,932
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,586	132,462
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 65,573	△ 1,148,571
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,599,980	11,499,975
短期借入金の返済による支出	△ 100,005	△ 17,960,777
長期借入金の返済による支出	△ 12,115,000	△ 25,859,000
投資口公開関連費用	△ 1,090	△ 2,180
融資関連費用	△ 3,117	△ 499,513
分配金の支払額	△ 352,306	△ 304,678
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 971,538	△ 33,126,174
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 501,446	△ 702,361
現金及び現金同等物の期首残高	3,066,223	2,564,776
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	4,052,645
現金及び現金同等物の期末残高	2,564,776	5,915,060

項 目		第14期	第15期
		2009/7/1～	2010/1/1～
		2009/12/31	2010/12/31
当期未処分利益	(千円)	265,644	4,757,809
分配金総額	(千円)	265,614	276,962
投資口1口当たりの分配金	(円)	4,928	435
次期繰越利益	(千円)	30	4,480,847

(注) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

Section 3 合併後の取り組みとポートフォリオ ～物件売却、借入金の返済等

ポートフォリオの軌跡(資産規模)

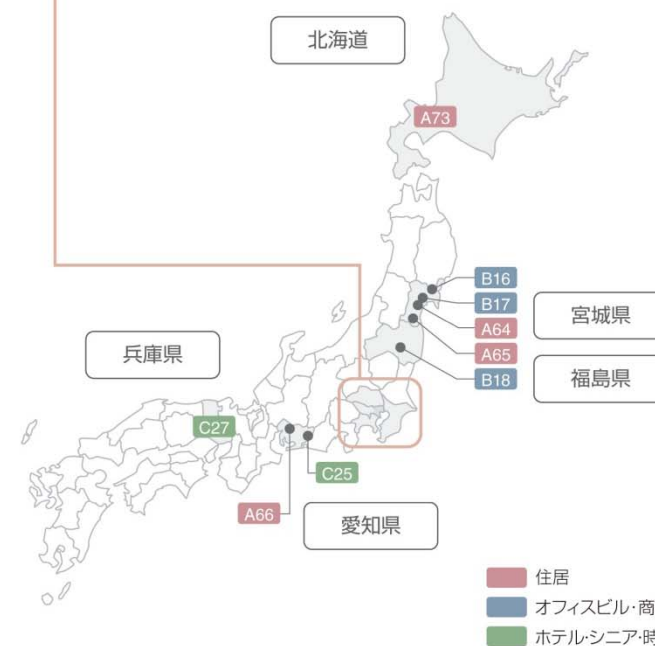
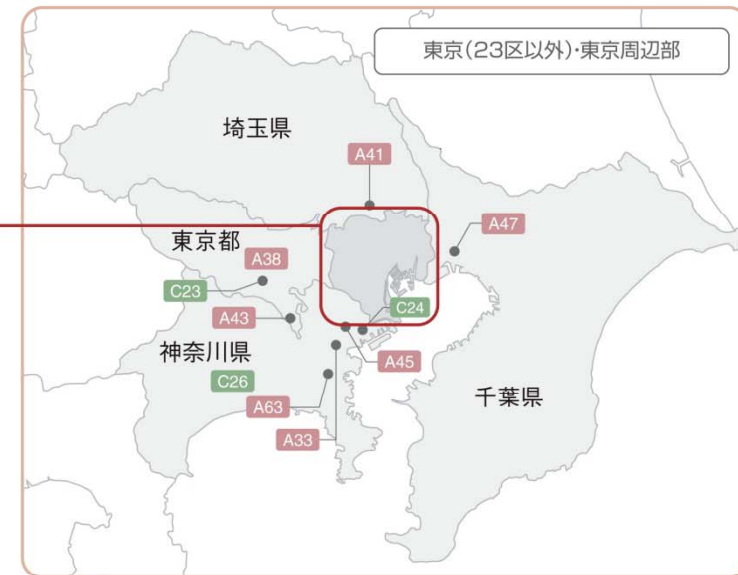
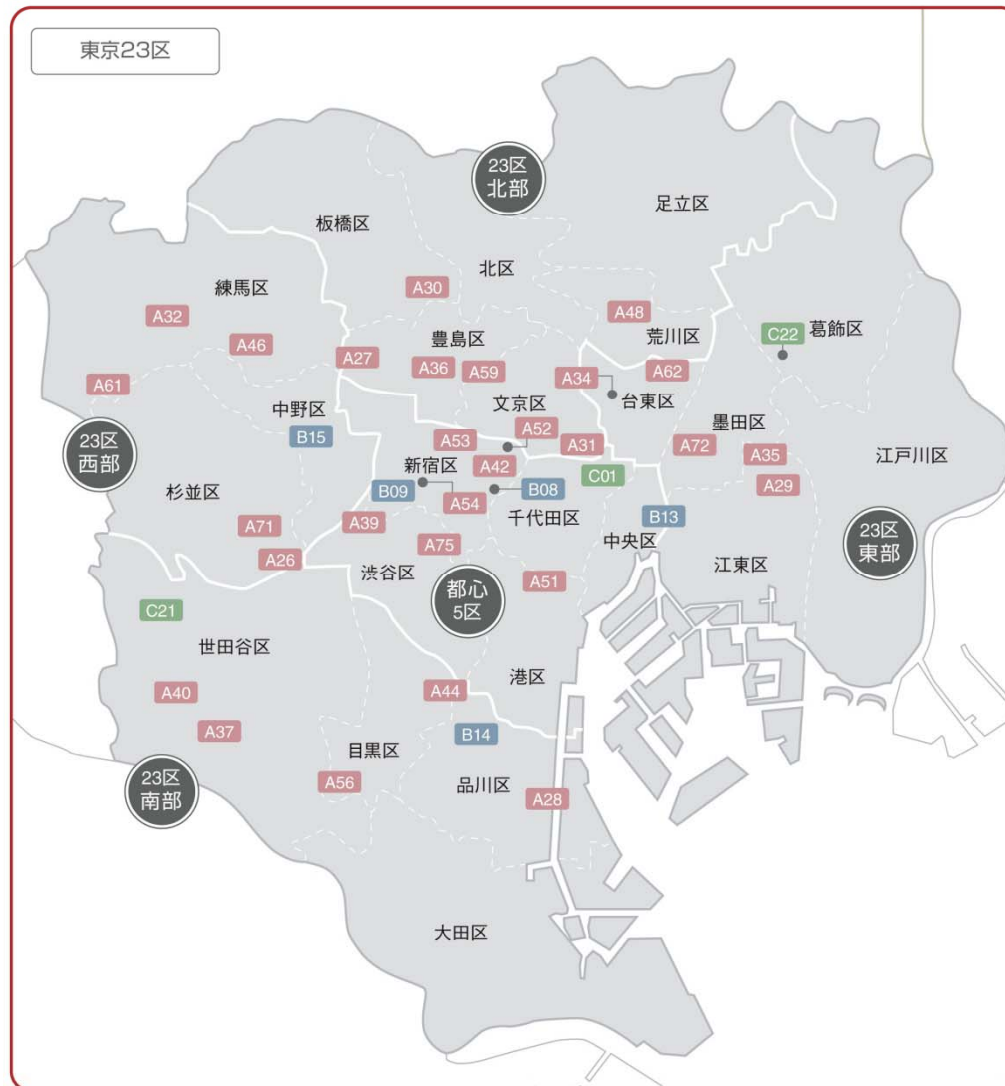


INV (旧TGR) 保有物件数	17	20	28	29	29	42	47	56	57	62	61	61	104	55
旧LCP 保有物件数					33	36	46	46	44	43	43			

- (注1) 資産規模は取得価格に基づき計算しています。
ただし、合併効力発生日(2010年2月1日)より前の旧LCP物件の取得価格は、原則として旧LCPが取得した際の取得価格に基づき計算したものであり、INVの実際の取得価格とは異なります。
- (注2) 金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオMAP

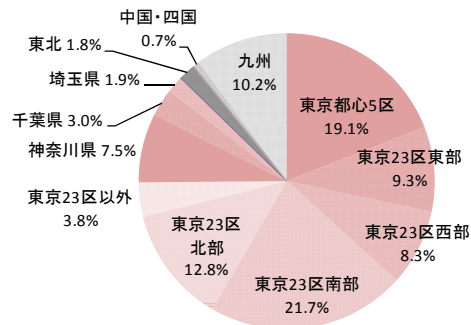
Invincible Investment Corporation



ポートフォリオの特徴

地域別投資比率

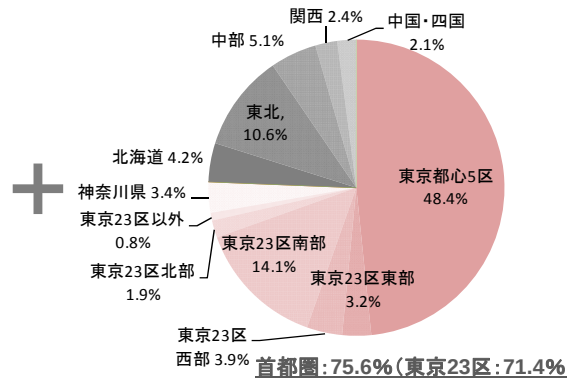
旧TGR第14期(2009年12月期)末現在



首都圏:87.3%(東京23区:71.1%)

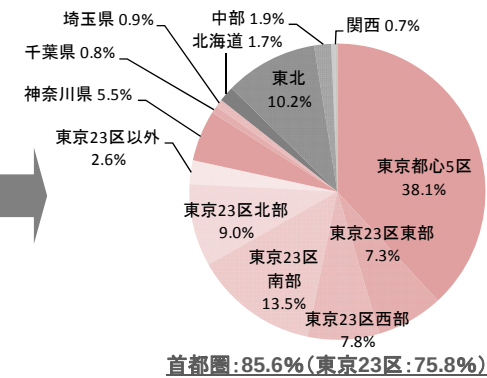
(注)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表します。

旧LCP合併前(2010年1月31日現在)



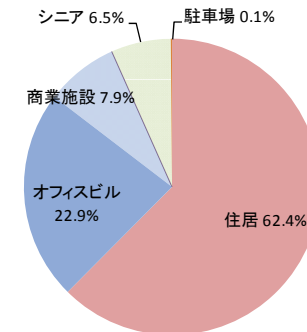
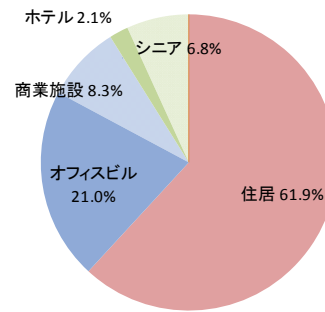
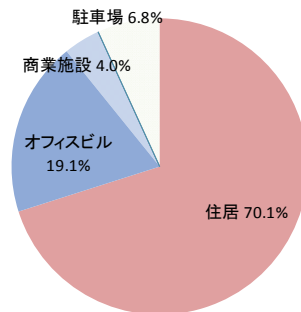
首都圏:75.6%(東京23区:71.4%)

