Invincible
Investment Corporation

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18期 運用状況 7
ポートフォリオの特徴 9
ポートフォリオ一覧 10
ポートフォリオMAP 12
Ⅰ. 資産運用報告 14
Ⅱ. 貸借対照表 30
Ⅲ. 損益計算書 32
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 33
Ⅴ. 注記表 34
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 44
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書 45
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報） 46
投資主インフォメーション 48

第18期 資産運用報告

2012年1月1日 ► 2012年6月30日

東京都中央区銀座六丁目6番1号
http://www.invincible-inv.co.jp/

ごあいさつ

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

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18期（2012年1月1日～2012年6月30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、経常利益の黒字復帰を目指し、運用に鋭意注力してまいりました。この結果、経常利益で125百万円を計上するに至りました。この目標の達成の為に、内部成長戦略による一層の収益性向上を目指してまいりました。保有物件関連ではマーケット・競合物件等の状況を踏まえた戦略の策定に基づき、既存プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）への指示・監督を徹底し、高稼働を目指し、より積極的なリーシング活動に努めてまいりました。また、コスト管理を徹底するため、建物管理費の精査による当該費用の削減やPM変更に際したPMフィー削減などを実施してまいりました。加えて投資法人運営関連では各種コスト削減の実施に努めてまいりました。

当期の運用状況については、2012年2月22日時点の当初予想では、営業収益2,176百万円、営業利益803百万円、経常利益33百万円及び当期純利益32百万円と予想しておりましたが、これら一連の内部成長戦略の実施等により、営業収益2,176百万円、営業利益894百万円、経常利益125百万円及び当期純利益128百万円と当該予想を上回る運びとなりました。

さらには、上記内部成長戦略実施の結果、本投資法人の保有物件の当期末における鑑定評価額（期末算定価額）につきましても、前期末（2011年12月期）鑑定評価額から907百万円増加し、本投資法人は資産価値向上を達成いたしました。

次期（2012年12月期）においても、投資法人の更なる収益力の向上を目指し、保有物件関連では、PM会社及び建物管理会社の変更、あるいは現行契約の見直しによる管理品質の向上及びコスト削減実施など、投資法人運営関連では、業務運営の更なる改善及びコスト削減に鋭意努めてまいります。

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何卒よろしくお願い申し上げます。

確定分配金	第18期（2012年6月期）	投資口1口当たり	200円
予想分配金	第19期（2012年12月期）	投資口1口当たり	177円（注1）

（注1）第19期の投資口1口当たり予想分配金については、第18期にかかる分配金の支払い後の剰余金残高157百万円をほぼ全額取崩し、総額238百万円の分配を行うことを前提としています。これにより剰余金残高は第19期分配金支払い後には37万円（注2）となる見込みのため、第19期の分配金支払いをもって分配金の支払い原資として活用可能な剰余金の額は僅少となることから、第20期（2013年6月期）以降の分配金は、主に当期純利益を原資として支払うこととなります。

（注2）第19期分配金支払い後剰余金残高（予想）（375,648円）＝（第18期分配金支払い後剰余金残高（157,688,394円）＋第19期当期純利益（予想）（81,334,938円））－（第19期1口当たり分配金（予想）（177円）×発行済投資口数（1,348,292口））

決算サマリー

	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	第 18 期 自 2012年 1月 1日 至 2012年 6月 30日
営業収益（千円）	5,348,724	5,348,724	2,277,374	2,202,448	2,176,839
経常利益（千円）	△7,078,530	283,825	△52,342	△3,466,417	125,981
負ののれん発生益（千円）	11,843,160	—	—	—	—
当期純利益（千円）	4,757,778	276,973	△1,308,522	△2,476,155	128,175
純資産額（千円）	30,156,658	30,156,658	28,571,173	32,967,658	32,826,175
総資産額（千円）	75,861,170	75,861,170	73,165,258	68,083,586	67,698,887
一口当たり純資産額（円）	47,364	47,364	44,874	24,451	24,346
自己資本比率（%）	39.8	39.8	39.1	48.4	48.5
一口当たり分配金（円）	435	435	200	200	200
発行済投資口数（口）	636,695	636,695	636,695	1,348,292	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 2,176,839 千円

