

インヴィンシブル 投資法人

Contents

ごあいさつ	
決算サマリー	1
決算ハイライト	2
投資主の皆様へ	4
第17期 運用状況	11
ポートフォリオの特徴	13
ポートフォリオ一覧	14
ポートフォリオMAP	16
I. 資産運用報告	18
II. 貸借対照表	36
III. 損益計算書	38
IV. 投資主資本等変動計算書	39
V. 注記表	40
VI. 金銭の分配に係る計算書	56
VII. 会計監査人の監査報告書	57
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	58
投資主インフォメーション	60

第17期 資産運用報告

2011年7月1日 ▶ 2011年12月31日

平素は、インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

お陰様をもちまして、本投資法人は、このたび、第17期（2011年7月1日～2011年12月31日）（以下「当期」といいます。）の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援と心から感謝申し上げます。

当期は、2011年7月29日付にて、本投資法人の中長期的に安定した財務基盤・成長戦略の構築のため、新スポンサーの招聘並びに第三者割当増資及び借入金のリファイナンスを実施いたしました。これにより、本投資法人が第15期（2010年12月期）半期報告書より記載しておりました「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消し、重要な経営課題であった破たんリスクの回避を実現することができました。

加えて、2011年10月21日には、タームローン（新生信託銀行株式会社）（以下「本証券化ローン」といいます。）の担保物件であったニュー江戸橋ビルを譲渡し、同日付にて同ローンを完済いたしました。さらに内部成長に向けた取組みでは、各種コストの削減を実施し、総額158百万円の手数料等費用を削減するなど、本投資法人の収益改善に向けた各種取組みを行ってまいりました。

当期の運用実績は、営業収益2,202百万円、営業利益△409百万円、経常利益△3,466百万円及び当期純利益△2,476百万円となりました。また、当期の分配金に関しては、前期分配後の利益剰余金3,044百万円のうち2,745百万円を活用することで、総額269百万円の分配（1口当たり分配金200円）を行うことといたしました。なお、本分配後の利益剰余金の残高は299百万円となる見込みです。

当期は上記第三者割当増資及び借入金のリファイナンスに伴う一時的費用を計上しているため赤字という結果となりましたが、第18期（2012年6月期）の当期純利益は32百万円の黒字となる見込みです。

今後は、継続したコスト削減等の取組み及び新規の物件取得を実現していくことで、本投資法人の更なる収益の改善に努め、投資主価値の一層の向上を目指して参ります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



インヴィンシブル投資法人
執行役員
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
芝辻 直基

確定分配金

第17期（2011年12月期）

投資口1口当たり

200円

予想分配金

第18期（2012年6月期）

投資口1口当たり

200円 （注）

（注）第18期の予想分配金については、第17期にかかる分配金の分配後の利益剰余金残高299百万円のうち237百万円を活用し、総額269百万円を分配することを前提としています。なお、第18期分配後の利益剰余金の残高は、現時点で62百万円を見込んでおります。

決算サマリー

	第 14 期 自 2009年 7月 1日 至 2009年12月 31日	第 15 期 (実績) 自 2010年 1月 1日 至 2010年12月 31日	(ご参考) 第 15 期 (調整後実績) (注1) 自 2010年 1月 1日 至 2010年12月 31日	第 16 期 自 2011年 1月 1日 至 2011年 6月 30日	第 17 期 自 2011年 7月 1日 至 2011年12月 31日
営業収益 (千円)	1,531,044	5,348,724	5,348,724	2,277,374	2,202,448
経常利益 (千円)	267,057	△7,078,530	283,825	△52,342	△3,466,417
負ののれん発生益 (千円)	—	11,843,160	—	—	—
当期純利益 (千円)	265,633	4,757,778	276,973	△1,308,522	△2,476,155
純資産額 (千円)	19,400,061	30,156,658	30,156,658	28,571,173	32,967,658
総資産額 (千円)	45,145,222	75,861,170	75,861,170	73,165,258	68,083,586
一口当たり純資産額 (円)	359,934	47,364	47,364	44,874	24,451
自己資本比率 (%)	43.0	39.8	39.8	39.1	48.4
一口当たり分配金 (円)	4,928	435	435	200	200
発行済投資口数 (口)	53,899	636,695	636,695	636,695	1,348,292

(注1) (ご参考) 第15期(調整後実績)の数値は、「不動産等売却損」7,362,355千円と「負ののれん発生益」11,843,160千円の影響を除いて算出しています。

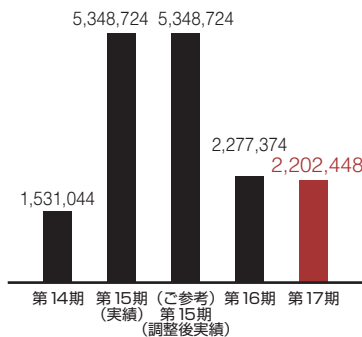
(注2) 金額については単位未満を切捨ててにより表示しています。一口当たり純資産額については四捨五入により表示しています。

(注3) 第15期の営業期間は、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日です。

(注4) 本投資法人は2010年1月31日を割当基準日とし、2010年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を実施しています。

営業収益 **2,202,448** 千円

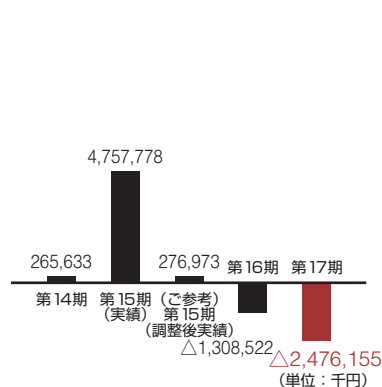
前期比74,925千円減
(3.3%減)



(単位：千円)

当期純利益 **△2,476,155** 千円

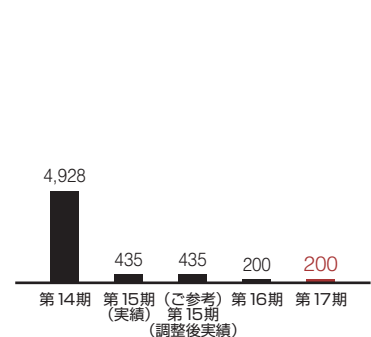
前期比1,167,633千円減
(－%)



(単位：千円)

一口当たり分配金 **200** 円

前期比－円
(－%)



(単位：円)

損益計算書（2011年7月1日から2011年12月31日まで）

（単位：百万円）

①収益 +	・ 賃貸事業収入（賃料、共益費、駐車場使用料など） 営業収益	2,202
②費用 -	・ 賃貸事業費用（建物維持管理費、公租公課、保険料、減価償却費など） ・ 不動産等売却損 ・ 資産運用報酬 ・ その他営業費用 営業費用	1,137 1,012 150 311 2,612
①収益 +	・ 受取利息など 営業外収益	4
②費用 -	・ 支払利息 ・ 融資関連費用 ・ 新投資口交付費など 営業外費用	766 2,155 138 3,060
①収益 +	・ 債務免除益 特別利益	1,000 1,000
②費用 -	・ 災害による損失 特別損失	9 9
②費用 -	・ 法人税、住民税及び事業税 法人税等	0
③損失 =	・ 当期純損失 当期純損失	△2,476

①収益		③損失	
営業収益	68.7%	特別利益	31.2%
営業外収益	0.1%	法人税等	0.0%
営業費用	81.5%	営業外費用	95.4%
		特別損失	0.3%
②費用			

（注）上記比率は収益の合計額に対する比率を記載しています。

① 投資法人の収益のほとんどは月々の賃貸事業収入によります。

当期は収益の合計（3,207百万円）のうち、68.7%が賃貸事業収入（2,202百万円）、31.2%は本証券化ローンの債務免除益（1,000百万円）によります。

② ①の収益合計から、さまざまな費用を差し引いていきます。

当期は、物件の運用及び投資法人の運営に関わる営業費用2,612百万円（うちオフィスビル（ニュー江戸橋ビル）1物件の譲渡に伴う不動産等売却損：1,012百万円）、支払利息や融資関連費用に関わる営業外費用3,060百万円（うちカリオペへの手数料：336百万円、エグジット手数料：1,436百万円（注））を費用計上しています。

（注）カリオペへの手数料及びエグジット手数料は、当期に一括費用計上する一時的費用であり、翌期である2012年6月期以降は含まれません。

③ そして、上記①の収益の合計から、上記②の費用の合計を差し引いたのちに残った金額が、この期の当期純利益となり、これが分配原資となります。

当期は、費用の合計が収益の合計を上回ったため、当期純損失△2,476百万円が生じる結果となりました。しかしながら、2010年12月期に計上した負ののれんに基づく利益剰余金3,044百万円のうち2,745百万円を活用することで、総額269百万円の分配（1口当たり200円）を行います。

なお、2011年12月期分配金総額は、以下の式によって算出しています。

分配金総額（269百万円）＝当期純損失（△2,476百万円）＋利益剰余金取崩し額（2,745百万円）

貸借対照表 (2011年12月31日)

(単位：百万円)

運用の方法		調達した資金	
流動資産 (現金・預金など) 6,048 	資産の部 100.0%	2負債の部 51.6%	流動負債 (1年内返済予定の長期借入金など) 1,106
1固定資産 ・有形固定資産 (不動産、 信託不動産など) ・無形固定資産 (ソフトウェアなど) ・投資その他の資産 (差入保証金など) 62,035 		固定負債 (長期借入金・信託長期借入金など) 34,009	
		純資産の部 48.4%	投資主資本 (投資主からの出資) (出資剰余金) (当期末処分利益) 32,967

貸借対照表は、右側が「どのように資金を調達したか」を示す「負債の部」及び「純資産の部」、左側は、右側で調達した資金を「どのような資産に投資したか」、つまり資金の運用の方法を示す「資産の部」で構成されています。常に右側の合計と左側の合計が同じ金額で一致するため、バランスシートとも呼ばれます。

1 「資産の部」のほとんどが固定資産であり、さらにその大部分が不動産や信託不動産などで構成されている有形固定資産です。

当期は、オフィスビル（ニュー江戸橋ビル）1物件の売却等により、資産の部の数値に変動（前期比5,081百万円減）がありました。

2 「負債の部」は、金融機関からの借入金などで調達した資金が計上されています。

当期は、新規の借入れ：32,200百万円及び借入金の返済：42,061百万円を行いました。この結果、当期末時点における借入金残高は31,734百万円、有利子負債比率は49.5%（注）となっています。

（注）有利子負債比率（LTV）の計算は、以下の計算式を用いています。

$$LTV = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額} + \text{出資剰余金}) \times 100$$

3 「純資産の部」は、増資等により投資主から調達した資金が計上されています。

当期は、2011年7月29日付で第三者割当増資を通じ、6,999百万円のエクイティ調達を行いました。この結果、出資総額が26,134百万円（前期：19,134百万円）となっています。

当期は、第三者割当増資や借入金のリファイナンスにより、各借入金のクロスデフォルトの解消や返済期限の分散化、借入期間の長期化などを実現し、本投資法人の破たんリスクを回避いたしました。

以下、当期における本投資法人の各種取組みを振り返るほか、今後成長戦略への回帰を実現するための中長期プランをご報告いたします。

2011年7月29日実行

■Calliope合同会社との一連の取組み

＜本投資法人の置かれた環境と経営課題＞破たんリスク顕在化懸念・信用不安

1. 借入金のリファイナンス又は更なる返済期限の延長の先行き不透明
2. 期限の利益喪失事由の発生

上記1.から、本投資法人は、第15期(2010年12月期) 半期報告書より「継続企業の前提に関する注記」の記載を行っており、借入金全額につきリファイナンスや返済期限の延長等を行い、財務的破綻を回避することが可及的速やかに解決すべき経営課題となっていました。

＜本取組みの概要＞新スポンサーによる増資及びリファイナンス

- 新スポンサーの招聘
米国初の上場オルタナティブ投資運用会社であり、グローバルな投資運用会社であるFortress Investment Group (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」といいます。)が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。)の親会社となりました。
- 第三者割当による新投資口(711,597口)の発行
カリオペを主要な割当先とする第三者割当増資を通じたエクイティ(6,999百万円)調達を実施いたしました。
- 新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更
フォートレス(注1)の国内外の金融機関との強固なリレーションシップを通じ、新規の長期借入金(31,300百万円)を調達し、上記第三者割当増資による資金調達と合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金を返済(36,006百万円)いたしました。
本証券化ローンについては条件変更を行い、その完済に向け一定の目処をつけることができました。(注2)

(注1) カリオペ、FIG及びその他の関係法人を「フォートレス」と総称します。

(注2) 本証券化ローンについては、2011年10月21日付ニュー江戸橋ビル売却による譲渡資金及び貸付人による債務免除により同日付にて完済しています。

＜本取組みの意義＞破たんリスクの回避・期限の利益喪失状況(クロスデフォルト)の解消

- 財務体質の改善及び正常化のための布石 (2011年7月29日現在)
 - ・ 既存借入金全額の完済に向け一定の目途⇒クロスデフォルトの解消⇒「継続企業の前提に関する注記」の記載解消
 - ・ 借入期間の長期化：新規借入金の加重平均借入期間＝4.4年
 - ・ 有利子負債比率(LTV)(注)の改善：62.6%から53.3%へ

(注) 有利子負債比率(LTV)＝有利子負債額÷(有利子負債額＋出資総額＋出資剰余金)×100
- 投資法人の信用力アップ
内部成長及び外部成長等、今後の中長期的戦略の策定及び実施が可能となりました。

2011年10月21日実行

■ニュー江戸橋ビルの売却

ニュー江戸橋ビル（以下「本物件」といいます。）について、今後の収益性やキャッシュ・フローの見通しに鑑み、2011年12月期中に売却することが投資主の利益最大化に資すると判断し、2011年10月21日付にて本物件を譲渡いたしました。