第15期(2010年12月)末現在

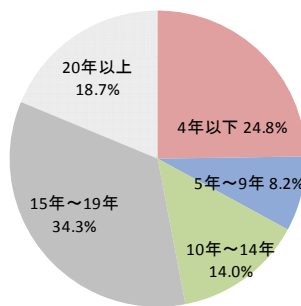


首都圏:85.6%(東京23区:75.8%)

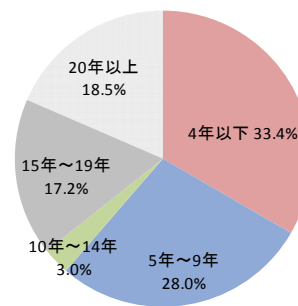
用途別投資比率



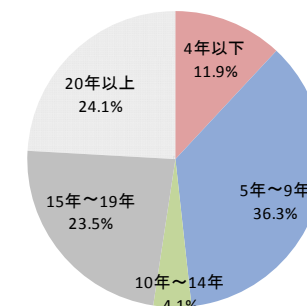
築年数分布



加重平均築年数:13.2年



加重平均築年数:10.0年



加重平均築年数:12.8年

(注) 上記比率は2010年12月31日現在の取得価格に基づき計算しています。
また、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

保有物件一覧(2010年12月31日現在)

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 (%)	担保権者	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 (%)	担保権者	
TGR	A26	住居	首都圏	日神バレーステージ代田橋	1,251	1.77	タームローンD号	TGR	B08	事務所	首都圏	近代科学社ビル	1,301	1.85	タームローンD号	
TGR	A27	住居	首都圏	日神バレーステージ東長崎	1,229	1.74	タームローンD号	TGR	B09	事務所	首都圏	新宿アイランド	715	1.01	タームローンD号	
TGR	A28	住居	首都圏	グロースメゾン五反田	888	1.26	タームローンD号	LCP	B13	事務所	首都圏	ニュー江戸橋ビル	7,410	10.51	新生信託ローン	
TGR	A29	住居	首都圏	グロースメゾン亀戸	1,070	1.52	タームローンD号	LCP	B14	事務所	首都圏	レキシントン・プラザ西五反田	4,880	6.92	新生信託ローン	
TGR	A30	住居	首都圏	エメラルドハウス	1,505	2.13	タームローンD号	LCP	B15	事務所	首都圏	クロス・スクエアNAKANO	1,060	1.50	タームローン(あおぞら)	
TGR	A31	住居	首都圏	アルモニー御茶ノ水	1,428	2.02	タームローンD号	LCP	B16	事務所	地方主要都市部	大木青葉ビル	816	1.16	タームローン(あおぞら)	
TGR	A32	住居	首都圏	サンクレスト石神井公園	1,088	1.54	タームローンD号	LCP	B17	商業	地方主要都市部	レキシントン・プラザ八幡	3,280	4.65	タームローン(あおぞら)	
TGR	A33	住居	首都圏	グロースメゾン新横浜	1,059	1.50	タームローンD号	LCP	B18	商業	地方主要都市部	ロックタウン須賀川	2,320	3.29	タームローン(あおぞら)	
TGR	A34	住居	首都圏	ベルファース上野御徒町	1,023	1.45	タームローンD号				オフィスビル・商業施設小計 (8件)			21,782	30.88	
TGR	A35	住居	首都圏	グランリール亀戸	906	1.28	タームローンD号	TGR	C01	駐車場	首都圏	ストップバーキング神田須田町	97	0.14	—	
TGR	A36	住居	首都圏	グロースメゾン池袋	825	1.17	タームローンD号	LCP	C21	シニア	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	685	0.97	タームローン(あおぞら)	
TGR	A37	住居	首都圏	グロースメゾン用賀	795	1.13	タームローンD号	LCP	C22	シニア	首都圏	ボンセジュール四つ木	652	0.92	タームローン(あおぞら)	
TGR	A38	住居	首都圏	ルート立川	676	0.96	タームローンD号	LCP	C23	シニア	首都圏	ボンセジュール日野	574	0.81	タームローン(あおぞら)	
TGR	A39	住居	首都圏	渋谷本町マンション	651	0.92	タームローンD号	LCP	C24	シニア	首都圏	ボンセジュール武蔵新城	486	0.69	第24個別極度ローン	
TGR	A40	住居	首都圏	シティハイツ砧	646	0.92	タームローンD号	LCP	C25	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール小牧	1,050	1.49	第24個別極度ローン	
TGR	A41	住居	首都圏	アクシズタワー川口並木	620	0.88	タームローンD号	LCP	C26	シニア	首都圏	ボンセジュール秦野渋沢	681	0.97	第24個別極度ローン	
TGR	A42	住居	首都圏	キャピタルハイツ神楽坂	604	0.86	タームローンD号	LCP	C27	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール伊丹	480	0.68	第24個別極度ローン	
TGR	A43	住居	首都圏	カレッジスクエア町田	589	0.84	タームローンD号				駐車場・ホテル・シニア等小計 (8件)			4,705	6.67	
TGR	A44	住居	首都圏	ベレール目黒	589	0.84	タームローンD号				合計 (55件)			70,528	100.00	
TGR	A45	住居	首都圏	ワコーレ綱島Ⅰ	572	0.81	タームローンD号									
TGR	A46	住居	首都圏	フォロス中村橋	566	0.80	タームローンD号									
TGR	A47	住居	首都圏	グロースメゾン海神	557	0.79	タームローンD号									
TGR	A48	住居	首都圏	カレッジスクエア町屋	510	0.72	タームローンD号									
LCP	A51	住居	首都圏	シティハウス東京新橋	2,520	3.57	タームローン(あおぞら)									
LCP	A52	住居	首都圏	ウィンベル神楽坂	3,260	4.62	タームローン(あおぞら)									
LCP	A53	住居	首都圏	西早稲田クレセントマンション	1,880	2.67	タームローン(あおぞら)									
LCP	A54	住居	首都圏	レキシントン・スクエア曙橋	1,450	2.06	タームローン(あおぞら)									
LCP	A56	住居	首都圏	カーザエルミタツジオ	1,070	1.52	タームローン(あおぞら)									
LCP	A59	住居	首都圏	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	866	1.23	タームローン(あおぞら)									
LCP	A61	住居	首都圏	ビクセル武蔵関	577	0.82	タームローン(あおぞら)									
LCP	A62	住居	首都圏	レクセルマンション上野松が谷	970	1.38	タームローン(あおぞら)									
LCP	A63	住居	首都圏	藤和シティコープ浅間町	1,110	1.57	タームローン(あおぞら)									
LCP	A64	住居	地方主要都市部	ロイヤルパーク大町	415	0.59	タームローン(あおぞら)									
LCP	A65	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア萩野町	330	0.47	タームローン(あおぞら)									
LCP	A66	住居	地方主要都市部	ヴィスコンティ覚王山	255	0.36	タームローン(あおぞら)									
LCP	A71	住居	首都圏	レキシントン・スクエア代田橋	977	1.39	第24個別極度ローン									
LCP	A72	住居	首都圏	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511	0.72	第24個別極度ローン									
LCP	A73	住居	地方主要都市部	AMS TOWER 南6条	1,180	1.67	第24個別極度ローン									
LCP	A75	住居	首都圏	スペーシア恵比寿	7,010	9.94	新生信託ローン									
住居小計 (39件)					44,040	62.44										

(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3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 取得価格は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「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全国の主要都市及びこれらの周辺地域を表します。

(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。

合併以降売却物件一覧

(単位:百万円)

売却日	物件番号	用途	地域	名称	取得価格	譲渡価格①	帳簿価格②	売却費用③	売却損益①-②-③	担保権者
2010/4/1	A04	住居	首都圏	パークビル八雲	1,740	(注1)	1,785	(注2)	(注3)	農中信託ローン
2010/4/1	A06	住居	首都圏	ジェイ・ステージ若林	629		630			農中信託ローン
2010/4/1	A14	住居	首都圏	アピタシオンクレール	1,317		1,238			農中信託ローン
2010/4/1	A15	住居	首都圏	コートコア百合丘	423		390			農中信託ローン
2010/4/1	A17	住居	首都圏	コンフォート中目黒	1,086		1,043			農中信託ローン
2010/4/1	A18	住居	首都圏	グロースメゾン早稲田鶴巻	971		932			農中信託ローン
2010/4/1	A19	住居	首都圏	グロースメゾン銀座	734		710			農中信託ローン
2010/4/1	A20	住居	首都圏	クレールメゾン	678		666			農中信託ローン
2010/4/1	A21	住居	首都圏	稲毛大永マンション	621		593			農中信託ローン
2010/4/1	A23	住居	首都圏	ファインコート立石	502		482			農中信託ローン
2010/4/1	A49	住居	地方主要都市部	センチュリー鳥屋部	300	(注1)	306	(注2)	(注3)	農中信託ローン
2010/4/1	A50	住居	首都圏	ユニフォート目黒中町	1,500		1,508			農中信託ローン
2010/3/10	A55	住居	首都圏	モンセラート四谷	356		355			農中信託ローン
2010/3/31	A57	住居	首都圏	レキシントン・スクエア下北沢	2,370		2,365			農中信託ローン
2010/3/11	A58	住居	首都圏	ホメスト池尻	552		551			農中信託ローン
2010/2/22	A60	住居	首都圏	藤和シティコープ飛鳥山公園	400		399			農中信託ローン
2010/3/16	A67	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア北堀江	436		435			農中信託ローン
2010/3/16	A68	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア新町	300		299			農中信託ローン
2010/3/16	A69	住居	地方主要都市部	ルナコート塚本	399		397			農中信託ローン
2010/6/30	A70	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア伏見	2,128		2,112			農中信託ローン
2010/3/31	A74	住居	首都圏	レキシントン・スクエア白金高輪	5,370	5,370	5,359	105	▲ 94	新生信託銀行ローン
2010/3/25	A76	住居	首都圏	ザ・バウムス代々木上原コスモテラス	1,250	1,250	1,247	11	▲ 9	新生信託銀行ローン
2010/3/25	A77	住居	首都圏	サンテラス代々木上原	1,180	1,180	1,177	10	▲ 8	新生信託銀行ローン
2010/3/25	A78	住居	首都圏	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	1,010	1,008	8	▲ 6	新生信託銀行ローン
2010/6/30	A79	住居	地方主要都市部	ビッグタワー南3条	1,665	1,665	1,649	52	▲ 36	GEローン
住居小計 (25件)					27,920	24,745	27,652	478	▲ 3,385	
2010/4/1	B03	事務所	首都圏	日本橋第二ビル	2,950	(注1)	2,453	(注2)	(注3)	農中信託ローン
2010/4/1	B06	商業	首都圏	インベリアル東久留米D棟	349		321			農中信託ローン
2010/4/1	B10	商業	首都圏	ベイスaitコート横浜	960		951			農中信託ローン
2010/4/1	B11	商業	地方主要都市部	薬王堂弘前安原店	410		404			農中信託ローン
2010/4/1	B12	事務所	地方主要都市部	小倉興産7・17・20号館	3,250		3,189			農中信託ローン
オフィスビル・商業施設小計 (5件)					7,919	5,264	7,319	109	▲ 2,165	
2010/2/22	C02	駐車場	首都圏	ストップパーキング千葉中央	92	73	95	2	▲ 23	-
2010/3/29	C03	駐車場	地方主要都市部	ストップパーキング徳山駅前	293	175	305	4	▲ 133	-
2010/4/1	C04	駐車場	地方主要都市部	小倉興産東駐車場	1,100	(注1)	1,113	(注2)	(注3)	農中信託ローン
2010/4/1	C05	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第一	152		155			農中信託ローン
2010/4/1	C06	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第二	150		154			農中信託ローン
2010/4/1	C07	駐車場	首都圏	ストップパーキング平塚紅谷町	112		115			農中信託ローン
2010/4/1	C08	駐車場	首都圏	ストップパーキング北浦和	81		83			農中信託ローン
2010/4/1	C09	駐車場	首都圏	ストップパーキング新松田	59		62			農中信託ローン
2010/4/1	C10	駐車場	首都圏	ストップパーキング四街道	29		30			農中信託ローン
2010/3/2	C11	駐車場	首都圏	PEIT内神田	176	114	179	3	▲ 68	-
2010/2/26	C12	駐車場	首都圏	PEIT池上	133	62	136	1	▲ 75	-
2010/2/26	C13	駐車場	首都圏	PEIT上野三丁目第一	98	76	101	2	▲ 26	-
2010/3/8	C14	駐車場	首都圏	PEIT駒形第一	87	62	91	1	▲ 30	-
2010/2/19	C15	駐車場	地方主要都市部	PEIT福島陣場町第一	83	40	85	1	▲ 45	-
2010/2/23	C16	駐車場	首都圏	ストップパーキング久里浜第一	57	45	60	1	▲ 15	-
2010/2/24	C17	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所沢第一	50	48	53	1	▲ 5	-
2010/2/24	C18	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所沢第二	48	32	50	0	▲ 18	-
2010/2/25	C19	駐車場	地方主要都市部	PEIT中具服町第一	28	19	30	0	▲ 10	-
2010/6/29	C20	ホテル	地方主要都市部	レキシントン・プラザ広島大手町	1,400	1,400	1,386	19	▲ 5	第25個別極度ローン
ホテル・シニア・駐車場等小計 (19件)					4,241	2,535	4,291	54	▲ 1,311	
合計 (49件)					40,081	32,544	39,263	643	▲ 7,362	