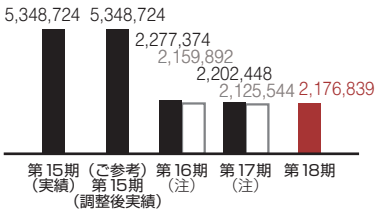
前期比25,609千円減（注）
（1.2%減）

当期純利益 128,175 千円

前期比2,604,330千円増
（－%）

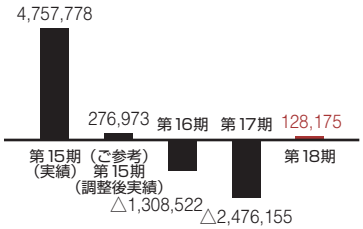
一口当たり分配金 200 円

前期比－円
（－%）

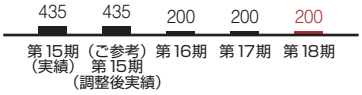


（単位：千円）

（注）営業収益内のグレー枠の棒グラフ□（第16期及び第17期）は、2011年10月21日付で売却したニュー江戸橋ビルにかかる営業収益を除いた金額で作成しています。



（単位：千円）



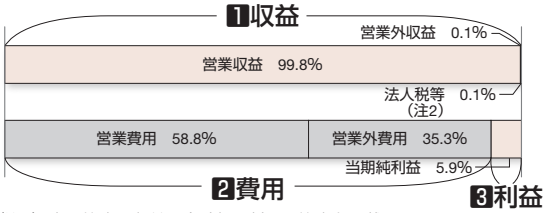
（単位：円）

決算ハイライト

損益計算書（2012年1月1日から2012年6月30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	**2,176**
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）	1,024
	・役員報酬	4
	・資産運用報酬	150
	・資産保管手数料	3
	・一般事務委託手数料	25
	・貸倒損失	1
	・その他営業費用	73
	営業費用	**1,282**
1収益 ＋	・雑収入など	
	営業外収益	**2**
2費用 －	・支払利息	695
	・融資関連費用	73
	・投資口公開関連費用	1
	営業外費用	**770**
2費用 －	・法人税等の更正、決定等による納付税額又は還付税額など	
	法人税等	**△2**
3利益 ＝	・当期純利益	
	当期純利益	**128**



（注1）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。
（注2）法人税等は費用項目ですが、前期（2011年12月期）の法人税等の還付があったため、当期（2012年6月期）の法人税等は△2百万円となり費用のマイナス要素として作用しています。このため上記グラフでは、収益項目に含めて計算しています。なお、当該法人税等の還付は2011年3月に発生した東日本大震災にかかる震災損失の繰戻しによるものです。

損益計算書は、期首から期末におけるすべての収益とこれに対応するすべての費用の状況を表したもので、企業の経営成績表とも言われています。

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（2012年6月期）は、収益の合計（2,181百万円）（注2）のうちほとんど（99.8%）が賃料及び共益費などの賃貸事業収入2,176百万円によります。

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1,282百万円、支払利息及び融資関連費用等に関わる営業外費用770百万円を費用計上しています。

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。

当期の当期純利益は128百万円ですが、前期（2011年12月期）分配後の剰余金残高299百万円のうち141百万円を取崩すことで、総額269百万円の分配（1口当たり200円）を行います。
なお、当期分配金総額は、以下の式によって算出しています。
分配金総額269百万円＝当期純利益128百万円＋剰余金取崩し額141百万円

貸借対照表（2012年6月30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） **6,113**	資産の部 100.0%	2負債の部 51.5%	流動負債 （未払費用・前受金・ 1年内返済予定の長期借入金など） **1,008**
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・商標権） ・投資その他の資産 （長期前払費用・ 差入保証金など） **61,585**			固定負債 （長期借入金・信託長期借入金・ 長期未払費用など） **33,863**
		純資産の部 48.5%	投資主資本 （投資主からの出資） （出資剰余金） （当期未処分利益） **32,826**

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、物件の売買がなかったため、資産の部の数値に大きな変動はありませんでした。

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、2回の約定弁済（注1）により借入金131百万円の返済を実施しました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は31,603百万円、有利子負債比率は49.4%（注2）となっています。