■譲渡資産の概要

譲渡資産	不動産を信託する信託受益権
物件名称	ニュー江戸橋ビル
取得日	2010年2月1日（注1）
譲渡価格	5,165百万円（注2）
取得価格	7,410百万円（注2）
帳簿価額	6,128百万円 （2011年10月21日現在）
売却費用	49百万円
売却損	1,012百万円
譲渡日	2011年10月21日
譲渡先	国内事業法人（注3）

（注1）エルシービー投資法人との合併効力発生日を記載しています。

（注2）譲渡価格及び取得価格には、固定資産税及び都市計画税の清算分並びに消費税及び地方消費税は含まれていません。

（注3）本物件の売却にかかる譲渡先より開示についての同意を得られていないため、記載していません。

なお、本書の日付現在、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

（注4）リザーブ口座内の留保金を含みます。

（注5）本物件の売却に伴い、当該売却代金をもって本契約上の一切の債務の弁済を行い、またリザーブ口座内に留保された金員による弁済充当を行いました。

また、以上の弁済後の残額については、貸付人による債権放棄を受けています。

（注6）金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

■証券化ローンの完済

本物件の譲渡資金及びリザーブ口座内に留保された金員により本証券化ローン（5,615百万円）の一部期限前弁済（5,589百万円）を実施しました。

上記一部期限前弁済後の残債務額については、本証券化ローンにかかる2011年7月27日付変更合意書による変更後の契約内容に基づき、貸付人による債権放棄（25百万円）が実行されました。

■本証券化ローンの返済の内容

借入先	新生信託銀行株式会社
借入金額	5,615百万円（注5）
一部期限前弁済金額（注4）	5,589百万円（注5）
貸付人による債権放棄額	25百万円（注5）
一部期限前弁済及び貸付人による債権放棄後借入残高	0円（注5）
一部期限前弁済実行日	2011年10月21日
貸付人による債権放棄実行日	2011年10月21日

2011年10月31日実行

■資金の追加借入れ及び返済等

タームローン（新生信託A）（以下「新生信託ローンA」といいます。）及びタームローン（新生信託B）（以下「新生信託ローンB」といいます。）の一部元本返済資金（各200百万円（計400百万円））に充当するため、また将来の外部成長等を目的とした手元資金（500百万円）に充当するため、タームローン（シンジケートA）（以下「シンジケートローンA」といいます。）の追加借入れ（900百万円）を実行いたしました。

■追加借入れの概要

追加借入先	ニューヨークメロン信託銀行株式会社
追加借入金額	900百万円
追加借入実行日	2011年10月31日

■シンジケートローンAの概要

<追加借入れ前>

借入先	シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行
借入金額	10,100百万円
利率等	変動金利： 3ヵ月円TIBOR+2.1%
元本返済期日	2014年7月29日

<追加借入れ後>

借入先	株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社 ニューヨークメロン信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行
借入金額	10,962.5百万円 (2011年10月31日付約定弁済による元本の一部（37.5百万円）返済後の金額を記載しています。)
利率等	変動金利： 3ヵ月円TIBOR+2.1%
元本返済期日	2014年7月29日

■新生信託ローンAの一部元本返済

借入先	新生信託銀行株式会社
返済前借入金残額	7,300百万円
返済金額	200百万円
返済後借入残高	7,100百万円
利率等／ 元本返済期日	固定金利：8.5% ／2015年1月30日

■新生信託ローンBの一部元本返済

借入先	新生信託銀行株式会社
返済前借入金残額	2,900百万円
返済金額	200百万円
返済後借入残高	2,672百万円 (2011年10月31日付約定弁済による元本の一部（28百万円）返済後の金額を記載しています。)
利率等／ 元本返済期日	固定金利：9.5% ／2015年1月30日

■シンジケートローンAにおける一部貸付債権の譲渡

譲渡金融機関	シティバンク銀行株式会社
譲受金融機関	ニューヨークメロン信託銀行株式会社
譲渡貸付債権	シンジケートローンAのうち 上記シティバンク銀行株式会社の保有にかかる債権の一部
返済後借入残高	600百万円
譲渡期日	2011年10月31日

2011年7月～2011年12月実行

■収益向上に向けた各種取組み

投資主の皆様に対し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理念を実現すべく、安定した財務基盤及び成長戦略の構築のため各種施策を検討しています。その一環として、投資法人のコスト削減等及び外部成長に向けた各種取組みを実施いたしました。

- ・2011年12月期のコスト削減等（下記各種手数料・報酬の削減、ニュー江戸橋ビル売却にかかる諸費用の減少及び支払利息の削減）合計額：約158百万円
- ・2011年12月期分配後の利益剰余金残高：299百万円（2011年8月26日付当初予想：18百万円）

■各種手数料・報酬の削減

経常的なコストの削減を目的として、下表各種手数料・報酬等の削減を実施又は実施を検討しました。

■ニュー江戸橋ビル売却にかかる諸費用の減少

2011年10月21日付でニュー江戸橋ビルの売却を実施いたしました。
売却過程での関係者との交渉の結果、同物件売却にかかる諸費用が減少いたしました。

<2011年12月期中のコスト削減実施項目>

	2011年 6月期	2011年 12月期	削減額	削減率
	①	②	③ : ②-①	③÷①
資産保管手数料	7,435千円	3,541千円	△3,894千円	△52.4%
一般事務委託手数料	41,316千円	35,379千円	△5,937千円	△14.4%
物件に係る保険料	5,785千円	4,245千円	△1,539千円	△26.6%
合計	54,537千円	43,166千円	△11,370千円	△20.8%

■支払利息の削減

- ・2011年10月21日付ニュー江戸橋ビルの売却等による本証券化ローン5,615百万円の完済に伴い、本証券化ローンに係る2011年12月期の支払利息が減少いたしました。
- ・シンジケートローンAの追加借入れ（900百万円、変動金利：3ヵ月円TIBOR+2.1%）による資金を充当して行う新生信託ローンA（固定金利：8.5%）及び新生信託ローンB（固定金利：9.5%）の一部元本返済（各200百万円（計400百万円））により、当該返済分の支払利息が減少いたしました。
- ・これらの結果、トータルでの本投資法人の2011年12月期支払利息は減少いたしました。

<2012年6月期中のコスト削減について>

2012年6月期中においても、更なる各種手数料・報酬等の削減の実施を検討しており、「一般事務委託手数料」、「会計監査人報酬、税理士報酬等の専門家報酬」、「鑑定評価書／価格調査書等の取得費用」、「執行役員報酬」及び「IR関連費用」において、現時点で総額5百万円以上のコスト削減を目指します。

■外部成長への取組み

- ・シンジケートローンAの追加借入れ900百万円のうち500百万円については、今後の物件取得資金の一部に充当することを検討しています。
- ・具体的な候補物件にかかる情報の収集を継続しています。

取組みと中長期プラン（カテゴリー）

	■STEP1 財務体質の改善（2010年2月～2011年7月）	■STEP2 収益性の改善（2011年8月～）
ポートフォリオ	資産規模70,528百万円（取得価格ベース） ／物件数55件（2011年7月末現在） ■保有物件104件のうち49件を売却 譲渡価格合計 ：32,544百万円 譲渡資金等による既存借入金返済額 ：32,688百万円	資産規模63,118百万円（取得価格ベース） ／物件数54件（2011年12月末現在） ■証券化ローンの担保物件であったニュー江戸橋ビルを売却（譲渡価格：5,165百万円） ■投資法人の収益増加に寄与する新規物件の取得を検討
借入金	36,915百万円（2011年7月末現在） ■証券化ローンの一部（5,615百万円）を除く既存借入金36,006百万円の返済及び証券化ローンの条件変更の実施 ■新規の長期借入れ31,300百万円を実行	31,734百万円（2011年12月末現在） ■証券化ローンの完済 ■追加借入れ900百万円を実行 ■新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部（各200百万円（計400百万円））を期限前弁済
内部成長	■安定した稼働率・賃料維持に向けたリーシング活動の実施 ■運用経費削減に向けた活動の実施	■資産保管手数料並びに機関運営及び会計事務等に係る一般事務委託手数料の実施 ■新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部並びに証券化ローンの支払利息削減 ■ニュー江戸橋ビル売却にかかる諸費用の減少 ■各種手数料・報酬の削減を実施予定又は検討 ■既存・新規物件の収益性の更なる向上を図る（運用経費削減及び稼働率維持・向上等）
EPS／DPU（注2）	2011年6月期実績：EPS▲2,055円／DPU200円	2011年12月期実績：EPS▲1,997円／DPU200円 2012年6月期～：当期純利益の黒字化

（注1）「中長期～」とは、新生信託ローンA及び新生信託ローンBのリファイナンス後を想定しています。

（注2）EPS=Earnings per Share：1口当たり当期純利益、DPU=Distribution per Unit：1口当たり分配金

（注3）上記黒枠（■）内の記載は実施済みの事項を、赤枠（■）内の記載は今後の方針・検討している施策を表しています。

■STEP3 更なる投資主価値の向上(中長期～(注1))

- 更なる資産規模拡大に向けた新規物件の取得を検討

- 資金調達条件の更なる改善
：支払利息・融資関連費用の削減

- 継続的な内部成長に向けた各種施策の実施

中長期～：当期純利益の経常黒字化
安定したEPS／安定したDPU

取組みと中長期プラン（期間）

■STEP1 財務体質の改善

<取組み>

- 2010年2月1日
エルシーピー投資法人との合併
- 2011年7月29日
新スポンサー（カリオペ）の招聘、第三者割当増資の実施並びに新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更の実施

<成果>

- ローン借入れ期間の長期化実現
- ローン返済期日の分散化実現
- 借入金の期限の利益喪失状況の解消
- 各借入金についてクロスデフォルトを解消
- 破たんリスクの回避→継続企業の前提に関する注記の記載解消

■STEP2 収益性の改善

<取組み>

- 各種手数料の削減を実施
- シンジケートローンAの追加借入れ
- 新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部返済
- ニュー江戸橋ビルの売却による証券化ローンの完済
- 既存物件の収益性の向上を図る

<成果>

- 資産保管手数料並びに機関運営及び会計事務等に係る一般事務委託手数料の削減
- 新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部並びに証券化ローンにかかる支払利息の削減
- ニュー江戸橋ビル売却にかかる諸費用の減少
- 2011年11月末のポートフォリオ全体稼働率が合併（2010年2月）以降最高値（95.4%）を達成

<現在及び今後の取組み>

- 各種手数料・報酬の削減を実施予定又は検討
- 新規物件の取得を検討
- 既存・新規物件の収益性の更なる向上を図る（運用経費削減及び稼働率維持・向上等）

<目標とする成果>

- 投資主名簿等管理にかかる一般事務委託手数料、執行役員報酬、専門家報酬の削減
- 新規物件の取得による収益の増加
- 内部成長による収益の増加

■STEP3 更なる投資主価値の向上

<今後の取組み>

- 継続的な内部成長に向けた各種施策の実施
- 資産規模の拡大
- 資金調達条件の更なる改善

<目標とする成果>

- 安定した分配金の支払い
- 成長戦略への復帰
- 支払利息・融資関連費用の削減

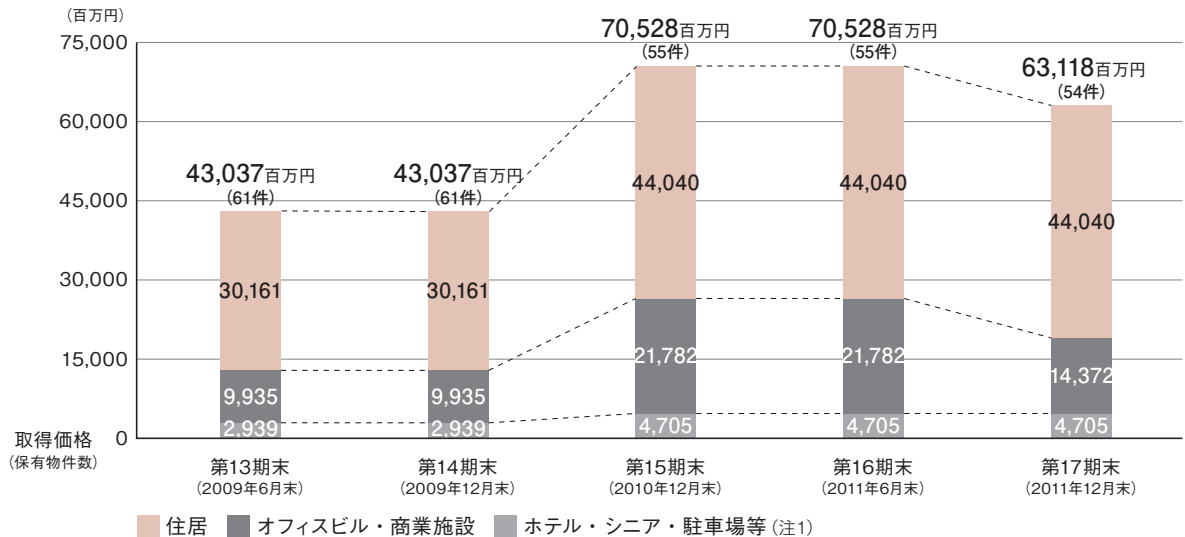
（注1）「中長期～」とは、新生信託ローンA及び新生信託ローンBのリファイナンス後を想定しています。

（注2）上記黒枠（□）内の記載は実施済みの事項を、赤枠（□）内の記載は今後の方針・検討している施策を表しています。

第17期 運用状況

外部成長

当期は、2011年10月21日付にて、オフィスビルのうち「ニュー江戸橋ビル」1物件を売却しました。当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設7件、ホテル・シニア・駐車場等8件（注1）の計54件、取得価格合計は63,118百万円です。