(注1) 総額12,970百万円

当該24物件については、譲渡先から個別物件の譲渡価格の開示について同意を得られていないため、個別の「譲渡価格」を記載していません。

(注2) 総額228百万円

当該24物件については、譲渡先から個別物件の譲渡価格の開示について同意を得られていないため、個別の「売却費用」を記載していません。

(注3) 総額▲6,584百万円

当該24物件については、譲渡先から個別物件の譲渡価格の開示について同意を得られていないため、個別の「売却損益」を記載していません。

(注4) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 帳簿価格は、各物件の売却時点の数値を記載しています。

借入金の状況(2011年2月28日現在)

ローン別返済状況

		借入先	2010年2月1日 現在残高	2010年2月3日 既存借入金の 借換え	2011年2月28日 現在残高	返済額	借入返済期日	2010年12月31日 現在残高
あおぞら シンジケートローン	タームローン	株式会社あおぞら銀行	7,885百万円	-	5,816百万円	2,069百万円	2011年3月31日	5,847百万円
		東京海上日動火災保険株式会社	1,420百万円	-	1,047百万円	372百万円		1,053百万円
		株式会社りそな銀行	1,420百万円	-	1,047百万円	372百万円		1,053百万円
		株式会社西日本シティ銀行	1,420百万円	-	1,047百万円	372百万円		1,053百万円
		株式会社武蔵野銀行	1,405百万円	-	1,036百万円	368百万円		1,042百万円
		株式会社新生銀行	937百万円	-	691百万円	245百万円		694百万円
		中央三井信託銀行株式会社	655百万円	-	483百万円	172百万円		486百万円
		小計	15,146百万円	-	11,172百万円	3,974百万円		-
第24個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行	4,641百万円	-	3,646百万円	995百万円	2011年3月31日	3,665百万円	
第25個別極度ローン	新生銀行	1,338百万円	-	-	1,338百万円	2010年6月29日(完済)	-	
タームローンC号		中央三井信託銀行株式会社	5,174百万円	-	-	5,174百万円	2010年2月3日(完済)	-
		株式会社あおぞら銀行	2,874百万円	-	-	2,874百万円		-
		株式会社りそな銀行	1,533百万円	-	-	1,533百万円		-
		三菱UFJ信託銀行株式会社	958百万円	-	-	958百万円		-
		株式会社武蔵野銀行	958百万円	-	-	958百万円		-
		小計	11,499百万円	-	-	11,499百万円		-
タームローンD号		中央三井信託銀行株式会社	-	5,174百万円	5,050百万円	124百万円	2011年3月31日	5,071百万円
		株式会社あおぞら銀行	-	2,874百万円	2,805百万円	69百万円		2,817百万円
		株式会社りそな銀行	-	1,533百万円	1,496百万円	36百万円		1,502百万円
		三菱UFJ信託銀行株式会社	-	958百万円	935百万円	23百万円		939百万円
		株式会社武蔵野銀行	-	958百万円	935百万円	23百万円		939百万円
		小計	-	11,499百万円	11,223百万円	276百万円		-
GEローン		日本GE株式会社	4,200百万円	-	-	4,200百万円	2010年6月30日(完済)	-
証券化ローン	新生信託ローン	新生信託銀行株式会社(フロント・レンダー)	25,600百万円	-	16,800百万円	8,800百万円	2011年3月31日	16,800百万円
	農中信託ローン	農中信託銀行株式会社(フロント・レンダー)	5,211百万円	-	-	5,211百万円	2010年4月1日(完済)	-
			7,648百万円	-	-	7,648百万円		-
		小計	12,859百万円	-	-	12,859百万円		-
合計			75,285百万円	11,499百万円	42,842百万円	43,942百万円	-	42,965百万円

(参考)本投資法人の営業利益に対するファイナンスコストの割合

決算期	営業利益(A) (千円)	ファイナンスコスト (B) (千円)	ファイナンスコストの 割合 (B)/(A) (%)
2011年6月期予想 (注1) (2011年1月1日～2011年6月30日)	867,000	861,000	99.3
2010年12月期 (注1) (2010年1月1日～2010年12月31日)	2,120,519	1,847,435	87.1
2009年12月期 (2009年7月1日～2009年12月31日)	565,743	297,972	52.7
2009年6月期 (注1) (2009年1月1日～2009年6月30日)	629,438	248,886	39.5
2008年12月期 (注1) (2008年7月1日～2008年12月31日)	686,450	275,480	40.1

(注1) 物件の売却による不動産等売却損益の影響を排除して記載しています。2010年12月期予想では、合併後の物件の売却により不動産等売却損が7,362,355千円発生しており(「営業費用」として計上しています。)、2009年6月期では、不動産等売却損23,441千円(「営業費用」として計上しています。)、2008年12月期では、不動産等売却益323,978千円(「営業収益」として計上しています。))がそれぞれ発生しており、これらが営業利益に重大な影響を与えています。左表は通常の営業活動により生じる営業利益に占めるファイナンスコストの割合を示すことを意図しているため、物件売却に伴う営業費用としての不動産等売却損及び営業収益としての不動産等売却益の影響を排除した金額を記載しています。

(注2) ファイナンスコスト＝「支払利息」+「融資関連費用」

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、2011年6月期予想については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

投資主の状況 (1)

第15期中間期末(2010/06/30)時点

氏名又は名称	所有投資 口数(口)	割合(%)
1 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	129,400	20.32%
2 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	99,453	15.62%
3 NCT信託銀行株式会社(投信口)	44,702	7.02%
4 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,040	3.61%
5 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	14,606	2.29%
6 株式会社南日本銀行	8,870	1.39%
7 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,629	1.19%
8 BBH FOR OPPENHEIMER MASTER INTERNATIONAL VALUE FUND, LLC	7,621	1.19%
9 野村信託銀行株式会社(投信口)	5,926	0.93%
10 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,536	0.86%
合計	346,783	54.46%

* 発行済投資口総数 636,695口

(注) 割合(%)は、小数点第3位を切り捨てて記載しています。

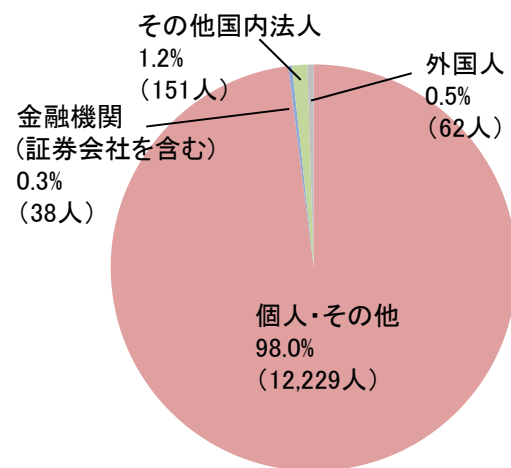
第15期末(2010/12/31)時点

氏名又は名称	所有投資 口数(口)	割合(%)
1 ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	20.32%
2 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	53,422	8.39%
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	40,819	6.41%
4 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	32,178	5.05%
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(投信口)	30,178	4.73%
6 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	14,606	2.29%
7 CGML-LONDON EQUITY	13,311	2.09%
8 CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	13,003	2.04%
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(投信口)	8,169	1.28%
10 株式会社南日本銀行	7,879	1.23%
合計	342,965	53.86%

* 発行済投資口総数 636,695口

投資主の状況 (2)

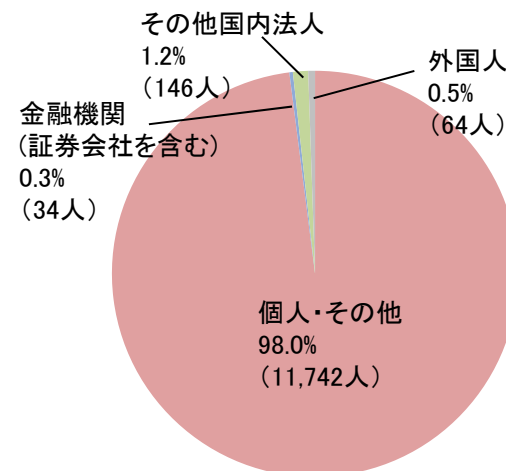
所有者別投資主数



第15期中間期(2010年6月期)末

* 投資主総数: 12,480人

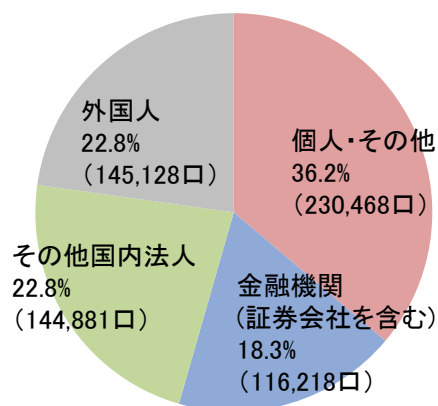
(注) 比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