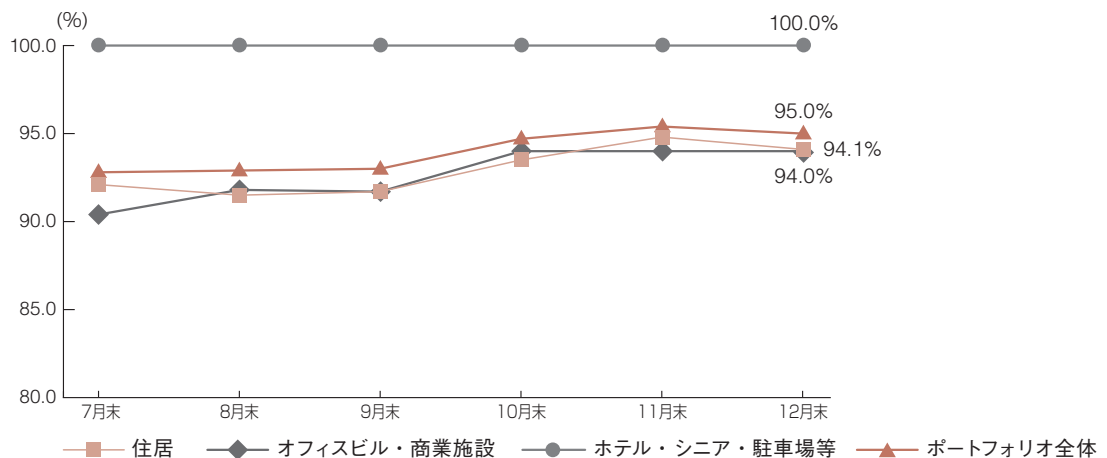


(注1) 2011年12月末現在、ホテルは保有していません。

(注2) 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

内部成長

第17期稼働率の推移 (2011年7月末～2011年12月末)



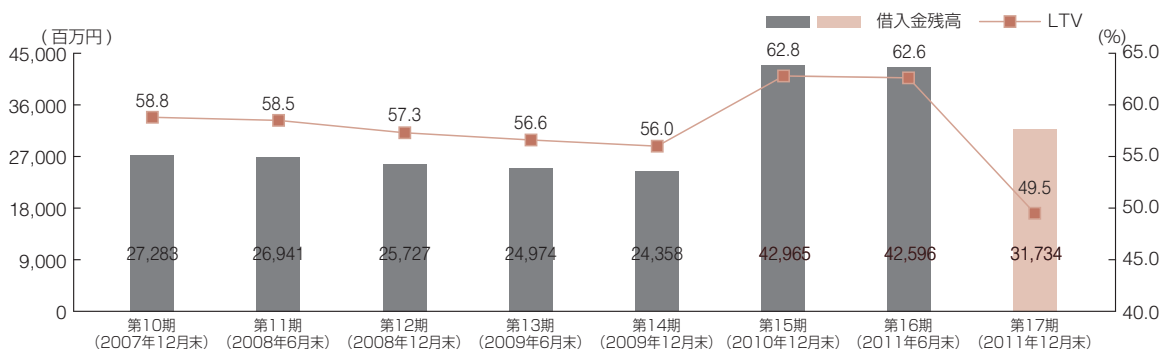
(注1) 稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積 × 100

(注2) 比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

財務状況

■借入金残高と有利子負債比率（LTV）の推移

当期は、第三者割当増資による資金及び新規の借入れ等により借入金42,061百万円を返済いたしました。この結果、当期末時点における借入金残高は、31,734百万円、有利子負債比率（LTV）（注）は49.5%となっています。



（注） $LTV = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$

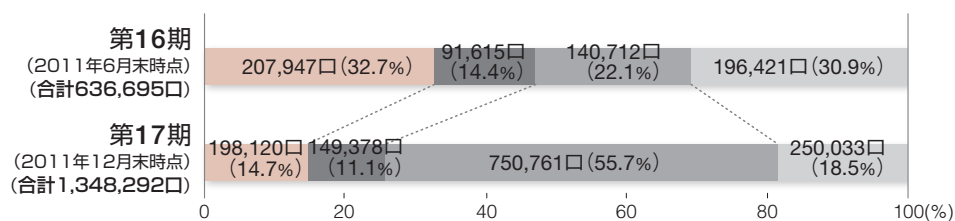
ただし、2010年12月末以降については、エルシービー投資法人との合併により生じた出資剰余金を分母に含めているため、以下の式を用いて算出しています。

$LTV = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額} + \text{出資剰余金}) \times 100$

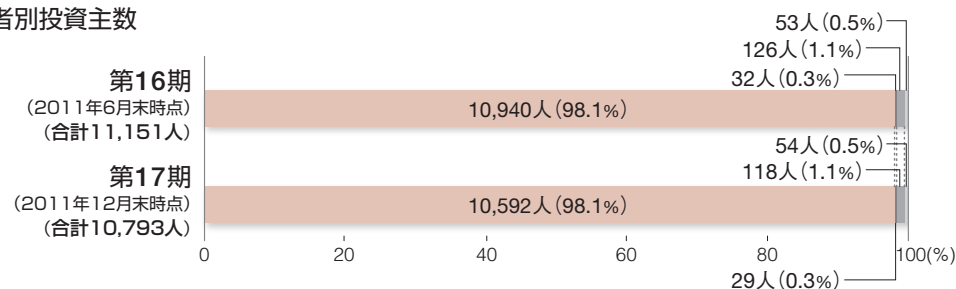
投資主の構成

個人・その他 金融機関（証券会社含む） その他国内法人 外国人

■所有者別投資口数



■所有者別投資主数



（注）比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオの特徴

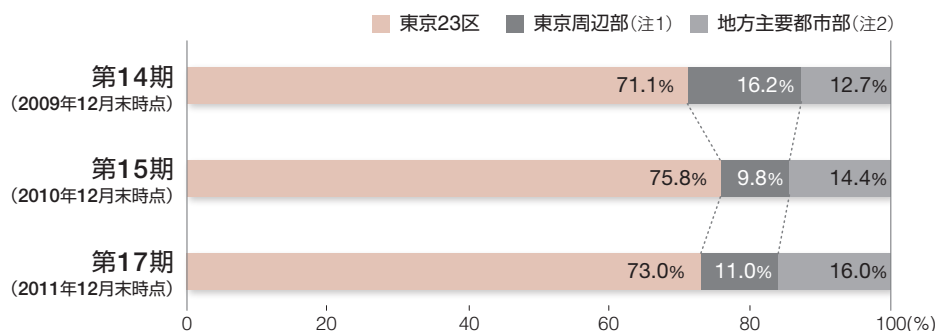
当期は、2011年10月21日付にてオフィスビルのうち「ニュー江戸橋ビル」1物件を売却しました。当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設7件、ホテル・シニア・駐車場等8件（注1）の合計54件、取得価格合計は63,118百万円です。

（注1）2011年12月末現在、ホテルは保有していません。

（注2）第15期の営業期間は、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日です。

（注3）下記比率は、取得価格に基づき小数第2位を四捨五入しています。

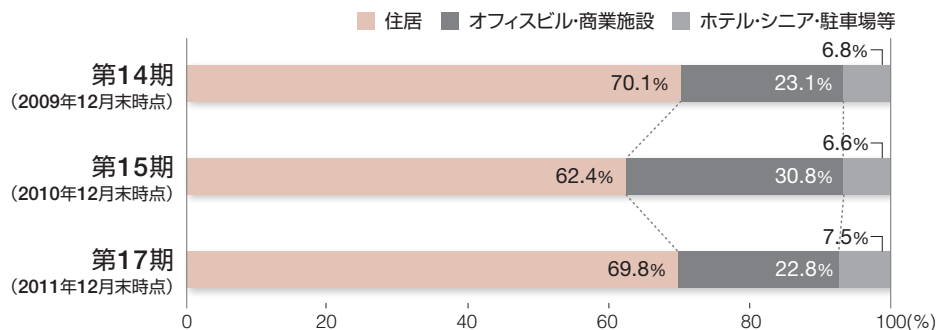
地域別投資比率



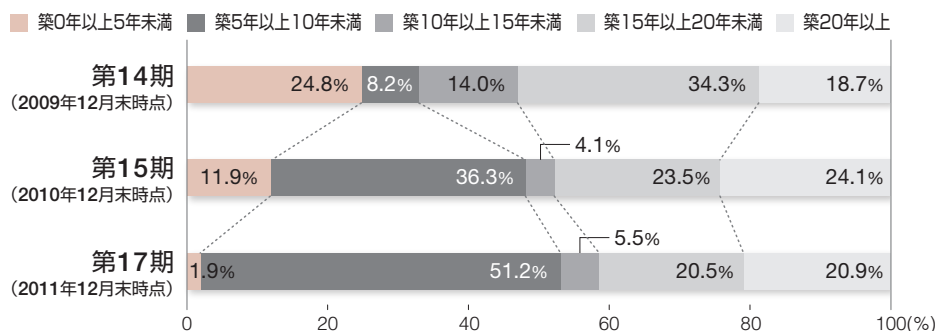
（注1）東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。

（注2）地方主要都市部とは、「東京周辺部の周辺地域」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」を表しています。

用途別投資比率



築年数分布



（注）平面駐車場は建物が無いため、築年数分布には算入していません。



ポートフォリオ一覧

(2011年12月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸 可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
住居	A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,090	1,150	2.0	94.8
	A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,120	1,118	1.9	95.3
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	891	868	1.4	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	1,000	1,041	1.7	89.4
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,160	1,461	2.4	98.9
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,160	1,405	2.3	88.5
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	990	1,058	1.7	95.4
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,020	1,022	1.7	100.0
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	922	1,009	1.6	93.4
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	889	882	1.4	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	682	801	1.3	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	597	781	1.3	100.0
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	607	661	1.1	93.2
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	564	659	1.0	96.5
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	457	645	1.0	94.6
	A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	627	596	1.0	100.0
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	536	621	1.0	85.7
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	514	583	0.9	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	519	582	0.9	100.0
	A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	908.99	50	572	507	562	0.9	98.0
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	518	547	0.9	89.3
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	434	531	0.9	97.4
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	484	495	0.8	100.0
	A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	3,364.00	86	2,520	2,470	2,470	4.0	88.5
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	3,200	3,201	5.2	96.1
	A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	1,930	1,862	3.0	90.7
	A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	1,987.88	88	1,450	1,430	1,417	2.3	91.3
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	999	1,036	1.7	90.5
	A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,627.13	58	866	908	848	1.4	90.1
	A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	552	571	0.9	90.0
	A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	1,969.45	29	970	966	940	1.5	93.2
	A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	3,426.36	154	1,110	1,170	1,081	1.8	96.3
	A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	394	407	0.7	89.0
	A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	1,528.58	39	330	326	324	0.5	97.4
	A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中	705.75	8	255	218	248	0.4	89.7
	A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	1,430.64	43	977	948	946	1.5	97.2
	A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	784.74	33	511	492	492	0.8	87.9
	A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	994	1,126	1.9	96.1
	A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	6,620	6,871	11.1	91.3
小計				74,663.33	2,241	44,040	40,905	42,941	69.8	94.1

(2011年12月31日現在)

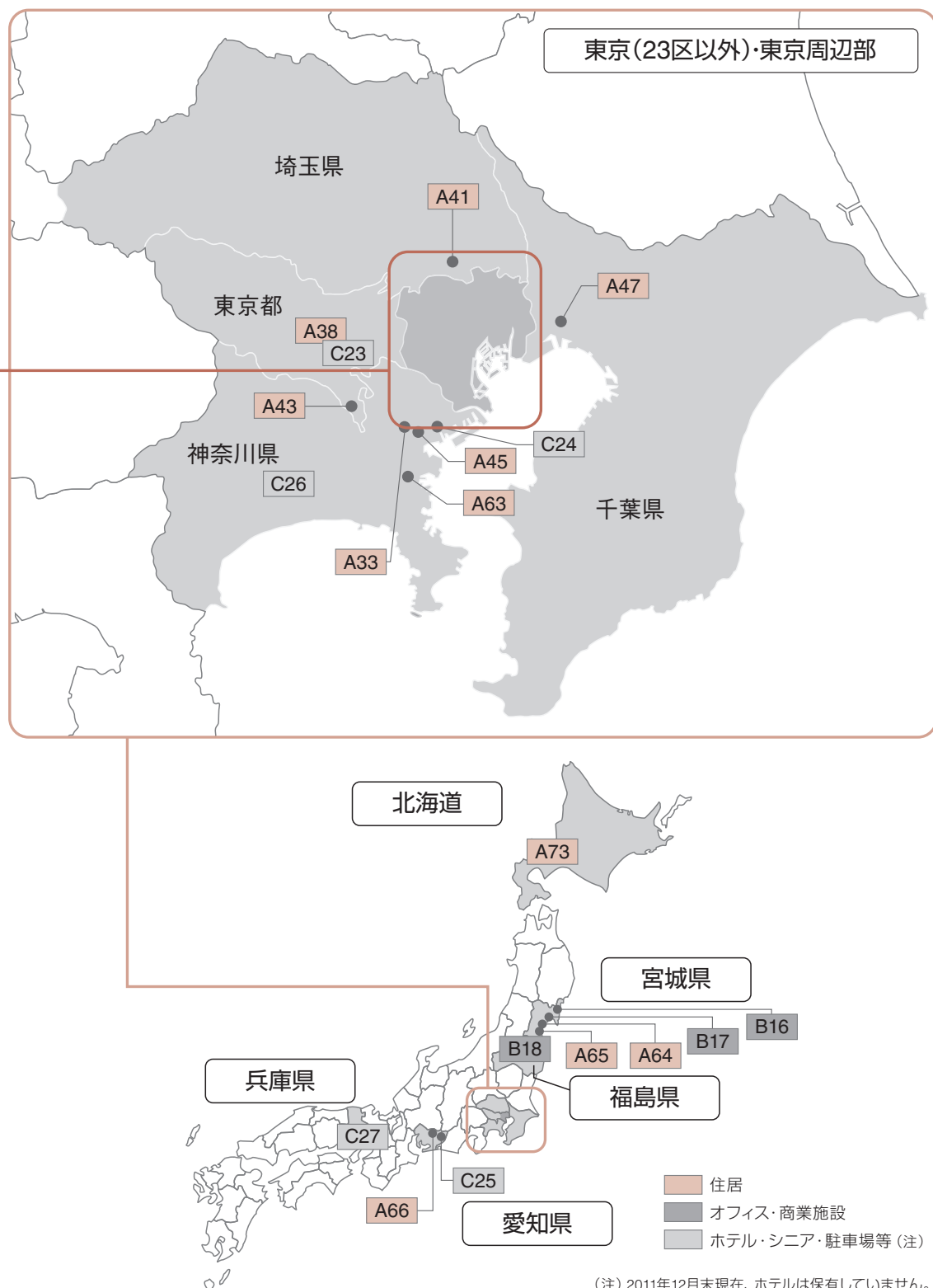
用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸 可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
オフィスビル・ 商業施設	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,451.54	13	1,301	993	1,230	2.1	85.5
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	488	721	1.1	100.0
	B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	4,280	4,855	7.7	92.0
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	981	1,047	1.7	44.3
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.41	13	816	593	771	1.3	100.0
	B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	3,090	3,253	5.2	94.6
	B18	イオンタウン須賀川 (注1)	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	2,070	2,238	3.7	100.0
小計				39,194.69	102	14,372	12,495	14,118	22.8	94.0
ホテル・シニア・ 駐車場等 (注2)	C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区	81.04	1	97	91	100	0.2	100.0
	C21	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区	2,342.17	42	685	734	672	1.1	100.0
	C22	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	1,962.87	62	652	681	638	1.0	100.0
	C23	ボンセジュール日野	東京都日野市	1,984.17	56	574	641	563	0.9	100.0
	C24	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	1,710.43	46	486	543	477	0.8	100.0
	C25	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市	8,858.49	123	1,050	1,060	1,020	1.7	100.0
	C26	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	3,435.79	100	681	616	659	1.1	100.0
	C27	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市	2,129.87	62	480	433	466	0.8	100.0
小計				22,504.83	492	4,705	4,799	4,599	7.5	100.0
合計				136,362.85	2,835	63,118	58,199	61,659	100.0	95.0