第15期(2010年12月期)末

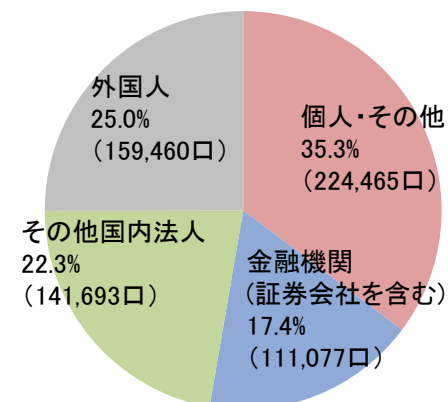
* 投資主総数: 11,986人

所有者別投資口数



第15期中間期(2010年6月期)末

* 発行済投資口総数: 636,695口



第15期(2010年12月期)末

* 発行済投資口総数: 636,695口

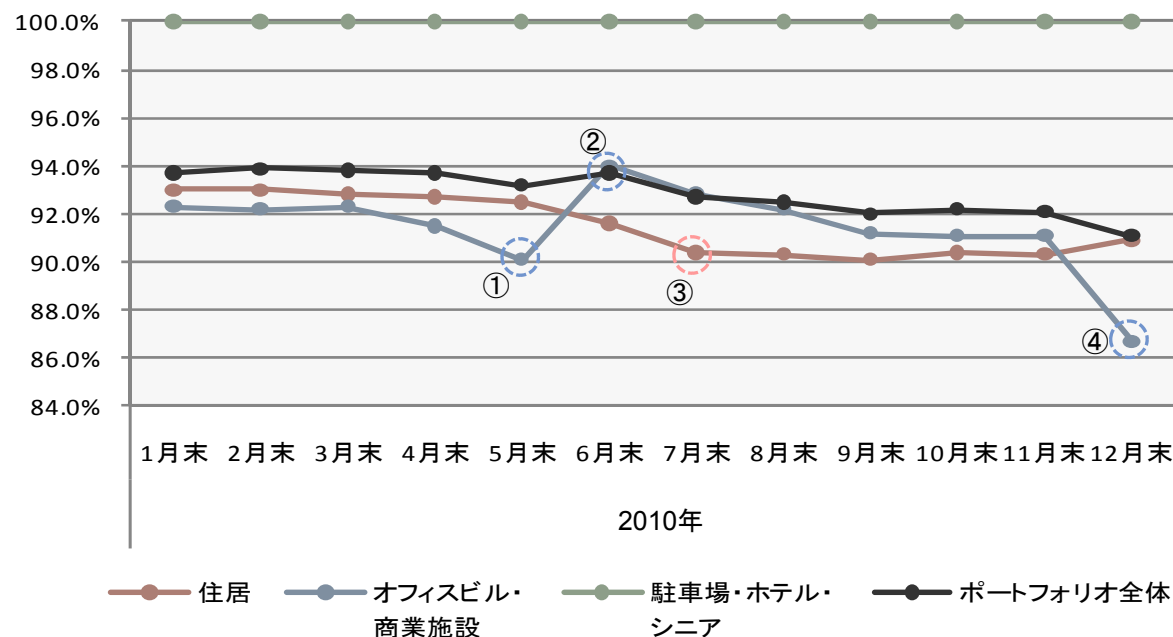
投資口価格の推移



- (注1) 2006年8月1日以降2007年10月6日までの売買高については、東京証券取引所及び大阪証券取引所の合計値を表しています。
- (注2) 投資口価格については、2006年7月31日までは大阪証券取引所の終値、2006年8月1日以降は東京証券取引所の終値を表しています。
- (注3) 取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました。
本書の日付現在では、東京証券取引所にのみ上場しています。
- (注4) 2010年2月1日をもって、エルシーピー投資法人と合併し、投資口1口につき5口の割合による分割を行いました。
- (注5) 投資口価格に連続性を与えるため、2010年1月31日以前の投資口価格については投資口価格を5で除した値に調整しています。

Section 4 内部成長への取り組み

稼働率の推移



<主な要因>

- ① ■B12 新宿アイランド
1テナント退去
(建物専有面積100%)
- ② ■B14 レキシントン・プラザ西五反田
リーシング活動強化により
稼働率64%→80%へ(+16%)
- ③ ■A73 AMS TOWER南6条
稼働率89%→79%(△10%)
- ④ ■B13 ニュー江戸橋ビル
主要テナントである
株式会社野村総合研究所の
退去により
稼働率100%→63%へ(△37%)

	住居	オフィスビル・商業施設	駐車場・ホテル・シニア	ポートフォリオ全体
2010年12月末日	90.9%	86.7%	100.0%	91.1%
2010年11月末日	90.3%	91.1%	100.0%	92.1%
2010年10月末日	90.4%	91.1%	100.0%	92.2%
2010年9月末日	90.1%	91.2%	100.0%	92.0%
2010年8月末日	90.3%	92.2%	100.0%	92.5%
2010年7月末日	90.4%	92.8%	100.0%	92.7%
2010年6月末日	91.6%	94.0%	100.0%	93.7%
2010年5月末日	92.5%	90.1%	100.0%	93.2%
2010年4月末日	92.7%	91.5%	100.0%	93.7%
2010年3月末日	92.8%	92.3%	100.0%	93.8%
2010年2月末日	93.0%	92.2%	100.0%	93.9%
2010年1月末日	93.0%	92.3%	100.0%	93.7%

(注1) 稼働率=総賃貸面積/総賃貸可能面積×100

(注2) 2010年1月末日現在の稼働率は旧TGR(合併前)のポートフォリオの稼働率です。

(注3) 上記稼働率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

Point 1 安定した稼働率・賃料維持への取り組み

効果的なリーシング活動

1. プロパティ・マネジメント業務の集約化:

テナント仲介力に定評のあるアパマンショップグループへのプロパティ・マネジメント業務集約化を実施。

稼働率の底上げ・安定化、リーシング力の強化を引き続き図るとともに、スケールメリットによるコスト削減を目指す。

2. 機動力ある条件改定、キャンペーンの展開:

マーケット動向を的確に把握し、優良テナントの確保・早期の稼働率向上を図るべく柔軟で機動力のある条件改定・キャンペーンを実施する。

マーケット状況に合わせた機動的な対応を目指す。

3. ターゲット企業群へのダイレクト営業展開:

稼働率の向上を目指す。

Point 2 運用経費削減への取り組み

1. 資産保有コストの見直し

旧TGR、旧LCPで異なる基準で別々の保険会社にて付保していた火災保険を、統一付保基準でビットを実施し、保険期間を長期化してコスト削減を行う。また、建物の構造等を再検証し固定資産税の削減可能性を探る。

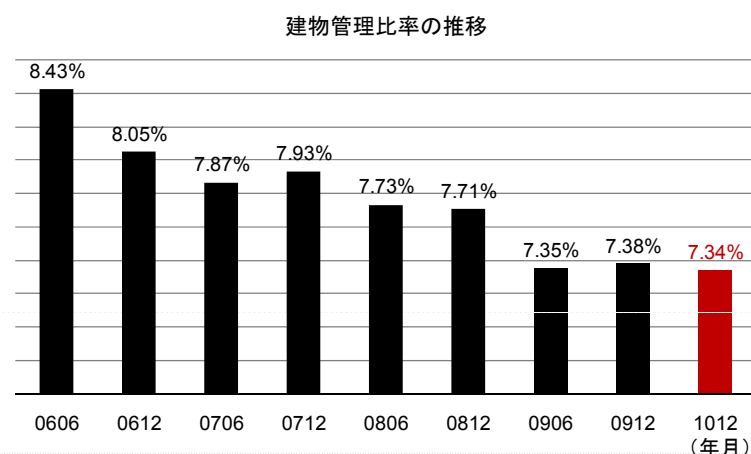
2. 電気料金の削減

前期中に実施した複数物件における電力供給会社の変更による効果(試算ベースで年間2,200千円の削減)を実現するため、定期的な検証を実施する。

■「建物管理費率」の低水準維持

建物管理費率

$$= (\text{PMフィー} + \text{建物管理費} + \text{管理雑経費}) \div \text{賃貸事業収入} \times 100$$

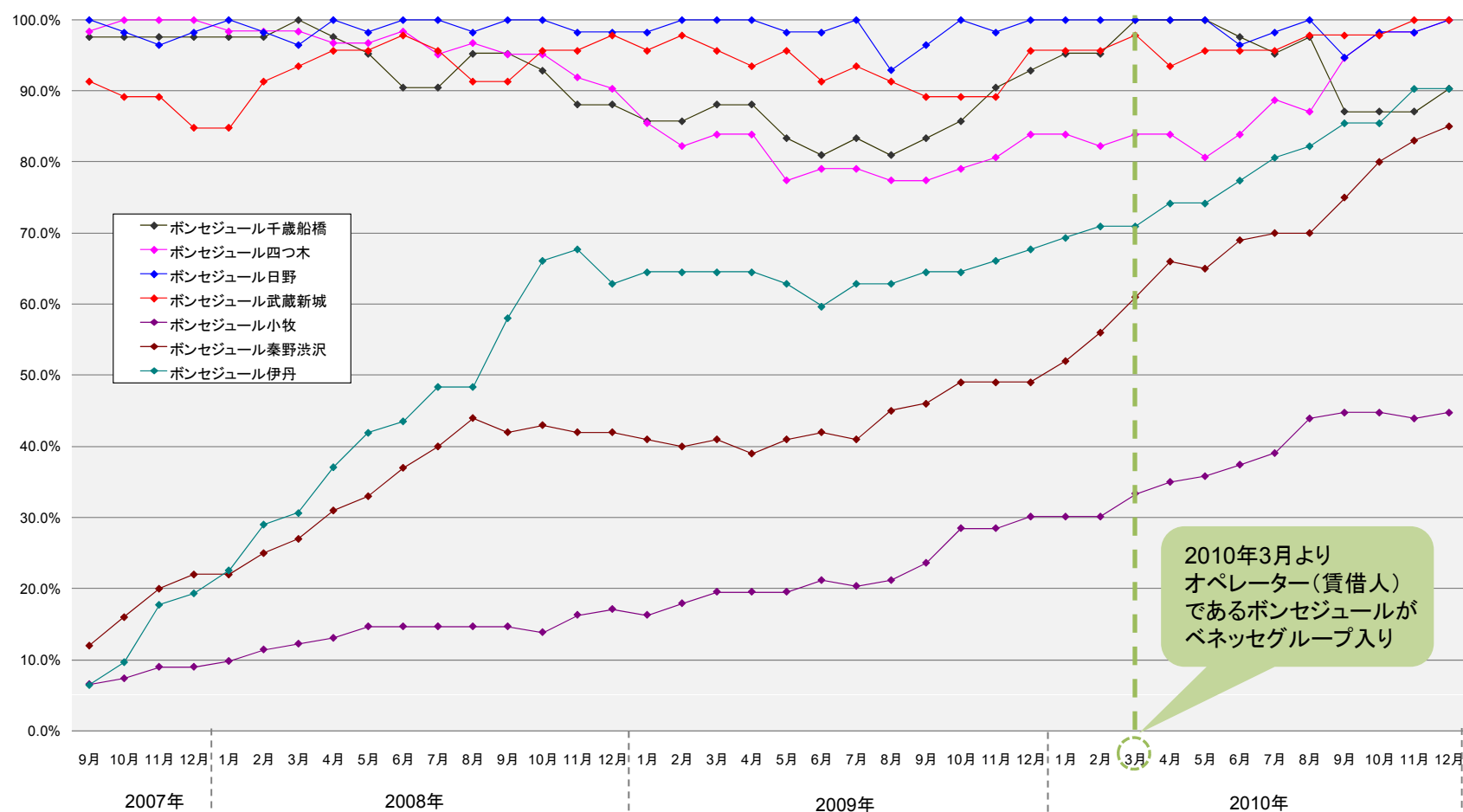


シニア物件の稼働率上昇

- ✓ 増加傾向にあるシニア物件の需要に期待
- ✓ 2010年12月末現在、シニア7物件の平均稼働率は、2010年3月末現在より9.1%上昇。
⇒ オペレーター(賃借人)であるボンセジュールがベネッセグループ入りしたことで、以下2点が期待される。