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

(注2) 2011年12月末現在、ホテルは保有していません。

(注3) 金額については単位未満切捨て、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。







I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
計算期間		自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日	自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日	自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月 31日	自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日	自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	1,614,835	1,531,044	5,348,724	2,277,374	2,202,448
	うち賃貸事業収入 (千円)	1,614,835	1,531,044	5,348,724	2,277,374	2,202,448
	営業費用 (千円)	1,008,838	965,300	10,590,560	1,477,031	2,612,417
	うち賃貸事業費用 (千円)	787,253	751,981	2,558,916	1,151,606	1,137,994
	営業利益 (千円)	605,996	565,743	△5,241,835	800,343	△409,968
	経常利益 (千円)	357,798	267,057	△7,078,530	△52,342	△3,466,417
	当期純利益 (a) (千円)	356,806	265,633	4,757,778	△1,308,522	△2,476,155
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	45,771,818	45,145,222	75,861,170	73,165,258	68,083,586
	対前期比 (%)	(△2.7)	(△1.4)	(68.0)	(△3.6)	(△6.9)
	有利子負債額 (千円)	24,974,000	24,358,975	42,965,485	42,596,425	31,734,500
	純資産額 (c) (千円)	19,487,683	19,400,061	30,156,658	28,571,173	32,967,658
	対前期比 (%)	(△1.9)	(△0.4)	(55.4)	(△5.3)	(15.4)
	出資総額 (千円)	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417	26,134,396
分配の状況	分配金総額 (d) (千円)	356,811	265,614	276,962	127,339	269,658
	配当性向 (d)/(a) (注2) (%)	100.0	99.9	5.8	—	—
1口当たり情報	発行済投資口総数 (e) (口)	53,899	53,899	636,695	636,695	1,348,292
	1口当たり純資産額 (c)/(e) (注3) (円)	361,559	359,934	47,364	44,874	24,451
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	6,620	4,928	435	200	200
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	6,620	4,928	435	200	200
	うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	0.8 (1.6)	0.6 (1.2)	△11.7 (△11.7)	△0.1 (△0.1)	△4.9 (△9.7)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	1.8 (3.7)	1.4 (2.7)	19.2 (19.2)	△4.5 (△9.0)	△8.0 (△16.0)
	期末自己資本比率 (c)/(b) (注4) (%)	42.6	43.0	39.8	39.1	48.4
	(対前期比増減) (%)	(0.4)	(0.4)	(△3.2)	(△0.7)	(9.4)
	賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,117,247	1,063,865	3,754,420	1,554,015	1,486,538

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、小数第2位を切捨てにより表示しています。なお、第16期及び第17期の配当性向は1口当たり当期純利益がマイナスのため、記載しておりません。

(注3) 1口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入により表示しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率の記載については小数第2位を四捨五入により表示しています。

総資産経常利益率＝経常利益／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100

自己資本利益率＝当期純利益／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)×100

期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

また、本投資法人は平成21年11月17日付でエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との間で合併契約書を締結し、同合併契約に基づき、平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました（以下「本合併」といいます。）。

さらに、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（711,597口）により6,999百万円の資金調達を行い、併せて、同日付にて新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更を行いました。この結果、本投資法人の当期末時点における発行済投資口総数は1,348,292口、出資総額は26,134百万円となりました。

当該資金調達並びに新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更の結果、平成23年1月に生じた借入金の期限の利益喪失状況の解消及び本投資法人の財務諸表における継続企業の前提に関する注記の記載解消がなされ、本投資法人の破たんリスクを回避するとともに、本投資法人の重要な経営課題であった財務体質の改善及び成長戦略への回帰を目指すための基盤を構築することができました。

今後、本投資法人は、フォートレスの国内外の金融機関との強固なリレーションシップを通じた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図ってまいります。

(2) 投資環境と運用実績

平成23年12月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、欧州債務危機に伴う世界経済の混乱、円高の進行、タイの洪水による一部製造業の混乱、また東日本大震災の影響等により依然として厳しい状況が続いており、景気の緩やかな持ち直し傾向が期待されるものの、先行きに対する不透明感は拭いられない状況にあります。

不動産市場においても、引き続きJ-REITによる資産取得が増加しつつある等、住宅物件を中心に市場は活発化しつつあります。デフレや雇用情勢、企業業績、さらに東日本大震災の影響に対する懸念等を背景に地域別・用途別で景況に格差が生じていますが、特に、収益の安定性から東京圏の人気エリアに立地する築浅で一定規模以上の住宅物件の取得競争は激しさを増しています。

賃貸住宅市場については、東京圏は引き続き需要は堅調で、安定的に推移しています。また、リーマンショック以降低迷が続いた高級賃貸物件についても、賃料水準はやや弱含みではあるものの、回復傾向が見られます。また東北圏では、東日本大震災に関連する住宅需要で一部地域において貸室が品薄状態となる等の状況も見られます。もっとも、雇用情勢の厳しい地方圏では空室期間の長期化、賃料下落等が継続し、依然弱含みで推移しています。

オフィスビル賃貸市場については、景気低迷を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退・調整が継続しており、全国的に空室率は高止まりしています。その一方で、東日本大震災の影響を受け、地盤が堅固で耐震性の優れたビルに対する需要は高まっています。

このような市場環境下、本投資法人では、当期に物件の取得は実施せず、オフィスビル1棟（ニュー江戸橋ビル）を売却いたしました。当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設7件、駐車場1件及びシニア物件7件の合計54件であり、取得価格合計は63,118百万円、総賃貸可能面積は136,362.85㎡となっています。

なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で95.0%（前期末91.2%）となっています。

(3) 資金調達の概要

当期において、本投資法人は、本投資法人の財務状況の抜本的な改善を企図し、平成23年7月29日付で第三者割当増資を通じた6,999百万円のエクイティ調達を行いました。当該第三者割当増資の実行並びに新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更により、借入先の多様化、返済期日の分散化及び借入期間の長期化を実現することが出来ました。

また、平成23年10月31日付で900百万円の新規借入れを行い、そのうち400百万円は一部借入金の期限前返済に充当し、残額の500百万円は将来の外部成長等を目的とした手元資金として活用する予定です。

更に、当期中において、本投資法人は、約定弁済により65百万円を返済し、前述の期限前返済と併せ有利子負債比率の低減に努め、この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は31,734百万円、有利子負債比率は46.6%（注）となっております。

（注）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

3 増資等の状況

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	発行済投資口総数（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継続法人とし、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、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
決算年月	平成21年6月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年6月	平成23年12月
最高	151,800	134,600	91,700	13,280	12,830
最低	59,000	86,000	12,000	9,380	6,200

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの分配金を200円としました。

期別		第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
計算期間		自 平成21年 1月 1 日 至 平成21年 6月 30日	自 平成21年 7月 1 日 至 平成21年12月 31日	自 平成22年 1月 1 日 至 平成22年12月 31日	自 平成23年 1月 1 日 至 平成23年 6月 30日	自 平成23年 7月 1 日 至 平成23年12月 31日
当期末処分利益総額	千円	356,822	265,644	4,757,809	3,172,324	568,830
利益留保額	千円	10	30	4,480,847	3,044,985	299,171
金銭の分配金総額	千円	356,811	265,614	276,962	127,339	269,658
(1口当たり分配金)	円	(6,620)	(4,928)	(435)	(200)	(200)
うち利益分配金総額	千円	356,811	265,614	276,962	127,339	269,658
(1口当たり利益分配金)	円	(6,620)	(4,928)	(435)	(200)	(200)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 次期の見通し及び対処すべき課題について

前述のとおり、本投資法人は、平成23年7月29日に実行した第三者割当増資並びに新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更により、平成22年2月の本合併以降、本投資法人が喫緊の経営課題としていた財務状況の改善において、借入期間の長期化、借入金返済期限の分散化、本投資法人の財務諸表における継続企業の前提に関する注記の記載解消及び平成23年1月に生じた借入金の期限の利益喪失状況とクロスデフォルトの解消を実現する等、一定の成果を上げることが出来たと考えております。

これらの成果により、本投資法人は破たんリスクを回避することが出来たものと考え、今後成長戦略への回帰を目指して行く所存です。

当該第三者割当増資後の取組みとして、平成23年10月31日付で、900百万円の資金の追加借入れを行い、うち400百万円をタームローン（新生信託A）（以下「新生信託ローンA」といいます。）及びタームローン（新生信託B）（以下「新生信託ローンB」といいます。）の一部期限前返済（各200百万円）に充当しました。また、当該一部期限前返済後の残額500百万円については、将来の外部成長等を目的とした手元資金として活用する予定です。

今後は、当該手元資金の活用先として、新規物件の取得を含めた外部成長を目指すと共に、更なる各種手数料・報酬等のコスト削減を行うことによる内部成長の努力も引き続き行うことにより、本投資法人の経常黒字化を目指します。

また、本投資法人は、第15期（平成22年12月期）、第16期（平成23年6月期）及び当期の分配金の支払いの全額を、利益剰余金の活用により行っておりますが、第18期（以下「平成24年6月期」といいます。）においては、利益剰余金から237百万円を活用し、当期純利益32百万円と併せ、1口当たり分配金200円（分配金支払総額269百万円）を維持する予定です。

本投資法人は、借入金の約定弁済^(注1)による金利負担の減少並びに現時点で本投資法人が入手している情報や合理的と判断する一定の条件に基づき、平成24年6月期以降については当期純利益の黒字化の達成を見込んでおります。

但し、現時点で想定していない事象の発生等により、黒字化を達成できない可能性は否定できません。

なお、平成24年6月期分の分配金支払い後の利益剰余金の残高は、本書の日付現在62百万円を見込んでおり、その翌期である平成24年12月期の分配金支払いの一部に活用することを以って利益剰余金の残高は0となる見込みです。それ以降の分配金については、原則として本投資法人の当期純利益のみを原資として支払いを行うこととなりますが、分配金の安定支払いを目指すべく、上述の新規物件の取得等外部成長及びコスト削減等内部成長に向けた努力を行い、投資主価値の向上を目指す所存です。

加えて、投資法人の保有物件（借入金の担保物件）に係る運用成績を維持・向上させることによって、将来的に各借入金^(注2)が返済期限を迎えた際の借換えにおいて、資金調達条件等が改善されるよう引き続き努力してまいります。

（注1） 約定弁済は、シンジケートローンAについては年間150百万円（3ヵ月ごとに37.5百万円）、新生信託ローンB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） 本書の日付現在、各借入金の状況は以下のとおりです。

	借入残高	利率（年率）等		返済期限
シンジケートローンA	10,925百万円	2.1000% +3ヵ月円TIBOR	変動金利	平成26年7月29日
新生信託ローンA	7,100百万円	8.5000%	固定金利	平成27年1月30日
新生信託ローンB	2,644百万円	9.5000%	固定金利	平成27年1月30日
信託内借入れ（ブルデンシャルLPS） （「ブルデンシャルLPSローン」）	3,750百万円	2.5000%	固定金利	平成29年1月25日
	3,620百万円			平成30年1月25日
	3,630百万円			平成31年1月25日

(2) 新規物件取得について

本投資法人では中長期的な収益の安定性から、住居をコアアセットと位置付け、取得の中心としてまいります。また、オフィスビル・商業施設及びホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等に関してはコアアセットを補完する意味でサブアセットとし、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得について検討してまいります。また、物件売買情報収集力維

持、向上のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めつつ、フォートレスとの定期的な情報交換等の協働により外部成長路線への復帰を目指します。

(3) 物件売却について

不動産市況は、一部に回復傾向が見られるものの、依然として調整局面が続いています。このような状況を踏まえ、本投資法人ではポートフォリオの構成、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、競争力維持のための追加投資と収益性等を勘案して売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。

(4) 管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュ・フローの確保に向け、稼働率と賃料水準の維持向上に努めます。また、居住用不動産賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。

また、不動産管理会社の管理能力評価を継続的に実施し、管理品質の維持向上のための不動産管理会社の変更及び集約、並びにコスト削減に向けた仕様の見直し等も検討・実施いたします。

改修・修繕計画の策定及び実施はテナントとの良好な信頼関係やポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。ポートフォリオ全体に占める築10年超の物件の割合も増加しており、改修・修繕については資産価値の向上、商品力・市場競争力の回復・向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化及び平準化、並びに将来のキャッシュ・フローの最大化を図ることを目標とします。

(5) 資金調達について

既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがありますが、資本市場・金融環境の動向に注意しながら、適切な調達に努めます。

今後は、フォートレスの日本及び海外の金融機関との強固なリレーションシップを通じた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。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の現況

1 出資の状況

期別	第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
決算年月	平成21年 6月 30日現在	平成21年12月 31日現在	平成22年12月 31日現在	平成23年 6月 30日現在	平成23年12月 31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	53,899	53,899	636,695	636,695	1,348,292
出資総額 (百万円)	19,134	19,134	19,134	19,134	26,134
投資主数 (人)	7,568	7,558	11,986	11,151	10,793

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
Calliope 合同会社	609,942	45.23
ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	9.59
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	87,231	6.46
THE CHASE MANHATTAN BANK, N.A. LONDON SPECIAL ACCOUNT NO.1	67,277	4.98
野村信託銀行株式会社 (投信口)	61,674	4.57
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	36,573	2.71
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	33,737	2.50
MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	20,834	1.54
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	17,065	1.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	14,104	1.04
合 計	1,077,837	79.94

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を切り捨てて表示しています。

3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	芝 辻 直 基	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	900
監督役員	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	1,650
	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士	1,650
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	7,360

(注1) 芝辻直基は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号施行による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第13条）に基づく兼職の承認を平成19年6月26日付で金融庁長官より取得しています。

(注2) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産の運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営（注1）・投資主名簿等管理）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営（注2））	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	中央三井信託銀行株式会社
特別口座管理機関（注3）	三菱UFJ信託銀行株式会社

（注1）本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を委託しています。

（注2）①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②の行為に付随し又は関連する事務を委託しています。

（注3）合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。なお、当該投資主名簿等管理人にかかる業務は、会社分割により、平成23年1月1日付で株式会社だいこう証券ビジネスから三菱UFJ信託銀行株式会社へ承継されました。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分（注1）	当 期 （平成23年12月31日）	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （％）
不 動 産	住居	首都圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
		小 計	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	721	1.1
		地方主要都市部	—	—
		小 計	721	1.1
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,113	4.6
		地方主要都市部	1,486	2.2
		小 計	4,599	6.8
不動産合計		5,321	7.8	
信託不動産	住居	首都圏	40,835	60.0
		地方主要都市部	2,106	3.1
		小 計	42,941	63.1
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,133	10.5
		地方主要都市部	6,263	9.2
		小 計	13,396	19.7
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
		小 計	—	—
信託不動産合計		56,338	82.7	
預金・その他の資産		6,423	9.4	
資産総額計（注3）		68,083 (61,659)	100.0 (90.6)	

（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。

2 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率（％） （注1）	対総賃貸事業 収入比率（％）	主たる用途
A75 スペーシア恵比寿	6,871	7,794.91	7,118.45	91.3	8.7	住居
B14 レキシントン・プラザ西五反田	4,855	6,033.58	5,552.90	92.0	5.7	オフィス・ 商業施設
B17 レキシントン・プラザ八幡	3,253	8,419.15	7,964.63	94.6	6.7	オフィス・ 商業施設
A52 ウィンベル神楽坂	3,201	4,032.70	3,874.60	96.1	4.7	住居
A51 シティハウス東京新橋	2,470	3,364.00	2,976.04	88.5	3.7	住居
B18 イオンタウン須賀川（注2）	2,238	18,440.58	18,440.58	100.0	6.5	オフィス・ 商業施設
A53 西早稲田クレセントマンション	1,862	4,310.77	3,908.60	90.7	3.1	住居
A30 エメラルドハウス	1,461	2,152.31	2,128.94	98.9	2.0	住居
A54 レキシントン・スクエア曙橋	1,417	1,987.88	1,814.34	91.3	2.0	住居
A31 アルモニー御茶ノ水	1,405	1,748.24	1,546.64	88.5	1.7	住居
合 計	29,038	58,284.12	55,325.72	94.9	44.9	—

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

（注2）平成23年9月1日をもって本物件のテナントである「ロック開発株式会社」の社名が「イオンタウン株式会社」へ変更になったことに伴い、「ロックタウン須賀川」から「イオンタウン須賀川」へ名称変更しています。以下本書において同様です。

3 不動産等組入資産明細

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。

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)
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	信託不動産	1,771.13	1,090	1,150
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託不動産	2,681.94	1,120	1,118
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	信託不動産	1,051.50	891	868
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	信託不動産	1,367.96	1,000	1,041
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託不動産	2,152.31	1,160	1,461
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	信託不動産	1,748.24	1,160	1,405
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	信託不動産	3,029.16	990	1,058
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	信託不動産	1,858.44	1,020	1,022
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	信託不動産	1,351.11	922	1,009
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託不動産	1,562.26	889	882
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	信託不動産	952.89	682	801
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	信託不動産	1,015.34	597	781
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託不動産	1,368.57	607	661
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	信託不動産	1,167.50	564	659
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託不動産	1,235.93	457	645
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託不動産	1,210.74	627	596
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託不動産	1,126.65	536	621
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	信託不動産	1,047.75	514	583
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託不動産	557.05	519	582
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託不動産	908.99	507	562
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託不動産	815.76	518	547
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	信託不動産	2,040.27	434	531
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	信託不動産	871.35	484	495
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	信託不動産	3,364.00	2,470	2,470
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託不動産	4,032.70	3,200	3,201
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	信託不動産	4,310.77	1,930	1,862
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	信託不動産	1,987.88	1,430	1,417
A56	カーザエルミタツジ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託不動産	1,197.19	999	1,036
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	信託不動産	1,627.13	908	848
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託不動産	1,220.24	552	571
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	信託不動産	1,969.45	966	940
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	信託不動産	3,426.36	1,170	1,081
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	信託不動産	1,929.59	394	407
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	信託不動産	1,528.58	326	324
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御園町二丁目44番	信託不動産	705.75	218	248
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	信託不動産	1,430.64	948	946
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	信託不動産	784.74	492	492
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	信託不動産	4,460.56	994	1,126
A75	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託不動産	7,794.91	6,620	6,871
小 計				74,663.33	40,905	42,941
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	信託不動産	1,451.54	993	1,230
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	526.43	488	721
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	信託不動産	6,033.58	4,280	4,855
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託不動産	2,145.00	981	1,047
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	信託不動産	2,178.41	593	771
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	信託不動産	8,419.15	3,090	3,253
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託不動産	18,440.58	2,070	2,238
小 計				39,194.69	12,495	14,118

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)
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	81.04	91	100
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	2,342.17	734	672
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	1,962.87	681	638
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	1,984.17	641	563
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	1,710.43	543	477
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	8,858.49	1,060	1,020
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	3,435.79	616	659
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	2,129.87	433	466
小 計				22,504.83	4,799	4,599
合 計				136,362.85	58,199	61,659

（注1）「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2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセツツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所並びに森井総合鑑定株式会社作成の報告書による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称		第16期 (平成23年1月1日～平成23年6月30日)				第17期 (平成23年7月1日～平成23年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)（注1）	賃貸事業収入 (千円)（注2）	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%)（注1）	賃貸事業収入 (千円)（注2）	対総賃貸事業 収入比率 (%)
A26	日神パレステージ代田橋	1	89.8	41,138	1.8	1	94.8	39,582	1.8
A27	日神パレステージ東長崎	1	94.4	45,970	2.0	1	95.3	42,809	1.9
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,357	1.2	1	100.0	27,638	1.3
A29	グロースメゾン亀戸	1	92.5	32,158	1.4	1	89.4	33,392	1.5
A30	エメラルドハウス	1	100.0	51,355	2.3	1	98.9	43,484	2.0
A31	アルモニー御茶ノ水	1	93.6	39,687	1.7	1	88.5	38,088	1.7
A32	サンクレスト石神井公園	1	95.0	36,717	1.6	1	95.4	35,367	1.6
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	35,175	1.5	1	100.0	34,116	1.5
A34	ベルファース上野御徒町	1	100.0	34,347	1.5	1	93.4	30,172	1.4
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.2	1	100.0	26,619	1.2
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	24,271	1.1	1	100.0	21,915	1.0
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	22,691	1.0	1	100.0	19,911	0.9
A38	ルート立川	1	96.6	22,081	1.0	1	93.2	21,800	1.0
A39	渋谷本町マンション	1	83.4	18,453	0.8	1	96.5	18,333	0.8
A40	シティハイツ砧	1	83.8	15,703	0.7	1	94.6	16,163	0.7
A41	アクシースタワー川口並木	1	100.0	27,454	1.2	1	100.0	24,327	1.1
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	95.2	17,632	0.8	1	85.7	18,917	0.9
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	0.8	1	100.0	18,268	0.8
A44	ベレー目黒	1	91.9	15,641	0.7	1	100.0	16,462	0.7
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	1	91.9	18,945	0.8	1	98.0	18,246	0.8
A46	フォロス中村橋	1	94.2	18,601	0.8	1	89.3	18,256	0.8
A47	グロースメゾン海神	1	95.1	22,349	1.0	1	97.4	22,576	1.0
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.6	1	100.0	14,706	0.7
A51	シティハウス東京新橋	1	88.1	87,792	3.9	1	88.5	80,998	3.7
A52	ウィンベル神楽坂	1	95.3	102,176	4.5	1	96.1	103,567	4.7
A53	西早稲田クレセントマンション	1	94.3	69,401	3.0	1	90.7	69,077	3.1
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	86.4	48,576	2.1	1	91.3	45,065	2.0
A56	カーザエルミタッジオ	1	87.1	30,594	1.3	1	90.5	28,891	1.3
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	92.2	33,885	1.5	1	90.1	34,257	1.6
A61	ピクセル武蔵関	1	84.3	25,456	1.1	1	90.0	22,034	1.0
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	96.8	35,580	1.6	1	93.2	33,729	1.5
A63	藤和シティコープ浅間町	1	95.7	60,017	2.6	1	96.3	60,707	2.8
A64	ロイヤルパーク大町	1	83.7	22,162	1.0	1	89.0	22,920	1.0
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	97.4	17,274	0.8	1	97.4	16,933	0.8

不動産等の名称		第16期 (平成23年1月1日～平成23年6月30日)				第17期 (平成23年7月1日～平成23年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	72.5	9,916	0.4	1	89.7	10,037	0.5
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	90.9	31,196	1.4	1	97.2	29,629	1.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	97.0	18,333	0.8	1	87.9	16,552	0.8
A73	AMS TOWER 南6条	1	84.3	41,001	1.8	1	96.1	48,138	2.2
A75	スペースシア恵比寿	1	88.7	188,123	8.3	1	91.3	191,905	8.7
小 計		39	92.6	1,448,819	63.6	39	94.1	1,415,608	64.3
B8	近代科学社ビル	1	75.2	30,576	1.3	1	85.5	34,644	1.6
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B13	ニュー江戸橋ビル※	3	51.2	117,482	5.2	—	—	76,904	3.5
B14	レキシントン・プラザ西五反田	5	62.4	119,770	5.3	7	92.0	124,460	5.7
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	49.2	27,855	1.2	1	44.3	26,119	1.2
B16	大木青葉ビル	1	100.0	42,266	1.9	1	100.0	42,291	1.9
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	94.6	162,248	7.1	1	94.6	147,803	6.7
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	147,689	6.5	1	100.0	144,044	6.5
小 計		14	84.5	656,473	28.8	13	94.0	613,466	27.9
C1	ストップパーキング神田須田町	1	100.0	2,443	0.1	1	100.0	2,443	0.1
C21	ボンセジュール千歳船橋	1	100.0	23,220	1.0	1	100.0	23,903	1.1
C22	ボンセジュール四つ木	1	100.0	22,428	1.0	1	100.0	22,526	1.0
C23	ボンセジュール日野	1	100.0	21,408	0.9	1	100.0	21,402	1.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	1	100.0	17,731	0.8	1	100.0	17,745	0.8
C25	ボンセジュール小牧	1	100.0	45,263	2.0	1	100.0	45,584	2.1
C26	ボンセジュール秦野渋沢	1	100.0	23,699	1.0	1	100.0	23,800	1.1
C27	ボンセジュール伊丹	1	100.0	15,887	0.7	1	100.0	15,968	0.7
小 計		8	100.0	172,081	7.6	8	100.0	173,373	7.9
合 計		61	91.2	2,277,374	100.0	60	95.0	2,202,448	100.0

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

(注2)「賃貸事業収入」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注3) 不動産等の名称に※を付した物件については、第17期中に売却しています。売却日は平成23年10月21日です。

(注4) 本不動産のテナントより賃料等の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。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

5 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、上記3記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

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

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は53,144千円であり、当期費用に区分された修繕費49,227千円、災害による損失9,330千円と合わせ、111,702千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）
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	共用部サッシ廻り修繕・ 外壁改修工事	自平成23年10月 至平成23年11月	6,000
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	1階～11階男女トイレ リニューアル工事	自平成23年 7 月 至平成23年 7 月	5,068
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	共用部自動検針設備更新工事	自平成23年12月 至平成23年12月	3,276
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	共用エスカレーター 雨対策工事	自平成23年 8 月 至平成23年 9 月	3,060
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	震災復旧工事 (共用タイル工事)	自平成23年 7 月 至平成23年10月	2,860
その他の工事					32,879
合 計					53,144