①信用力の向上 ②安定した賃料の確保(注)

(注)シニア物件は、賃借人からの一定金額の賃料を受け取る固定賃料型であるため、そのオペレーションリスクはオペレーターである株式会社ボンセジュールが補完。



Section 5 課題と取り組み

投資法人の課題

【事業継続リスクの解消】

本投資法人の事業継続リスクの主要因となっている新生信託ローン168億円(証券化ローン)の返済等

既存借入金約428億円(2011年2月28日現在)のうち当該証券化ローン168億円については、担保物件売却活動及び新規借入の難航等により、その返済又は更なる返済期限の延長が非常に困難な状況となっており、事業継続リスクを高める要因となっている。

【期限の利益喪失に対する猶予の獲得】

財務制限条項への抵触: 投資法人LTV^(注)が2期連続60%を超過 (注) 投資法人LTV = 各決算期に係る本投資法人の貸借対照表上総負債 ÷ 総資産

タームローン(あおぞら)及び第24個別極度ローンに係る各ローン契約上、本投資法人は「投資法人LTV」が60%を上回った場合、6ヶ月以内にこれを解消する義務を負う。しかし、担保物件の売却も成約に至らず、2010年12月期の決算数値をもって、利益喪失事由が発生することが確定となった。さらに、これに伴い、タームローンD号においても、利益喪失事由に該当することになった。なお、本件は、各ローンの多数貸付人の指示に従い貸付人の請求があった場合、期限の利益を喪失する。

現在の取り組み

1. 新スポンサーの招聘活動:

有力な新スポンサーを迎え入れることで、投資法人の信用力を補完し、安定的な財務基盤の確保を目指す。

2. 担保物件の売却活動:

既存借入金残高の減額を企図した担保物件の売却活動の継続を検討。

3. 期限の利益喪失に対する猶予のための交渉

タームローン(あおぞら)、第24個別極度ローン及びタームローンD号の貸付人に対し、期限の利益喪失の猶予に関し交渉中。

4. 既存・新規金融機関との関係強化・関係構築活動:

より安定した財務体制を構築するため、既存の金融機関とのリレーションシップの維持を目指すとともに、新規の借入れに向け新たな金融機関とのリレーションシップ構築を目指す。

負ののれん発生益(11,843百万円)について

【会計処理と税務上の90%超支払配当要件】

✓ 会計処理

- ： 負ののれん発生益は損益計算書上「特別利益」として計上されるが、現金の裏付けがない会計上の利益(ノンキャッシュ項目)であるため、導管性要件の判定上、配当可能利益には含まれない。このため、分配義務はなく内部留保が可能。
- ： 負ののれん発生益の当期加算額の計算式： 100年均等償却方式

✓ 税務上の90%超支払配当要件に基づく導管性要件判定式： 分配原資 ÷ 配当可能利益(注) > 90%

(注) 配当可能利益 = 税引前当期純利益 - 前期繰越損失 - 負ののれん発生益 - 減損損失 × 90% + 控除済負ののれん発生益 × 当該事業年度の月数 / 1,200

負ののれんの活用

【物件の売却損が分配金に与える影響を吸収】

✓ 負ののれん発生益を活用することによって、期中に発生した物件の売却による不動産等売却損が分配金に与える影響を吸収

第15期確定分配金総額276百万円(1口当たり435円) ÷ 税引前当期純利益額4,757百万円 - (負ののれん発生益11,843百万円 - 不動産等売却損7,362百万円)

【第16期予想分配金において分配原資として活用】

✓ 第16期(2011年1月1日～2011年6月30日)予想分配金は、当期純利益3百万円に加え、第15期に計上した負ののれん発生益により生じた利益剰余金4,480百万円のうち123百万円を追加分配原資として活用する予定

第16期予想分配金総額(1口当たり200円) ÷ 当期純利益3百万円 + 利益剰余金取崩し額123百万円

Section 6 インヴェンシブル投資法人の概要

投資法人の概要

(運用面)新たなスポンサーの招聘、更なる事業再編も含めた成長戦略の実施、投資法人のパイプラインの有効活用を目指す。

(財務面)物件売却による調達資金を原資とした借入金返済及び有利子負債の大幅削減による財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指す。

(2010年12月31日現在)

投資法人名	インヴィンシブル投資法人 (旧商号 東京グロースリート投資法人)
代表者の役職・氏名	執行役員 芝辻 直基
所在地	東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビル
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 (旧商号 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社)
上場日	2004年5月17日 (2010年2月1日付で、エルシーピー投資法人(LCP)を吸収合併)
決算期	6月・12月 (ただし、合併の効力発生後初回の決算期(第15期)は、12月のみの1年決算)
資産規模 (注)	2010年2月1日(合併の効力発生日)現在:1,106億円(保有物件数:104件) 2010年12月31日現在:705億円(保有物件数:55件)
純資産	2010年2月1日(合併の効力発生日)現在:374億円(負ののれん:118億円) 2010年12月31日現在:301億円(負ののれん:44億円)
発行済投資口数	636,695口 (2010年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行い、LCPの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口4口を割当交付)
投資口1口当たり分配金	第16期(2011年6月期)予想分配金:200円

(注) 取得価格の合計を記載しています。

インヴィンシブル投資法人

中長期的な観点から資産の着実な成長と
安定した収益の確保を目指す。

投資対象物件の概念図



エリア＜首都圏に重点＞

- 首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）を資産総額の70%以上とする。
- 地方主要都市部を資産総額の30%未満とする。
ただし、1地域当たりの資産総額を15%以下とする。

用途＜住居に重点＞

- 住居を資産総額の50%以上とする。
- その他の用途物件（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）を資産総額の50%未満とする。

保有期間＜原則として中長期保有＞

- 原則として中長期保有を目的として資産の運用を行い、資産価値の安定的な成長を図るものとする。
- 戦略的な理由、ポートフォリオ構成上の理由等により個別資産を売却する場合もある。

規模＜ポートフォリオの分散を確保＞

- 原則として1物件当たりの投資金額は3億円以上とする。
- 1物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とする。

資産運用会社の概要



投資家の皆様に対して中長期的に安定的なキャッシュフローを提供するという志を忘れることなく、「アセットファイナンス」を常に意識した資産運用を目指す。

(本書の日付現在)

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 (旧商号 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社)		
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 芝辻 直基		
所在地	東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビル		
資本金	4億3千万円		
設立	2004年3月		
従業員	19名		
株主(注)	●ザ・エルシーピー・グループ・エルピー(注) 5,596株 65.07 % ●極東証券株式会社 1,104 株 12.84 % ●日神不動産株式会社 608 株 7.07 % ●矢作建設工業株式会社 608 株 7.07 % ●穴吹興産株式会社 228 株 2.65 % ●株式会社サンシティ 228 株 2.65 % ●株式会社ビッグ 228 株 2.65 %		
	合計	8,600株	100.00%

(注) 2010年9月3日付にて、株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント及び北建設株式会社が、それぞれ保有する本資産運用会社の株式合計912株(ゼクス・プリンシパル・インベストメント:608株、北建設:304株)を、さらに、2011年2月8日付にて、株式会社創建が保有する本資産運用会社の株式304株を、本資産運用会社の筆頭株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピーに対して譲渡実行。

資産運用会社の組織変更

組織変更の内容と目的

【内容】

部署の統合:

企画部と財務部を統合し、企画・財務部とする。

これにより本資産運用会社の組織は、運用部及び企画・財務部の2部体制となる。(下図参照)

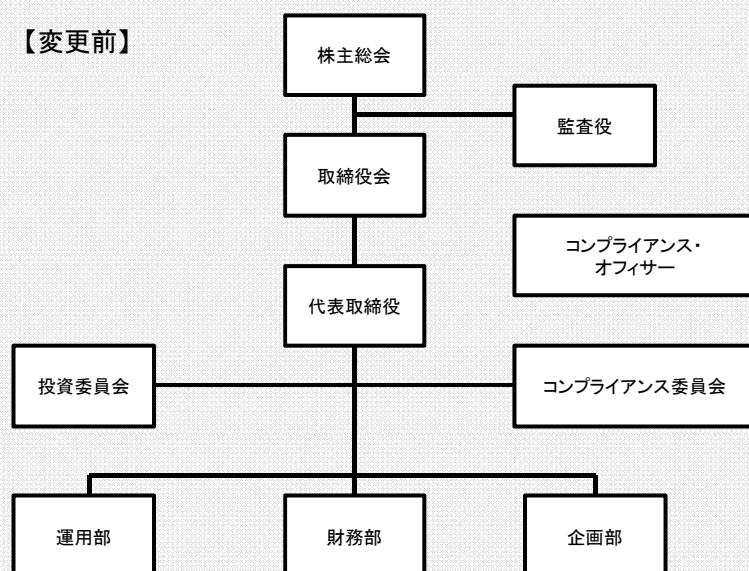
【目的】

内部管理体制の一層の効率化:

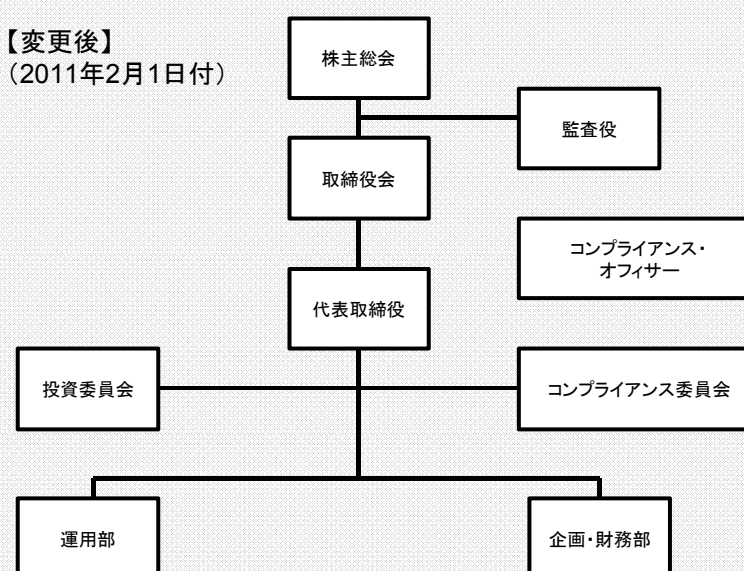
業務の円滑かつ効率的な運営体制構築及び組織のスリム化に伴う人員の適正配置を行うことにより、内部管理体制の一層の効率化を図る。(参考)役職員数:31名から19名へ

組織図

【変更前】



【変更後】 (2011年2月1日付)



■本資料に関する注意事項

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 企画・財務部

TEL.03-3272-7311

Appendix

(Appendix) 2010年12月期 物件別賃貸事業収支等

物件 番号	物件名	賃貸事業収 合計①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業費用 合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益 ①－②	(単位:千円)		
												NOI ①－②＋③	NOI利回り (取得価格 ベース(%)) (注1)	NOI利回り (鑑定評価額 ベース(%)) (注2)
A26	日神バレーステージ代田橋	84,117	77,086	7,031	42,018	14,765	3,123	328	8,026	15,774	42,099	57,873	4.6	5.3
A27	日神バレーステージ東長崎	92,239	81,874	10,364	52,663	18,222	5,600	572	7,038	21,230	39,575	60,806	4.9	5.4
A28	グロースメゾン五反田	54,725	53,544	1,181	20,929	5,381	2,849	292	3,745	8,660	33,796	42,456	4.8	4.8
A29	グロースメゾン亀戸	66,344	62,875	3,468	31,298	7,694	3,641	347	7,973	11,641	35,046	46,687	4.4	4.7
A30	エメラルドハウス	94,204	76,998	17,205	50,904	15,677	5,551	419	11,403	17,852	43,300	61,152	4.1	5.2
A31	アルモニー御茶ノ水	77,702	71,263	6,438	33,656	11,180	3,906	337	4,638	13,592	44,046	57,638	4.0	5.0
A32	サンクレスト石神井公園	74,427	67,272	7,155	31,107	9,351	6,515	483	2,798	11,958	43,320	55,278	5.1	5.6
A33	グロースメゾン新横浜	70,868	65,930	4,938	27,885	8,457	5,164	329	2,089	11,843	42,983	54,827	5.2	5.2
A34	ベルファース上野御徒町	66,258	60,635	5,623	28,706	9,824	3,242	244	4,683	10,710	37,552	48,263	4.7	5.0
A35	グランリール亀戸	53,239	53,239	-	17,170	410	3,451	322	2,027	10,958	36,069	47,028	5.2	5.3
A36	グロースメゾン池袋	50,334	48,702	1,631	21,381	6,812	2,073	219	2,081	10,193	28,953	39,146	4.7	5.9
A37	グロースメゾン用賀	48,998	46,550	2,448	19,288	6,744	2,592	224	2,166	7,559	29,710	37,270	4.7	5.7
A38	ルート立川	44,188	41,302	2,886	17,896	5,234	2,245	239	2,907	7,270	26,292	33,562	5.0	5.3
A39	渋谷本町マンション	35,759	33,938	1,821	13,457	4,639	1,856	199	3,216	3,545	22,301	25,846	4.0	4.4
A40	シティハイツ砧	33,330	32,089	1,240	12,899	3,559	1,881	219	4,015	3,223	20,430	23,654	3.7	5.0
A41	アクシズタワー川口並木	49,004	43,658	5,346	26,268	7,893	2,447	208	5,641	10,077	22,736	32,813	5.3	5.3
A42	キャピタルハイツ神楽坂	38,134	36,517	1,616	15,811	5,821	2,230	327	3,602	3,829	22,322	26,152	4.3	4.9
A43	カレッジスクエア町田	36,536	36,536	-	12,642	1,161	2,073	263	4,176	4,966	23,893	28,860	4.9	5.6
A44	ベレー目黒	33,786	30,628	3,158	15,263	5,181	1,732	160	3,816	4,371	18,523	22,894	3.9	4.2
A45	ワコレ綱島Ⅰ	38,972	37,533	1,439	20,115	6,400	1,920	179	3,523	8,092	18,857	26,949	4.7	5.3
A46	フォロス中村橋	35,103	32,899	2,203	19,982	5,630	2,119	224	3,841	8,166	15,120	23,287	4.1	4.4
A47	グロースメゾン海神	42,057	37,600	4,456	36,015	13,616	4,398	428	7,606	9,965	6,041	16,007	2.9	3.7
A48	カレッジスクエア町屋	29,412	29,412	-	11,375	263	1,834	191	2,023	7,062	18,036	25,099	4.9	5.1
A51	シティハウス東京新橋	165,609	155,268	10,340	68,280	28,608	7,897	155	8,414	23,203	97,328	120,532	5.2	5.3
A52	ウィンベル神楽坂	187,687	170,140	17,546	67,527	21,143	10,136	285	8,451	27,509	120,160	147,669	5.0	4.9
A53	西早稲田クレセントマンション	130,488	121,512	8,976	43,593	20,839	5,540	220	6,168	10,823	86,894	97,718	5.7	5.7
A54	レキシントン・スクエア曙橋	83,954	79,609	4,344	35,713	10,803	3,441	110	5,921	15,436	48,241	63,677	4.8	4.9
A56	カーザエルミタッジオ	63,332	57,909	5,423	27,524	6,461	2,879	95	1,980	16,107	35,807	51,915	5.3	5.6
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	62,293	60,420	1,873	24,442	9,746	2,224	81	3,710	8,680	37,851	46,532	5.9	5.8
A61	ビクセル武蔵関	44,289	43,392	896	16,295	6,575	1,843	73	3,147	4,656	27,993	32,649	6.2	6.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	59,517	53,898	5,619	26,790	7,708	2,075	111	2,316	14,577	32,727	47,305	5.3	5.3
A63	藤和シティコープ浅間町	107,658	101,138	6,520	59,451	32,084	4,894	172	6,289	16,009	48,207	64,217	6.3	6.4
A64	ロイヤルパーク大町	40,698	35,132	5,565	22,606	9,252	3,525	107	2,042	7,678	18,091	25,770	6.8	7.0
A65	レキシントン・スクエア萩野町	31,485	27,979	3,505	14,927	4,088	2,518	71	2,314	5,933	16,558	22,491	7.4	7.4
A66	ヴィズコンティ覚王山	21,782	19,251	2,531	12,100	5,379	1,522	35	1,931	3,230	9,682	12,912	5.5	5.8
A71	レキシントン・スクエア代田橋	57,340	55,278	2,061	25,043	5,589	2,146	71	2,998	14,236	32,296	46,533	5.2	5.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	32,001	31,360	641	14,830	3,208	1,310	51	1,567	8,692	17,170	25,863	5.5	5.6
A73	AMS TOWER 南6条	90,392	77,762	12,630	63,546	18,320	6,035	222	13,628	25,340	26,846	52,186	4.8	5.3
A75	スペースア恵比寿	329,860	302,106	27,753	136,310	26,708	13,877	496	28,616	66,611	193,550	260,161	4.1	4.2
住居小計		2,758,144	2,550,254	207,889	1,237,723	390,446	144,325	9,130	202,545	491,274	1,520,420	2,011,695	4.8	5.1
B08	近代科学社ビル	77,907	68,652	9,254	49,379	17,263	9,249	417	6,158	16,290	28,527	44,818	3.4	4.5
B09	新宿アイランド	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	0.8	1.1
B13	ニュー江戸橋ビル	422,195	393,700	28,495	111,989	46,117	22,854	395	6,143	36,477	310,206	346,683	5.1	5.6
B14	レキシントン・プラザ西五反田	236,979	203,708	33,270	149,207	51,477	18,841	363	8,281	70,243	87,772	158,015	3.5	3.7
B15	クロス・スクエアNAKANO	62,308	51,585	10,723	29,489	12,834	6,184	125	3,823	6,520	32,819	39,340	4.1	4.2
B16	大木青葉ビル	80,255	65,712	14,543	54,991	22,359	8,552	152	1,571	22,354	25,264	47,619	6.4	7.2
B17	レキシントン・プラザ八幡	299,721	235,064	64,656	148,152	80,795	24,718	305	7,634	34,699	151,568	186,267	6.2	6.4
B18	ロックタウン須賀川	267,129	267,129	-	173,208	105,289	14,385	385	1,353	51,795	93,921	145,716	6.9	6.9
オフィスビル・商業施設小計		1,470,249	1,307,847	162,401	738,005	347,915	110,870	2,364	34,967	241,887	732,243	974,131	4.9	5.3
C01	ストップバーキング神田須田町	4,887	4,887	-	900	-	565	-	307	26	3,986	4,013	4.1	4.4
C21	ボンセジュール千歳船橋	43,565	41,225	2,340	9,561	409	2,830	100	-	6,220	34,004	40,224	6.4	6.0
C22	ボンセジュール四つ木	41,448	41,083	364	8,389	403	1,694	85	-	6,205	33,058	39,264	6.6	6.3
C23	ボンセジュール日野	39,359	38,989	370	7,073	383	1,896	81	-	4,711	32,286	36,998	7.0	6.3
C24	ボンセジュール武蔵新城	32,621	32,335	286	5,595	299	1,467	70	-	3,758	27,026	30,784	6.9	6.2
C25	ボンセジュール小牧	90,167	89,014	1,152	22,745	377	7,707	345	-	14,315	67,422	81,737	8.5	8.4
C26	ボンセジュール秦野浪沢	47,114	45,905	1,209	14,043	400	3,006	146	-	10,490	33,070	43,561	7.0	7.7
C27	ボンセジュール伊丹	32,379	31,937	441	8,896	276	2,114	96	-	6,409	23,483	29,892	6.8	7.5
ホテル・シニア・駐車場等小計		331,543	325,378	6,165	77,205	2,549	21,283	926	307	52,138	254,338	306,476	7.0	6.9
期末保有物件合計		4,559,937	4,183,480	376,456	2,052,934	740,911	276,479	12,421	237,821	785,300	2,507,002	3,292,303	5.0	5.3