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

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

（注）当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

（単位：千円）

項目	第16期 （自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日）	第17期 （自 平成23年 7月 1日 至 平成23年 12月 31日）
(a) 資産運用報酬	150,256	150,055
(b) 資産保管手数料	7,435	3,541
(c) 一般事務委託手数料	41,316	35,379
(d) 役員報酬	2,700	4,200
(e) その他費用	123,716	268,530
合 計	325,425	461,707

2 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成21年 11月24日	5,756,433	—	—	—	—	—	—
	東京海上日動火災 保険株式会社		1,037,066	—					
	株式会社りそな銀行		1,037,066	—					
	株式会社西日本シティ銀行		1,037,066	—					
	株式会社武蔵野銀行		1,026,015	—					
	株式会社新生銀行		684,010	—					
	中央三井信託銀行株式会社		478,806	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 11月24日	3,608,145	—	—	—	—	—	—
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年 2月3日	5,009,316	—	—	—	—	—	—
	株式会社あおぞら銀行		2,782,953	—					
	株式会社りそな銀行		1,484,242	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		927,651	—					
	株式会社武蔵野銀行		927,651	—					
小 計			25,796,425	—					
長期借入金 (注7)	新生信託銀行株式会社	平成19年 3月30日	16,800,000	—	—	—	—	—	—
	株式会社新生銀行	平成23年 7月29日	—	3,487,004	2.439	平成26年 7月29日	(注4)	(注3)	有担保 無保証
	シティバンク銀行株式会社		—	2,986,633	2.439	平成26年 7月29日			
	中央三井信託銀行株式会社		—	1,992,574	2.439	平成26年 7月29日			
	ニューヨークメロン 信託銀行株式会社	平成23年 10月31日	—	1,500,000	2.439	平成26年 7月29日		(注2) (注3)	
	株式会社りそな銀行	平成23年 7月29日	—	996,287	2.439	平成26年 7月29日		(注3)	
	新生信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	—	7,100,000	8.500	平成27年 1月30日	期限 一括	(注3)	
	新生信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	—	2,672,000	9.500	平成27年 1月30日	(注5)	(注3)	
小 計			16,800,000	20,734,500					
信託長期 借入金	みずほ信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	—	3,750,000	2.500	平成29年 1月25日	(注6)	(注3)	有担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		—	3,620,000	2.500	平成30年 1月25日			
	みずほ信託銀行株式会社		—	3,630,000	2.500	平成31年 1月25日			
小 計			—	11,000,000					
合 計			42,596,425	31,734,500					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は主に不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 借入金の返済資金等に充当しています。

(注4) 利払期日（3ヵ月毎）と同日に元本の一部（37百万円）につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。

(注5) 利払期日（3ヵ月毎）と同日に元本の一部（28百万円）につき返済を行い、残額は返済期日に一括返済します。

(注6) 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（3ヵ月毎）において、当該時点における元本残高を20年（合計80回）払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。

(注7) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称		取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (千円)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益(注) (千円)
B13	ニュー江戸橋ビル	平成22年2月1日	7,410,000	平成23年10月21日	5,165,000	6,128,165	△1,012,716

(注) 売却損益は、譲渡価格から帳簿価格及び売却に係る費用を控除した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

取得又は 譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得価額又は 譲渡価額 (千円)	特定資産の 調査価格 (千円)
譲渡	B13	ニュー江戸橋ビル	不動産信託受益権	平成23年10月21日	5,165,000	6,050,000

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

当期末における資産運用会社（コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

平成24年3月下旬に、本投資法人の投資主総会を開催する予定です。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	摘要
平成23年10月27日	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（資産運用会社）との機関運営事務委託契約締結の件	平成23年10月31日を契約締結日、平成23年11月1日を業務開始日として、投資信託及び投資法人に関する法律第117条第4号に規定する機関の運営に関する事務に関し、本投資法人と本資産運用会社との間で機関運営事務委託契約を締結しました。

2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。



Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (平成23年6月30日)	当 期 (平成23年12月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	2,478,178	3,147,282
信託現金及び信託預金	※1	2,203,864	2,056,083
営業未収入金		23,893	15,380
立替金		776	422
預け金	※2	—	647,357
前払費用		57,499	181,805
未収消費税等		204,972	—
貸倒引当金		—	△311
流動資産合計		4,969,185	6,048,020
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		△80,349	△107,955
建物 (純額)		2,599,824	2,572,218
建物附属設備	※1	50,691	50,691
減価償却累計額		△15,204	△18,178
建物附属設備 (純額)		35,487	32,513
構築物	※1	3,848	3,848
減価償却累計額		△843	△982
構築物 (純額)		3,005	2,866
土地	※1	2,713,620	2,713,620
信託建物	※1	24,148,023	23,028,015
減価償却累計額		△1,177,568	△1,337,424
信託建物 (純額)		22,970,455	21,690,590
信託建物附属設備	※1	4,357,418	4,283,735
減価償却累計額		△789,320	△933,806
信託建物附属設備 (純額)		3,568,098	3,349,929
信託構築物	※1	233,668	236,536
減価償却累計額		△40,400	△51,393
信託構築物 (純額)		193,267	185,142
信託工具、器具及び備品	※1	84,848	93,415
減価償却累計額		△29,592	△36,972
信託工具、器具及び備品 (純額)		55,256	56,443
信託土地	※1	36,018,054	31,056,639
有形固定資産合計		68,157,070	61,659,964
無形固定資産			
その他		1,706	1,046
無形固定資産合計		1,706	1,046
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
長期前払費用		—	336,563
その他		27,297	27,991
投資その他の資産合計		37,297	374,555
固定資産合計		68,196,073	62,035,566
資産合計		73,165,258	68,083,586

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (平成23年6月30日)	当 期 (平成23年12月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		109,999	123,229
短期借入金	※1	25,796,425	—
1年内返済予定の長期借入金	※1	16,800,000	262,000
未払金		8,617	8,791
未払費用		284,308	365,166
未払法人税等		465	497
未払消費税等		—	59,401
前受金		292,611	281,564
預り金		4,466	5,623
流動負債合計		43,296,894	1,106,273
固定負債			
長期借入金	※1	—	20,472,500
信託長期借入金	※1	—	11,000,000
信託預り敷金及び保証金		1,113,610	930,462
預り敷金及び保証金		183,579	183,579
長期未払費用		—	1,423,111
固定負債合計		1,297,190	34,009,654
負債合計		44,594,084	35,115,928
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		19,134,417	26,134,396
剰余金			
出資剰余金		6,264,432	6,264,432
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,172,324	568,830
剰余金合計		9,436,756	6,833,262
投資主資本合計		28,571,173	32,967,658
純資産合計	※3	28,571,173	32,967,658
負債純資産合計		73,165,258	68,083,586



Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12 月 31 日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,277,374	2,202,448
営業収益合計		2,277,374	2,202,448
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,151,606	1,137,994
不動産等売却損	※2	—	1,012,716
役員報酬		2,700	4,200
資産運用報酬		150,256	150,055
資産保管手数料		7,435	3,541
一般事務委託手数料		41,316	35,379
貸倒引当金繰入額		—	311
貸倒損失		561	220
その他営業費用		123,155	267,998
営業費用合計		1,477,031	2,612,417
営業利益又は営業損失 (△)		800,343	△409,968
営業外収益			
受取利息		887	540
雑収入		4,811	3,983
営業外収益合計		5,698	4,523
営業外費用			
支払利息		598,410	766,171
融資関連費用		258,318	2,155,844
新投資口交付費		—	137,569
投資口公開関連費用		1,265	1,265
雑損失		390	122
営業外費用合計		858,384	3,060,972
経常利益又は経常損失 (△)		△52,342	△3,466,417
特別利益			
債務免除益	※3	—	1,000,197
特別利益合計		—	1,000,197
特別損失			
減損損失	※4	1,249,817	—
災害による損失	※5	5,757	9,330
特別損失合計		1,255,574	9,330
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)		△1,307,917	△2,475,550
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益又は当期純損失 (△)		△1,308,522	△2,476,155
前期繰越利益		4,480,847	3,044,985
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,172,324	568,830

IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
新投資口の発行	—	6,999,979
当期変動額合計	—	6,999,979
当期末残高	19,134,417	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	4,757,809	3,172,324
当期変動額		
剰余金の配当	△276,962	△127,339
当期純利益又は当期純損失 (△)	△1,308,522	△2,476,155
当期変動額合計	△1,585,484	△2,603,494
当期末残高	3,172,324	568,830
剰余金合計		
当期首残高	11,022,241	9,436,756
当期変動額		
剰余金の配当	△276,962	△127,339
当期純利益又は当期純損失 (△)	△1,308,522	△2,476,155
当期変動額合計	△1,585,484	△2,603,494
当期末残高	9,436,756	6,833,262
投資主資本合計		
当期首残高	30,156,658	28,571,173
当期変動額		
新投資口の発行	—	6,999,979
剰余金の配当	△276,962	△127,339
当期純利益又は当期純損失 (△)	△1,308,522	△2,476,155
当期変動額合計	△1,585,484	4,396,485
当期末残高	28,571,173	32,967,658
純資産合計		
当期首残高	30,156,658	28,571,173
当期変動額		
新投資口の発行	—	6,999,979
剰余金の配当	△276,962	△127,339
当期純利益又は当期純損失 (△)	△1,308,522	△2,476,155
当期変動額合計	△1,585,484	4,396,485
当期末残高	28,571,173	32,967,658



V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12 月31 日)
—	—

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12月31 日)
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年～77年 建物附属設備 3年～24年 構築物 3年～18年 信託建物 6年～65年 信託建物附属設備 3年～32年 信託構築物 3年～30年 信託工具、器具及び備品 2年～10年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。	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年～77年 建物附属設備 3年～24年 構築物 3年～18年 信託建物 6年～65年 信託建物附属設備 3年～32年 信託構築物 3年～30年 信託工具、器具及び備品 2年～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。	貸倒引当金 同左
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、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。	固定資産税等の処理方法 同左

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 平成23年 1 月 1 日） （至 平成23年 6 月 30 日）	当 期 （自 平成23年 7 月 1 日） （至 平成23年 12 月 31 日）
4 その他計算書類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おります。 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 (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、税抜方式によっております。	(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おります。 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 同左

[会計方針の変更に関する注記]

前 期（ご参考） （自 平成23年 1 月 1 日） （至 平成23年 6 月 30 日）	当 期 （自 平成23年 7 月 1 日） （至 平成23年 12 月 31 日）
（資産除去債務に関する会計基準等の適用） 当会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）、「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。なお、これによる損益への影響はありません。	—

[追加情報]

前 期（ご参考） （自 平成23年 1 月 1 日） （至 平成23年 6 月 30 日）	当 期 （自 平成23年 7 月 1 日） （至 平成23年 12 月 31 日）
—	会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準 当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成23年 6 月30日)	当 期 (平成23年12月31日)																																																								
※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。 <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>1,276,097千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>2,599,824千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>35,487千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2,914千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,612,806千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,203,864千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>22,970,455千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3,568,098千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>193,267千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>55,256千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>36,018,054千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>71,536,127千円</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr><td>短期借入金</td><td>25,796,425千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>16,800,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	1,276,097千円	建物	2,599,824千円	建物附属設備	35,487千円	構築物	2,914千円	土地	2,612,806千円	信託現金及び信託預金	2,203,864千円	信託建物	22,970,455千円	信託建物附属設備	3,568,098千円	信託構築物	193,267千円	信託工具、器具及び備品	55,256千円	信託土地	36,018,054千円	合計	71,536,127千円	短期借入金	25,796,425千円	1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円	※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。 <table> <tr><td>建物</td><td>2,572,218千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>32,513千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2,866千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,713,620千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,056,083千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>21,690,590千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3,349,929千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>185,142千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>56,443千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>31,056,639千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>63,716,048千円</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>262,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>20,472,500千円</td></tr> <tr><td>信託長期借入金</td><td>11,000,000千円</td></tr> </table>	建物	2,572,218千円	建物附属設備	32,513千円	構築物	2,866千円	土地	2,713,620千円	信託現金及び信託預金	2,056,083千円	信託建物	21,690,590千円	信託建物附属設備	3,349,929千円	信託構築物	185,142千円	信託工具、器具及び備品	56,443千円	信託土地	31,056,639千円	合計	63,716,048千円	1年内返済予定の長期借入金	262,000千円	長期借入金	20,472,500千円	信託長期借入金	11,000,000千円
現金及び預金	1,276,097千円																																																								
建物	2,599,824千円																																																								
建物附属設備	35,487千円																																																								
構築物	2,914千円																																																								
土地	2,612,806千円																																																								
信託現金及び信託預金	2,203,864千円																																																								
信託建物	22,970,455千円																																																								
信託建物附属設備	3,568,098千円																																																								
信託構築物	193,267千円																																																								
信託工具、器具及び備品	55,256千円																																																								
信託土地	36,018,054千円																																																								
合計	71,536,127千円																																																								
短期借入金	25,796,425千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円																																																								
建物	2,572,218千円																																																								
建物附属設備	32,513千円																																																								
構築物	2,866千円																																																								
土地	2,713,620千円																																																								
信託現金及び信託預金	2,056,083千円																																																								
信託建物	21,690,590千円																																																								
信託建物附属設備	3,349,929千円																																																								
信託構築物	185,142千円																																																								
信託工具、器具及び備品	56,443千円																																																								
信託土地	31,056,639千円																																																								
合計	63,716,048千円																																																								
1年内返済予定の長期借入金	262,000千円																																																								
長期借入金	20,472,500千円																																																								
信託長期借入金	11,000,000千円																																																								
—	※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であります。																																																								
※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 50,000千円	※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 同左																																																								

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12 月 31 日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	2,073,106	(賃料・共益費)	2,033,712
(その他収入)	204,268	(その他収入)	168,736
不動産賃貸事業収益合計	2,277,374	不動産賃貸事業収益合計	2,202,448
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)	388,633	(維持管理費)	395,669
(公租公課)	161,568	(公租公課)	150,901
(損害保険料)	5,992	(損害保険料)	4,245
(その他支出)	167,165	(その他支出)	165,093
(減価償却費)	428,247	(減価償却費)	422,084
不動産賃貸事業費用合計	1,151,606	不動産賃貸事業費用合計	1,137,994
C 不動産賃貸事業損益 (A－B)	1,125,768	C 不動産賃貸事業損益 (A－B)	1,064,454
—		※2 不動産等売却損の内訳	(単位：千円)
		ニュー江戸橋ビル	
		不動産等売却収入	5,165,000
		不動産等売却原価	6,128,165
		その他売却費用	49,550
		不動産等売却損	1,012,716
—		※3 債務免除益	
		平成23年7月27日付にて新生信託銀行株式会社との間で締結された金銭消費貸借契約第七変更契約において、同金融機関より借入れておりました1年内返済予定の長期借入金について返済義務が一部免除される旨の認定を受けました。これにより、特別利益として、計1,000,197千円（平成23年7月29日付実施分：975,000千円、平成23年10月21日付実施分：25,197千円）の債務免除益を計上しております。	
※4 減損損失			
当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。			
主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)
オフィスビル※	信託建物 信託土地等	東京都 中央区	1,249,817
※上記オフィスビルの名称はニュー江戸橋ビルです。			
減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしています。			
上記資産グループについて、平成23年12月期中に物件の売却を企図したことにより、回収可能価額が低下していることから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額1,249,817千円を減損損失として特別損失に計上しました。			
減損損失の内訳は、信託建物221,301千円、信託建物附属設備18,494千円、信託構築物3千円、信託工具、器具及び備品62千円、信託土地1,009,954千円であります。			
また、物件の回収可能価額については、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。			
※5 災害による損失		※5 災害による損失	
東日本大震災により被災した資産の補修費用等であります。		同左	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12 月 31 日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口数	636,695口	発行済投資口数	1,348,292口

(リース取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12 月 31 日)	
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)		オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)	
1年内	112,249	1年内	112,249
未経過リース料 1年超	2,617,036	未経過リース料 1年超	2,560,911
合計	2,729,285	合計	2,673,160
(貸主側) (単位：千円)		(貸主側) (単位：千円)	
1年内	674,516	1年内	674,516
未経過リース料 1年超	8,607,625	未経過リース料 1年超	8,270,367
合計	9,282,141	合計	8,944,883

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12月 31 日)																																																												
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(購入に伴う費用も含まます。)若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の企画・財務部が資金繰り表を作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。 (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 平成23年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>2,478,178</td><td>2,478,178</td><td>—</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>2,203,864</td><td>2,203,864</td><td>—</td></tr><tr><td>合 計</td><td>4,682,043</td><td>4,692,043</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 短期借入金</td><td>25,796,425</td><td>25,796,425</td><td>—</td></tr><tr><td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>16,800,000</td><td>16,800,000</td><td>—</td></tr><tr><td>合 計</td><td>42,596,425</td><td>42,596,425</td><td>—</td></tr></table> (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) 短期借入金 短期間で決済され、また、変動金利によるものであり金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 変動金利によるものであり金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	2,478,178	2,478,178	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,203,864	2,203,864	—	合 計	4,682,043	4,692,043	—	(3) 短期借入金	25,796,425	25,796,425	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	—	合 計	42,596,425	42,596,425	—	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 同左 (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 同左 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左 2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>3,147,282</td><td>3,147,282</td><td>—</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>2,056,083</td><td>2,056,083</td><td>—</td></tr><tr><td>合 計</td><td>5,203,366</td><td>5,203,366</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>262,000</td><td>262,007</td><td>7</td></tr><tr><td>(4) 長期借入金</td><td>20,472,500</td><td>20,485,275</td><td>12,775</td></tr><tr><td>(5) 信託長期借入金</td><td>11,000,000</td><td>11,060,554</td><td>60,554</td></tr><tr><td>合 計</td><td>31,734,500</td><td>31,807,837</td><td>73,337</td></tr></table> (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。		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	3,147,282	3,147,282	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,056,083	2,056,083	—	合 計	5,203,366	5,203,366	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	262,000	262,007	7	(4) 長期借入金	20,472,500	20,485,275	12,775	(5) 信託長期借入金	11,000,000	11,060,554	60,554	合 計	31,734,500	31,807,837	73,337
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																										
(1) 現金及び預金	2,478,178	2,478,178	—																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	2,203,864	2,203,864	—																																																										
合 計	4,682,043	4,692,043	—																																																										
(3) 短期借入金	25,796,425	25,796,425	—																																																										
(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	—																																																										
合 計	42,596,425	42,596,425	—																																																										
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																										
(1) 現金及び預金	3,147,282	3,147,282	—																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	2,056,083	2,056,083	—																																																										
合 計	5,203,366	5,203,366	—																																																										
(3) 1年内返済予定の長期借入金	262,000	262,007	7																																																										
(4) 長期借入金	20,472,500	20,485,275	12,775																																																										
(5) 信託長期借入金	11,000,000	11,060,554	60,554																																																										
合 計	31,734,500	31,807,837	73,337																																																										

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)				当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12月 31 日)			
(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)				(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)			
区 分		貸借対照表計上額		区 分		貸借対照表計上額	
預り敷金及び保証金		183,579		預り敷金及び保証金		183,579	
信託預り敷金及び保証金		1,113,610		信託預り敷金及び保証金		930,462	
賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。				賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	2,478,178	—	—	現金及び預金	3,147,282	—	—
信託現金及び信託預金	2,203,864	—	—	信託現金及び信託預金	2,056,083	—	—
合 計	4,682,043	—	—	合 計	5,203,366	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—	合 計	—	—	—
(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	25,796,425	—	—	1年内返済予定の長期借入金	262,000	—	—
長期借入金	16,800,000	—	—	長期借入金	—	262,000	10,774,500
合 計	42,596,425	—	—	信託長期借入金	—	—	105,833
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	合 計	262,000	262,000	10,880,333
短期借入金	—	—	—		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
合 計	—	—	—	長期借入金	9,436,000	—	—
				信託長期借入金	432,275	442,466	10,019,424
				合 計	9,868,275	442,466	10,019,424

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)					当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12 月 31 日)				
本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。					本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。				
(単位：千円)					(単位：千円)				
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	43,415,063	△242,408	43,172,655	40,858,000	住居	43,172,655	△230,691	42,941,963	40,905,000
オフィス	16,099,720	△1,279,460	14,820,260	13,710,000	オフィス	14,820,260	△6,194,090	8,626,170	7,335,000
商業施設	5,556,561	△21,241	5,535,319	5,340,000	商業施設	5,535,319	△43,406	5,491,912	5,160,000
駐車場	100,919	△13	100,905	91,200	駐車場	100,905	△13	100,892	91,200
シニア	4,556,833	△28,903	4,527,930	4,709,000	シニア	4,527,930	△28,903	4,499,026	4,708,000
合 計	69,729,097	△1,572,027	68,157,070	64,708,200	合 計	68,157,070	△6,497,105	61,659,964	58,199,200
(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。 (注2) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 (注3) 当期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す。 (注4) 当期増減額のうち主な減少は、減損損失及び減価償却費の計上によるものです。 (注5) 当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された平成23年6月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成23年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。					(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。 (注2) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 (注3) 当期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す。 (注4) 当期増減額のうち主な減少は、ニュー江戸橋ビルの売却及び減価償却費の計上によるものです。 (注5) 当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された平成23年12月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成23年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。				

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12 月 31 日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産)) 未払事業所税 91千円 未収入金 166千円 営業未収入金 (合併) 2,573千円 繰延税金資産小計 2,831千円 評価性引当金 2,831千円 繰延税金資産合計 一千円 (繰延税金資産の純額) 一千円 (繰延税金資産 (固定資産)) 建物等 (合併) 1,584,151千円 土地 (合併) 3,471,005千円 信託建物等 (減損損失) 94,337千円 信託土地 (減損損失) 397,215千円 繰越欠損金 6,492,677千円 繰延税金資産小計 12,039,387千円 評価性引当金 12,039,387千円 繰延税金資産合計 一千円 (繰延税金資産の純額) 一千円 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 税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産)) 未払事業所税 721千円 未収入金 166千円 営業未収入金 (合併) 227千円 貸倒引当金 122千円 未払費用 6,696千円 繰延税金資産小計 7,934千円 評価性引当金 7,934千円 繰延税金資産合計 一千円 (繰延税金資産の純額) 一千円 (繰延税金資産 (固定資産)) 建物等 (合併) 1,317,594千円 土地 (合併) 2,547,099千円 長期未払費用 520,716千円 繰越欠損金 7,023,707千円 繰延税金資産小計 11,409,117千円 評価性引当金 11,409,117千円 繰延税金資産合計 一千円 (繰延税金資産の純額) 一千円 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 税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

該当事項はありません。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	一般事務委託手数料	41,015	未払費用	29,100
				信託報酬	34,092	未払費用	4,436

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

当期 (自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	新生信託銀行株式会社 (注2)	金融業	—	融資関連手数料	1,474,925	長期前払費用	187,960
						前払費用	90,517
						長期未払費用	1,423,111
						未払費用	17,640
				支払利息	494,448	未払費用	143,281

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

(注2) 本投資法人は、新生信託銀行株式会社より、平成23年7月29日付で10,200,000千円の融資(注3)を受けております。

(注3) 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ベ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4) また、当該取引以外の取引として、本投資法人は、平成23年7月29日付で、カリオベより第三者割当による新投資口の発行による資金調達(5,999,999千円)を受けております。加えて、同日付にて、同社に対し、既存借入金の返済又は条件変更並びにシンジケートローンA及びブルデンシャルLPSローンによる資金調達の仕組みの組成等に関するアドバイスの対価として336,500千円を支払っております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	一般事務委託手数料	34,878	未払費用	18,290
				信託報酬	17,569	未払費用	551
				短期借入金の返済	5,488,122	短期借入金	—
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	7,425	1年内返済 予定の長期 借入金	27,272
				長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	1,965,301
				融資関連手数料	10,180	前払費用	6,920
						長期前払費用	10,853
				支払利息	28,387	未払費用	8,113

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

(注2) 取引条件の決定方法等

市場の実勢に基づいて決定しております。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12 月 31 日)	
1口当たり純資産額	44,874円	1口当たり純資産額	24,451円
1口当たり当期純損失	2,055円	1口当たり当期純損失	1,997円
1口当たり当期純損失は、当期純損失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、1口当たり当期純損失であり、また、潜在投資口がないため、記載していません。		同左	

注.1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12 月 31 日)	
当期純損失 (千円)	1,308,522	当期純損失 (千円)	2,476,155
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	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損失 (千円)	1,308,522	普通投資口に係る当期純損失 (千円)	2,476,155
期中平均投資口数 (口)	636,695	期中平均投資口数 (口)	1,240,005

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) 至 平成23年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) 至 平成23年 12 月 31 日)																
1. 第三者割当による新投資口の発行 本投資法人は、後記「2. 資金の借入れ」記載の新規借入れと合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金全額の返済資金等に充当するため、平成23年7月29日を払込期日として以下の第三者割当による新投資口711,597口の発行を行いました。 これにより、発行済投資口総数は1,348,292口、出資総額は26,134,396,789円となっています。 <新投資口発行要領> 発行新投資口数 711,597口 発行価額 1口当たり9,837円 発行価額の総額 6,999,979,689円 割当先及び割当口数 ・ Calliope合同会社 609,942口 ・ スタンホープ・インベストメンツ 64,043口 ・ プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド 24,397口 ・ パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド 13,215口 2. 資金の借入れ 本投資法人は、前記「1. 第三者割当による新投資口の発行」記載の第三者割当増資によるエクイティ調達と合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金全額の返済資金に充当するため、平成23年7月29日付で、以下の新規借入れを行いました。 (1)新生信託ローンA ① 借入先 新生信託銀行株式会社 ② 借入金額 7,300百万円 ③ 利率等 8.5% 固定金利 ④ 借入方法 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証 ⑤ 借入契約締結日 平成23年7月27日 ⑥ 利払期日 平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月毎の月末営業日 ⑦ 元本返済方法 期限一括弁済 ⑧ 元本返済期日 平成27年1月30日 なお、本借入れに伴い担保設定している資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産(保険金請求権)です。 <table><tr><th>物件番号</th><th>物件名称</th><th>特定資産の種類</th><th>期末算定価額(百万円)</th></tr><tr><td>A75</td><td>スベシア恵比寿</td><td>信託受益権</td><td>6,540</td></tr><tr><td>B14</td><td>レキシントン・プラザ西五反田</td><td>信託受益権</td><td>4,460</td></tr><tr><td colspan="3">合計 (2物件)</td><td>11,000</td></tr></table> (2)シンジケートローンA ① 借入先 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 ② 借入金額 10,100百万円 ③ 利率等 2.44000% (平成23年7月29日から平成23年10月31日まで) 変動金利 ④ 借入方法 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証 ⑤ 借入契約締結日 平成23年7月27日 ⑥ 利払期日 平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月毎の月末営業日及び元本返済期日 ⑦ 元本返済方法 利払期日(3ヵ月毎)と同日に元本の一部(37.5百万円)につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。 ⑧ 元本返済期日 平成26年7月29日 ⑨ 一部元本返済期日 上記「⑥ 利払期日」と同日	物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)	A75	スベシア恵比寿	信託受益権	6,540	B14	レキシントン・プラザ西五反田	信託受益権	4,460	合計 (2物件)			11,000	該当事項はありません。
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)														
A75	スベシア恵比寿	信託受益権	6,540														
B14	レキシントン・プラザ西五反田	信託受益権	4,460														
合計 (2物件)			11,000														