(Appendix) 2010年12月期 物件別賃貸事業収支等

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業収入 合計①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業費用 合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益 ①-②	NOI ①-②+③
A4	パークビラ八雲	25,481	22,559	2,922	14,300	5,055	3,808	109	1,115	4,211	11,181	15,393
A6	ジェイ・ステージ若林	11,551	10,536	1,014	7,336	2,888	1,286	80	751	2,330	4,214	6,544
A14	アピタシオンクレール	26,627	23,827	2,800	15,191	3,452	3,191	236	2,068	6,242	11,435	17,678
A15	コートコア百合丘	7,755	7,680	75	4,842	1,057	641	82	797	2,264	2,912	5,176
A17	コンフォート中目黒	12,097	10,904	1,192	22,082	14,286	1,936	127	1,572	4,159	△ 9,984	△ 5,825
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	12,290	12,136	154	10,328	3,879	1,054	75	880	4,439	1,961	6,401
A19	グロースメゾン銀座	7,309	6,685	623	6,918	1,909	826	60	1,220	2,902	390	3,293
A20	クレールメゾン	12,302	11,439	862	7,044	2,613	1,486	77	1,129	1,737	5,258	6,996
A21	稲毛大永マンション	12,438	11,250	1,187	8,991	2,135	1,740	196	1,415	3,503	3,447	6,951
A23	ファインコート立石	10,332	9,129	1,203	7,521	2,548	1,173	68	1,105	2,626	2,811	5,437
A49	センチュリー鳥屋部	5,668	5,391	277	10,639	6,381	850	49	495	2,862	△ 4,970	△ 2,107
A50	ユニフォート目黒中町	20,545	19,606	938	10,876	2,784	1,626	159	2,141	4,163	9,669	13,832
A55	モンセラート四谷	3,751	3,735	15	3,185	810	1,591	6	363	413	566	979
A57	レキシントン・スクエア下北沢	31,517	28,293	3,224	11,808	4,629	1,987	39	1,039	4,113	19,709	23,822
A58	ホメスト池尻	5,660	5,047	612	4,729	1,134	2,552	13	229	799	930	1,730
A60	藤和シティコープ飛鳥山公園	2,868	2,708	159	3,669	484	2,398	7	356	421	△ 801	△ 379
A67	レキシントン・スクエア北堀江	6,616	6,456	160	3,648	501	1,687	11	183	1,263	2,967	4,231
A68	レキシントン・スクエア新町	4,335	3,811	524	3,213	796	1,264	8	174	969	1,122	2,091
A69	ルナコート塚本	5,566	4,934	632	5,395	999	2,715	8	331	1,339	171	1,511
A70	レキシントン・スクエア伏見	89,703	81,488	8,215	37,837	10,343	7,575	154	4,300	15,463	51,866	67,329
A74	レキシントン・スクエア白金高輪	55,904	53,118	2,786	33,532	6,904	12,732	72	3,215	10,606	22,372	32,978
A76	ザ・バームステータ木上原コスモテラス	13,239	11,421	1,818	9,851	1,579	4,447	14	1,764	2,045	3,388	5,434
A77	サンテラス代々木上原	12,753	12,008	744	7,029	825	3,856	15	325	2,006	5,723	7,729
A78	レキシントン・スクエア新宿御苑	11,128	10,524	604	7,029	1,040	3,490	12	711	1,773	4,098	5,872
A79	ビッグタワー南3条	84,722	76,290	8,432	47,893	11,673	14,336	245	5,891	15,746	36,828	52,575
	住居小計	492,170	450,986	41,183	304,896	90,714	80,258	1,935	33,581	98,406	187,273	285,680
B3	日本橋第二ビル	61,057	56,009	5,048	60,776	13,870	11,743	388	1,905	32,869	281	33,150
B6	インベリアル東久留米D棟	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)
B10	ベイサイドコート横浜	24,329	19,084	5,244	15,624	7,073	1,663	52	1,482	5,352	8,704	14,057
B11	業王堂弘前安原店	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)
B12	小倉興産7・17・20号館	72,290	64,753	7,537	55,401	15,188	15,142	324	2,234	22,511	16,889	39,400
	オフィスビル・商業施設小計	174,147	156,317	17,829	141,347	37,903	31,186	838	6,955	64,463	32,800	97,264
C2	ストップバーキング千葉中央	750	750	-	596	-	588	-	0	7	153	160
C3	ストップバーキング徳山駅前	4,078	4,078	-	2,676	-	2,645	-	14	16	1,402	1,419
C4	小倉興産東駐車場	21,744	21,744	-	7,769	360	4,688	322	32	2,366	13,974	16,341
C5	ストップサイクル新小岩第一	1,867	1,867	-	258	-	225	-	4	28	1,609	1,637
C6	ストップサイクル新小岩第二	1,845	1,845	-	254	-	228	-	4	22	1,591	1,613
C7	ストップバーキング平塚紅谷町	1,395	1,395	-	171	-	142	-	3	24	1,224	1,249
C8	ストップバーキング北浦和	875	875	-	137	-	122	-	2	12	738	751
C9	ストップバーキング新松田	819	819	-	161	-	144	-	1	15	658	673
C10	ストップバーキング四街道	411	411	-	50	-	40	-	0	9	361	370
C11	PEIT内神田	1,471	1,471	-	1,050	-	1,030	-	15	4	421	425
C12	PEIT池上	1,069	1,069	-	509	-	487	-	17	4	560	564
C13	PEIT上野三丁目第一	940	940	-	856	-	834	-	13	8	84	92
C14	PEIT駒形第一	984	984	-	540	-	518	-	12	9	444	453
C15	PEIT福島陣場町第一	992	992	-	493	-	463	-	0	29	499	528
C16	ストップバーキング久里浜第一	625	625	-	424	-	405	-	9	10	201	211
C17	ストップバーキング新所沢第一	544	544	-	376	-	358	-	10	7	167	175
C18	ストップバーキング新所沢第二	516	516	-	430	-	424	-	0	5	86	91
C19	PEIT中呉服町第一	302	302	-	223	-	208	-	11	3	78	82
C20	レキシントン・プラザ広島大手町	81,234	70,463	10,770	42,759	8,926	18,663	133	1,180	13,855	38,474	52,330
	ホテル・シニア・駐車場等小計	122,469	111,698	10,770	59,738	9,286	32,218	455	1,336	16,442	62,730	79,173
	売却物件合計	788,787	719,003	69,783	505,982	137,904	143,663	3,228	41,872	179,312	282,804	462,117
	総計	5,348,724	4,902,483	446,240	2,558,916	878,816	420,143	15,650	279,694	964,612	2,789,807	3,754,420

(注1) NOI利回り(取得価格ベース(%))=((賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費)÷運用日数×365)÷取得価格

(注2) NOI利回り(鑑定評価額ベース(%))=((賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費)÷運用日数×365)÷鑑定評価額

(注3) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注4) 集計期間:2010年1月1日～2010年12月31日。ただし旧LCP保有物件については、2010年2月1日～2010年12月31日。

(注5) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(Appendix) 鑑定評価額・2010年12月期 帳簿価格

物件 番号	物件名	2010年12月 末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2009年12月末 (旧TGR)/2010 年2月1日(旧 LCP)	2010年6月末 (INV)	2010年12月末 (INV)	対2010年6月末 増減比	2010年 6月末評価 (INV)	2010年 12月末評価 (INV)	増減
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)
A26	日神パレスステージ代田橋	1,165,120	1,300,000	1,180,000	1,130,000	1,100,000	△ 2.7	5.4	5.4	0.0
A27	日神パレスステージ東長崎	1,139,079	1,300,000	1,110,000	1,130,000	1,130,000	0.0	5.4	5.4	0.0
A28	グロースメゾン五反田	877,140	991,000	881,000	875,000	888,000	1.5	5.1	5.0	△ 0.1
A29	グロースメゾン亀戸	1,053,089	1,110,000	960,000	976,000	995,000	1.9	5.2	5.1	△ 0.1
A30	エメラルドハウス	1,477,828	1,570,000	1,390,000	1,210,000	1,170,000	△ 3.3	5.3	5.3	0.0
A31	アルモニー御茶ノ水	1,418,537	1,710,000	1,270,000	1,220,000	1,160,000	△ 4.9	5.1	5.1	0.0
A32	サンクレスト石神井公園	1,065,399	1,220,000	960,000	990,000	990,000	0.0	5.2	5.2	0.0
A33	グロースメゾン新横浜	1,033,503	1,110,000	1,050,000	1,030,000	1,050,000	1.9	5.3	5.2	△ 0.1
A34	ベルファース上野御徒町	1,020,612	1,100,000	919,000	954,000	975,000	2.2	5.1	5.0	△ 0.1
A35	グランリール亀戸	893,381	930,000	857,000	862,000	882,000	2.3	5.2	5.1	△ 0.1
A36	グロースメゾン池袋	812,246	856,000	737,000	763,000	667,000	※ △ 12.6	5.2	5.1	△ 0.1
A37	グロースメゾン用賀	789,407	831,000	719,000	717,000	656,000	△ 8.5	5.2	5.1	△ 0.1
A38	ルート立川	667,644	749,000	634,000	638,000	629,000	△ 1.4	5.4	5.4	0.0
A39	渋谷本町マンション	661,185	678,000	613,000	591,000	590,000	△ 0.2	5.2	5.2	0.0
A40	シティハイツ站	648,304	707,000	500,000	477,000	476,000	△ 0.2	5.3	5.3	0.0
A41	アクシーズタワー川口並木	606,860	698,000	641,000	620,000	621,000	0.2	6.0	6.0	0.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	625,486	647,000	551,000	543,000	539,000	△ 0.7	5.2	5.2	0.0
A43	カレッジスクエア町田	583,956	597,000	542,000	518,000	514,000	△ 0.8	5.8	5.8	0.0
A44	ベレー目黒	586,723	608,000	545,000	527,000	544,000	3.2	5.0	4.9	△ 0.1
A45	ワコーレ綱島 I	567,106	665,000	527,000	512,000	506,000	△ 1.2	5.5	5.5	0.0
A46	フォロス中村橋	555,637	634,000	502,000	509,000	526,000	3.3	5.2	5.1	△ 0.1
A47	グロースメゾン海神	538,044	603,000	448,000	435,000	429,000	△ 1.4	5.8	5.8	0.0
A48	カレッジスクエア町屋	502,298	521,000	481,000	484,000	494,000	2.1	5.3	5.2	△ 0.1
A51	シティハウス東京新橋	2,496,796	2,790,000	2,520,000	2,490,000	2,480,000	△ 0.4	5.6	5.5	△ 0.1
A52	ウィンベル神楽坂	3,232,490	3,690,000	3,260,000	3,270,000	3,270,000	0.0	5.1	5.1	0.0
A53	西早稲田クレセントマンション	1,871,098	2,190,000	1,880,000	1,880,000	1,880,000	0.0	5.5	5.5	0.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,434,563	1,600,000	1,450,000	1,450,000	1,430,000	△ 1.4	5.4	5.4	0.0
A56	カーザエルミタジジョ	1,054,433	1,240,000	1,070,000	1,070,000	1,010,000	△ 5.6	5.5	5.4	△ 0.1
A59	藤和シティコープ新大塚 II	857,802	937,000	866,000	867,000	871,000	0.5	6.0	5.9	△ 0.1
A61	ピクセル武蔵関	573,493	703,000	577,000	570,000	570,000	0.0	5.8	5.8	0.0
A62	レクセルマンション上野松が谷	956,426	1,130,000	970,000	972,000	971,000	△ 0.1	5.5	5.5	0.0
A63	藤和シティコープ浅間町	1,096,452	1,240,000	1,110,000	1,110,000	1,090,000	△ 1.8	6.4	6.4	0.0
A64	ロイヤルパーク大町	412,884	564,000	415,000	401,000	401,000	0.0	7.6	7.6	0.0
A65	レキシントン・スクエア萩野町	324,066	411,000	330,000	332,000	330,000	△ 0.6	7.3	7.3	0.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	251,769	397,000	255,000	244,000	243,000	△ 0.4	6.1	6.1	0.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	962,763	1,019,000	977,000	975,000	960,000	△ 1.5	5.4	5.4	0.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	502,307	525,000	511,000	511,000	505,000	△ 1.2	5.5	5.5	0.0
A73	AMS TOWER南6条	1,154,659	1,400,000	1,180,000	1,130,000	1,070,000	△ 5.3	6.4	6.4	0.0
A75	スぺーシア恵比寿	6,944,460	9,140,000	7,010,000	6,920,000	6,740,000	△ 2.6	5.2	5.1	△ 0.1
	住居小計	43,415,063	50,111,000	42,398,000	41,903,000	41,352,000	△ 1.3	-	-	-