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12 月 31 日)	
⑩ その他	FIGの関係法人であり、本投資法人から第三者割当増資を受けるカリオベ及びその関係者が本投資法人及び資産運用会社から得る金員の合計額（金利及び配当等一切の金員）から、新生信託ローンA及び新生信託ローンBに関して一定の早期弁済が行われる場合の、当該早期弁済額及び関連する利息等の支払額を控除した額が上記「金銭消費貸借契約」に定められた一定額を超えた場合、又は資産運用会社の発行済株式総数に対するカリオベ及びその関係者の保有割合が借入先の事前承諾なく3分の2以下となった場合等には、本借入れの期限の利益喪失事由に該当します。		
なお、本借入れに伴い担保を設定している資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。			
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)
A51	シティハウス東京新橋	信託受益権	2,470
A52	ウィンベル神楽坂	信託受益権	3,190
A53	西早稲田クレセントマンション	信託受益権	1,880
A54	レキシントン・スクエア曙橋	信託受益権	1,410
A56	カーザエルミタツジ	信託受益権	987
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	信託受益権	901
A61	ビクセル武蔵関	信託受益権	572
A62	レクセルマンション上野松が谷	信託受益権	965
A63	藤和シティコープ浅間町	信託受益権	1,140
A64	ロイヤルパーク大町	信託受益権	391
A65	レキシントン・スクエア萩野町	信託受益権	309
A66	ヴィスコンティ 寛王山	信託受益権	234
A71	レキシントン・スクエア代田橋	信託受益権	950
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	信託受益権	505
A73	AMS TOWER 南6条	信託受益権	1,070
B9	新宿アイランド	不動産	501
B15	クロス・スクエアNAKANO	信託受益権	1,040
B16	大木青葉ビル	信託受益権	676
B17	レキシントン・プラザ八幡	信託受益権	3,120
B18	イオンタウン須賀川	信託受益権	2,220
C1	ストップパーキング神田須田町	不動産	91
合計（21物件）			24,622
③新生信託ローンB			
① 借入先	新生信託銀行株式会社		
② 借入金額	2,900百万円		
③ 利率等	9.5% 固定金利		
④ 借入方法	平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。		
	有担保・無保証		
⑤ 借入契約締結日	平成23年7月27日		
⑥ 利払期日	平成23年10月31日を初回とし、元本返済期日までの3ヵ月毎の月末営業日		
⑦ 元本返済方法	利払期日（3ヵ月毎）と同日に元本の一部（28百万円）につき返済を行い、残額は返済期日に一括返済します。		
⑧ 元本返済期日	平成27年1月30日		
⑨ 一部元本返済期日	上記「⑥ 利払期日」と同日		
なお、本借入れに伴い担保設定している資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産（保険金請求権）です。			
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)
C21	ボンセジュール千歳船橋	不動産	735
C22	ボンセジュール四つ木	不動産	681
C23	ボンセジュール日野	不動産	641
C24	ボンセジュール武蔵新城	不動産	543
C25	ボンセジュール小牧	不動産	1,060
C26	ボンセジュール秦野渋沢	不動産	616
C27	ボンセジュール伊丹	不動産	433
合計（7物件）			4,709

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12 月 31 日)																																									
(4)ブルデンシャルLPSローン 【第一貸付】 ① 借入人 ② 借入先 ③ 借入金額 ④ 利率等 ⑤ 借入方法 ⑥ 借入契約締結日 ⑦ 利払期日 ⑧ 元本返済方法 ⑨ 元本返済期日 ⑩ 一部元本返済期日 みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者） Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合 3,750百万円 (信託勘定1～信託勘定8による連帯債務) 2.50000% 固定金利 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証 平成23年7月27日 借入実行日から元本返済期日までの毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日） 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日をいいます。）において、当該時点における元本残高を20年（合計80回）払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。 返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。 平成29年1月25日 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日）） 第一貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第1順位の抵当権が設定されます。なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しましたが、今後1つの信託勘定に併合される予定です。 <table><tr><th>物件番号</th><th>物件名称</th><th>特定資産の種類</th><th>期末算定価額(百万円)</th></tr><tr><td>A26</td><td>日神バレステージ代田橋</td><td>信託受益権</td><td>1,100</td></tr><tr><td>A27</td><td>日神バレステージ東長崎</td><td>信託受益権</td><td>1,130</td></tr><tr><td>A33</td><td>グロースメゾン新横浜</td><td>信託受益権</td><td>1,020</td></tr><tr><td>A34</td><td>ベルファース上野御徒町</td><td>信託受益権</td><td>926</td></tr><tr><td>A37</td><td>グロースメゾン用賀</td><td>信託受益権</td><td>596</td></tr><tr><td>A39</td><td>渋谷本町マンション</td><td>信託受益権</td><td>588</td></tr><tr><td>A40</td><td>シティハイツ砧</td><td>信託受益権</td><td>468</td></tr><tr><td>A46</td><td>フォロス中村橋</td><td>信託受益権</td><td>516</td></tr><tr><td colspan="2">合計（8物件）</td><td></td><td>6,344</td></tr></table> 【第二貸付】 ① 借入人 ② 借入先 ③ 借入金額 ④ 利率等 ⑤ 借入方法 ⑥ 借入契約締結日 ⑦ 利払期日 ⑧ 元本返済方法 ⑨ 元本返済期日 みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者） Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合 3,620百万円 (信託勘定9～信託勘定16による連帯債務) 2.50000% 固定金利 平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証 平成23年7月27日 借入実行日から元本返済期日までの毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日） 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日をいいます。）において、当該時点における元本残高を20年（合計80回）払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。 返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。 平成30年1月25日		物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)	A26	日神バレステージ代田橋	信託受益権	1,100	A27	日神バレステージ東長崎	信託受益権	1,130	A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,020	A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	926	A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	596	A39	渋谷本町マンション	信託受益権	588	A40	シティハイツ砧	信託受益権	468	A46	フォロス中村橋	信託受益権	516	合計（8物件）			6,344	
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)																																							
A26	日神バレステージ代田橋	信託受益権	1,100																																							
A27	日神バレステージ東長崎	信託受益権	1,130																																							
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,020																																							
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	926																																							
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	596																																							
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	588																																							
A40	シティハイツ砧	信託受益権	468																																							
A46	フォロス中村橋	信託受益権	516																																							
合計（8物件）			6,344																																							

前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23年 12 月 31 日)	
⑩ 一部元本返済期日 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日）） 第二貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第1順位の抵当権が設定されます。なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しましたが、今後1つの信託勘定に併合される予定です。			
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	899
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	996
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,160
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	682
A38	ルート立川	信託受益権	604
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	514
A44	ベレール目黒	信託受益権	535
A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	506
合計（8物件）			5,896
【第三貸付】			
① 借入人	みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者）		
② 借入先	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合		
③ 借入金額	3,630百万円 （信託勘定17～信託勘定24による連帯債務）		
④ 利率等	2.50000% 固定金利		
⑤ 借入方法	平成23年7月27日付「金銭消費貸借契約」によります。 有担保・無保証		
⑥ 借入契約締結日	平成23年7月27日		
⑦ 利払期日	借入実行日から元本返済期日までの毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日）		
⑧ 元本返済方法	借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日をいいます。）において、当該時点における元本残高を20年（合計80回）払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。 返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。		
⑨ 元本返済期日	平成31年1月25日		
⑩ 一部元本返済期日	借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日））		
第三貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第1順位の抵当権が設定されます。なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しましたが、今後1つの信託勘定に併合される予定です。			
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,150
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	989
A35	グランリール亀戸	信託受益権	889
A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	631
A42	キャピタルハイッツ神楽坂	信託受益権	532
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	429
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	484
B8	近代科学社ビル	信託受益権	983
合計（8物件）			6,087
3. 既存借入金の返済等			
平成23年7月29日付にて、本証券化ローンの一部を除く既存借入金36,006百万円の返済及び長期借入金への借換え等の取引を行った結果、本投資法人の有利子負債の額は36,915百万円となりました。			
なお、本証券化ローンのうち975百万円につき貸付人より債務免除を受けており、残存元本5,615百万円については、契約で定められた一定の方法に従い平成24年1月末までに返済等を行います。			



VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) 至 平成23年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成23年 7 月 1 日) 至 平成23年 12 月 31 日)
I 当期末処分利益	3,172,324,779円	568,830,156円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	127,339,000円 (200円)	269,658,400円 (200円)
III 次期繰越利益	3,044,985,779円	299,171,756円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、剰余金取崩額127,339,000円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数636,695口の整数倍の最大値となる127,339,000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。	本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、剰余金取崩額269,658,400円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,348,292口の整数倍の最大値となる269,658,400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。

VII. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成24年2月22日

インヴィンシブル投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

橋元輝義 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

福村 寛 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の平成23年7月1日から平成23年12月31日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上



VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） （自 平成23年 1 月 1 日） （至 平成23年 6 月 30 日）	当 期 （自 平成23年 7 月 1 日） （至 平成23年 12 月 31 日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△1,307,917	△2,475,550
減価償却費	428,907	422,744
減損損失	1,249,817	—
債務免除益	—	△1,000,197
災害損失	5,757	9,330
投資口公開関連費用	1,265	1,265
融資関連費用	258,318	2,155,844
信託預り敷金及び保証金償却額	△4,324	△1,279
受取利息	△887	△540
支払利息	598,410	766,171
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△56	311
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,523	8,512
預け金の増減額（△は増加）	—	△647,357
未収消費税等の増減額（△は増加）	△204,972	204,972
差入保証金の増減額（△は増加）	60	—
未払消費税等の増減額（△は減少）	△593,170	59,401
営業未払金の増減額（△は減少）	△95	10,387
未払金の増減額（△は減少）	△3,252	1,600
未払費用の増減額（△は減少）	116,936	△176,415
前受金の増減額（△は減少）	△3,047	△34,165
預り金の増減額（△は減少）	△1,213	1,156
信託有形固定資産の売却による減少額	—	6,128,165
その他	3,631	△17,968
小計	542,644	5,416,389
利息の受取額	887	540
利息の支払額	△601,703	△527,019
災害損失の支払額	△2,714	△8,706
法人税等の支払額	△139	△573
営業活動によるキャッシュ・フロー	△61,025	4,880,630
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	△143,414	△50,925
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△365,062	△213,763
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	150,878	55,012
投資活動によるキャッシュ・フロー	△357,598	△209,676
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△369,060	△25,796,425
長期借入れによる収入	—	21,200,000
長期借入金の返済による支出	—	△16,265,302
信託長期借入れによる収入	—	11,000,000
投資口公開関連費用	△1,265	△1,265
融資関連費用	△167,190	△1,159,018
分配金の支払額	△276,877	△127,599
投資口の発行による収入	—	6,999,979
財務活動によるキャッシュ・フロー	△814,392	△4,149,631
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,233,017	521,323
現金及び現金同等物の期首残高	5,915,060	4,682,043
現金及び現金同等物の期末残高	4,682,043	5,203,366

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 平成23年 1 月 1 日） （至 平成23年 6 月 30 日）	当 期 （自 平成23年 7 月 1 日） （至 平成23年 12 月 31 日）
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。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項]（参考情報）

期 別 項 目	前 期（ご参考） （自 平成23年 1 月 1 日） （至 平成23年 6 月 30 日）	当 期 （自 平成23年 7 月 1 日） （至 平成23年 12 月 31 日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借 対照表に掲記されている科目の金額との 関係	（平成23年6月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 2,478,178 信託現金及び信託預金 2,203,864 現金及び現金同等物 4,682,043	（平成23年12月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 3,147,282 信託現金及び信託預金 2,056,083 現金及び現金同等物 5,203,366

投資主インフォメーション

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。
 なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

〈合併前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主様〉

三菱UFJ信託銀行株式会社 通話料無料 0120-255-100

〈合併前の旧エルシービー投資法人の投資主様〉

中央三井信託銀行株式会社 通話料無料 0120-78-2031

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局の貯金窓口にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

（銀行振込について）

今後の分配金に関して銀行振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

（注）分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。3年を超えますと本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなりますので、ご注意ください。

■お知らせ

（分配金の支払いに関する通知書について）

租税特別措置法の2008年改正（2008年4月30日法律第23号）により、2009年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受け取りの投資主様には分配金をお支払いする都度「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は、確定申告を行う際、その添付資料としてご使用いただくことができます。

（投資主様の住所・氏名に使用する文字について）

投資証券の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたします。このため、投資主様への送付物のあて先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問い合わせください。

■年間スケジュール



■お問い合わせ

INVに関するお問い合わせは下記にお願いいたします。

資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL：03-3272-7311（代表）

平日 9:30～17:30

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、エルシービー投資法人と合併し、投資口の分割を行いました。
(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。

投資主メモ

投資主名簿等管理人(※1)	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
特別口座の 口座管理機関	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
郵便物送付先 (電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル) 取次事務は、中央三井信託銀行株式会社の本店および全国各支店ならびに日本証券代行株式会社の本店および全国各支店で行っております。(※2)

(お知らせ)

(※1) 本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社は、関係当局の許認可を前提に、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。なお、平成24年4月1日(日)は、投資主名簿等管理人の休業日につき、実際のお取扱いは、平成24年4月2日(月)からとなります。

投資主名簿等管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社

特別口座の
口座管理機関 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社

郵便物送付先・ 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
電話照会先 (住所、電話番号の変更はございません)

(※2) 日本証券代行株式会社による取次事務につきましては、平成24年3月末をもって終了させていただきます。

TSE Code: 8963



<http://www.invincible-inv.co.jp/>