(Appendix) 鑑定評価額・2010年12月期 帳簿価格

物件 番号	物件名	2010年12月 末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2009年12月末 (旧TGR)/2010 年2月1日(旧 LCP)	2010年6月末 (INV)	2010年12月末 (INV)	対2010年6月末 増減比	2010年 6月末評価 (INV)	2010年 12月末評価 (INV)	増減
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)
B8	近代科学社ビル	1,245,714	1,340,000	1,090,000	1,050,000	987,000	△ 6.0	5.2	5.2	0.0
B9	新宿アイランド	724,905	871,000	727,000	670,000	501,000	※ △ 25.2	5.4	5.4	0.0
B13	ニュー江戸橋ビル	7,404,302	8,770,000	7,410,000	7,220,000	6,740,000	△ 6.6	4.7	4.7	0.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,875,844	7,160,000	4,880,000	4,760,000	4,690,000	△ 1.5	5.4	5.4	0.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,053,479	1,038,000	1,060,000	1,060,000	1,020,000	△ 3.8	5.8	5.7	△ 0.1
B16	大木青葉ビル	795,474	847,000	816,000	725,000	726,000	0.1	6.5	6.5	0.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,288,356	4,760,000	3,280,000	3,180,000	3,170,000	△ 0.3	6.7	6.7	0.0
B18	ロックタウン須賀川	2,268,204	2,563,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	0.0	7.0	7.0	0.0
	オフィスビル・商業施設小計	21,656,282	27,349,000	21,583,000	20,985,000	20,154,000	△ 4.0	-	-	-
C1	ストップパーキング神田須田町	100,919	100,000	90,600	90,600	90,600	0.0	4.7	4.7	0.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	679,724	791,000	685,000	720,000	735,000	2.1	5.9	5.9	0.0
C22	ボンセジュール四つ木	645,794	765,000	652,000	681,000	681,000	0.0	6.2	6.2	0.0
C23	ボンセジュール日野	569,288	699,000	574,000	641,000	641,000	0.0	6.2	6.2	0.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	482,241	610,000	486,000	543,000	543,000	0.0	6.1	6.1	0.0
C25	ボンセジュール小牧	1,035,684	1,940,000	1,050,000	1,060,000	1,060,000	0.0	7.6	7.6	0.0
C26	ボンセジュール秦野渋沢	670,509	962,000	681,000	616,000	616,000	0.0	7.0	7.0	0.0
C27	ボンセジュール伊丹	473,590	748,000	480,000	430,000	433,000	0.7	6.8	6.8	0.0
	ホテル・シニア・駐車場等小計	4,657,752	6,615,000	4,698,600	4,781,600	4,799,600	0.4	-	-	-
	総計	69,729,097	84,075,000	68,679,600	67,669,600	66,305,600	△ 2.0	-	-	-

(注) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

※ 鑑定評価額が前中間期と比較して±10%以上の変動があった物件とその理由

: A36 グロースメゾン池袋 2011年4月以降の新規固定賃料が11.9%下落する想定のため。

: B9 新宿アイランド 新規テナントの決定に伴い設定された新賃料が前回鑑定時の賃料と比較して11.1%～18.7%減少するため。

(Appendix) ポートフォリオ一覧

(2010年12月31日現在)

物件番号	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能戸数	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,100	2005/07	1992/12	18	98	1,771.13	93.8
A27	日神バレーステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,130	2005/07	1989/03	21	60	2,681.94	94.4
A28	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	888	2006/01	2005/07	5	48	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	23区	東京都江東区	1,070	995	2006/03	2005/10	5	66	1,367.96	93.9
A30	エメラルドハウス	23区	東京都板橋区	1,505	1,170	2006/08	1995/02	15	96	2,152.31	91.1
A31	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,160	2006/08	1997/03	13	65	1,748.24	89.6
A32	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	990	2006/08	1990/03	20	29	3,029.16	97.1
A33	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,050	2006/08	2006/03	4	68	1,858.44	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	975	2006/08	2006/02	4	64	1,351.11	93.7
A35	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	882	2006/08	2006/03	4	72	1,562.26	100.0
A36	グロースメゾン池袋	23区	東京都豊島区	825	667	2006/08	2006/01	4	42	952.89	100.0
A37	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	656	2006/08	2006/03	4	39	1,015.34	100.0
A38	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	629	2006/08	1997/03	13	24	1,368.57	74.7
A39	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	590	2006/08	1986/12	24	25	1,167.50	84.5
A40	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	476	2006/08	1983/03	27	19	1,235.93	89.2
A41	アクシーズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	621	2006/08	2006/02	4	57	1,210.74	89.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	539	2006/08	1987/05	23	26	1,126.65	82.6
A43	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	514	2006/08	1984/03	26	62	1,047.75	100.0
A44	ベレール目黒	23区	東京都目黒区	589	544	2006/08	2005/10	5	25	557.05	92.3
A45	ワコーレ綱島 I	周辺部	神奈川県横浜市	572	506	2006/08	1991/02	19	50	908.99	95.8
A46	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	526	2006/08	2001/09	9	37	815.76	100.0
A47	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	429	2006/08	1993/10	17	34	2,040.27	97.4
A48	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	494	2006/08	2006/03	4	43	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	23区	東京都港区	2,520	2,480	2010/02	2004/08	6	86	3,364.00	95.7
A52	ウィンベル神楽坂	23区	東京都新宿区	3,260	3,270	2010/02	2004/02	6	118	4,032.70	93.5
A53	西早稲田クレセントマンション	23区	東京都新宿区	1,880	1,880	2010/02	1987/07	23	69	4,310.77	91.2
A54	レキシントン・スクエア曙橋	23区	東京都新宿区	1,450	1,430	2010/02	2004/12	6	88	1,987.88	95.4
A56	カーザエルミタジジョ	23区	東京都目黒区	1,070	1,010	2010/02	2003/12	7	17	1,197.19	83.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	23区	東京都豊島区	866	871	2010/02	1993/05	17	58	1,627.13	93.8
A61	ビクセル武蔵関	23区	東京都練馬区	577	570	2010/02	1992/02	18	70	1,220.24	97.1
A62	レクセルマンション上野松が谷	23区	東京都台東区	970	971	2010/02	2005/01	5	29	1,969.45	86.4
A63	藤和シティコープ浅間町	周辺部	神奈川県横浜市	1,110	1,090	2010/02	1992/10	18	154	3,426.36	85.4
A64	ロイヤルパーク大町	東北	宮城県仙台市	415	401	2010/02	1993/02	17	51	1,929.59	81.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	東北	宮城県仙台市	330	330	2010/02	2005/08	5	39	1,528.58	97.6
A66	ヴィスコンティ覚王山	中部	愛知県名古屋市	255	243	2010/02	2003/09	7	8	705.75	78.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	23区	東京都杉並区	977	960	2010/02	2006/11	4	43	1,430.64	95.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	23区	東京都墨田区	511	505	2010/02	2006/10	4	33	784.74	94.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道	北海道札幌市	1,180	1,070	2010/02	2007/02	3	120	4,460.56	72.5
A75	スペースシア恵比寿	23区	東京都渋谷区	7,010	6,740	2010/02	2003/02	7	109	7,794.91	88.7
住居小計		-	-	44,040	41,352	-	-	10.4	2,241	74,663.33	90.9
B8	近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	987	2006/08	1991/06	19	13	1,451.54	67.2
B9	新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	501	2007/03	1995/01	15	1	526.43	0.0
B13	ニュー江戸橋ビル	23区	東京都中央区	7,410	6,740	2010/02	1986/11	24	9	5,695.70	63.4
B14	レキシントン・プラザ西五反田	23区	東京都品川区	4,880	4,690	2010/02	1993/06	17	11	6,033.58	72.3
B15	クロス・スクエアNAKANO	23区	東京都中野区	1,060	1,020	2010/02	1993/01	17	45	2,125.08	54.7
B16	大木青葉ビル	東北	宮城県仙台市	816	726	2010/02	1997/07	13	13	2,178.41	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	東北	宮城県仙台市	3,280	3,170	2010/02	2005/12	5	18	8,419.15	97.3
B18	ロックタウン須賀川	東北	福島県須賀川市	2,320	2,320	2010/02	2005/10	5	-	18,440.58	100.0
オフィスビル・商業施設小計		-	-	21,782	20,154	-	-	16.2	110	44,870.47	86.7
C1	ストップパーキング神田須田町	23区	東京都千代田区	97	90	2007/01	-	-	1	81.04	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	23区	東京都世田谷区	685	735	2010/02	1988/03	22	42	2,342.17	100.0
C22	ボンセジュール四つ木	23区	東京都葛飾区	652	681	2010/02	1989/03	21	62	1,962.87	100.0
C23	ボンセジュール日野	周辺部	東京都日野市	574	641	2010/02	1990/05	20	56	1,984.17	100.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	周辺部	神奈川県川崎市	486	543	2010/02	1985/02	25	46	1,710.43	100.0
C25	ボンセジュール小牧	中部	愛知県小牧市	1,050	1,060	2010/02	1991/03	19	123	8,858.49	100.0
C26	ボンセジュール秦野渋沢	周辺部	神奈川県秦野市	681	616	2010/02	1991/07	19	100	3,435.79	100.0
C27	ボンセジュール伊丹	関西	兵庫県伊丹市	480	433	2010/02	1989/03	21	62	2,129.87	100.0
ホテル・シニア・駐車場等小計		-	-	4,705	4,799	-	-	20.7	492	22,504.83	100.0
期末保有物件合計		-	-	70,528	66,305	-	-	12.8	2,843	142,038.63	91.1

(注1) 所在地欄の「周辺部」とは、「東京23区以外の東京都」「神奈川県」「千葉県」「埼玉県」を表しています。

(注2) 築年数小計及び合計は、加重平均築年数を記載しています。

(注3) 「C1 ストップパーキング神田須田町」は平面駐車場であり、建物が存在しない為、築年時期及び築年数がありません。

(注4) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。