（注1）約定弁済により、シンジケートローンAについては年間150百万円（3ヵ月毎に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ヵ月毎に28百万円）の一部元本返済をそれぞれ行います。
（注2）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＝有利子負債額÷（有利子負債額+出資総額+出資剰余金）×100

投資主の皆様へ

当期は、内部成長戦略として一層の収益性向上を目指した運営を行ってまいりました。
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、財務戦略及び借入れ状況についてご報告致します。

内部成長戦略：資産価値・収益性の向上に向けた取組み

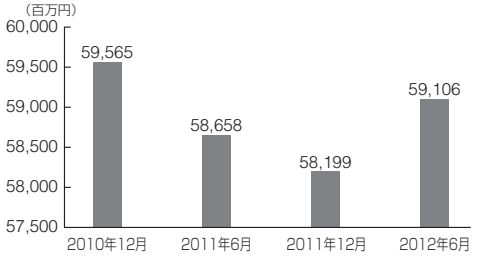
投資主の皆様に対し中長期的に安定的なキャッシュ・フローを提供するという理念を実現すべく、安定した財務基盤及び成長戦略の構築のため各種取組みを実施しました。

稼働率と賃料水準維持向上への取組み

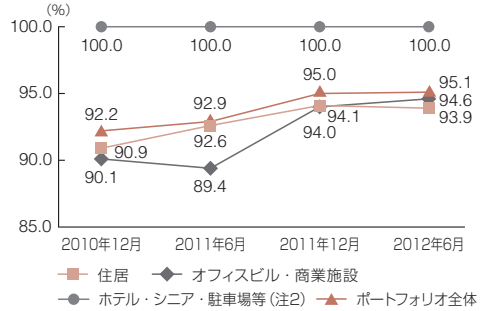
各種コスト削減への取組み

資産価値・収益性の向上

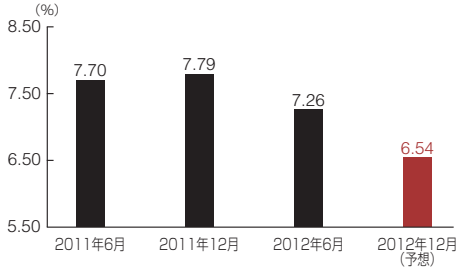
＜鑑定評価額の推移＞



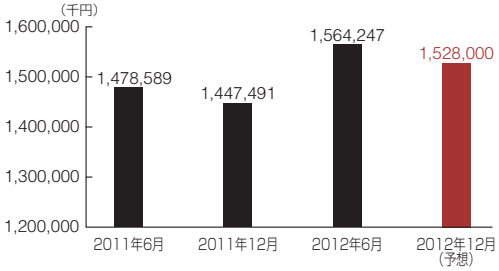
＜稼働率の推移＞



＜建物管理費率の推移＞（注3）



＜NOIの推移＞



- 2012年6月期末鑑定評価額合計：59,106百万円（前期比：907百万円増）
- 2012年6月期末建物管理費率：7.26%（前期比：0.53%減）
- 2012年6月期末ポートフォリオ全体稼働率：95.1%（前期比：0.1%増）
- 2012年6月期末NOI：1,564,247千円（前期比：116,756千円増）

（注1）本ページのグラフは、2012年6月期末現在保有の54物件を対象とし、算出しています。
（注2）2012年6月末現在、ホテルは保有していません。
（注3）建物管理費率は、次の式を用いています。建物管理費率＝（PMフィー＋建物管理費＋管理雑経費）÷賃貸事業収入×100

稼働率と賃料水準の維持向上への取組み

- 市場動向のリサーチに努め、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ています。
- 高稼働率の安定維持のため、空室期間が30日を超えた貸室についてはリーシング戦略を機動的に見直し、対応策を構築しています。
- マーケット・競合物件等の状況を踏まえた戦略の策定及びそれに基づくPM会社への指示・監督を徹底しています。

より一層の収益性の向上への取組み

- 運用状況と市況精査の上、保有物件のうち3物件（『A33 グロースメゾン新横浜』、『A36 グロースメゾン池袋』及び『A37 グロースメゾン用賀』）につき賃貸契約形態の変更（固定賃料型からパス・スルー型への変更（注1））を実施しました。
  そのうち、『A36 グロースメゾン池袋』及び『A37 グロースメゾン用賀』については、鑑定評価額が前期比増で着地しました。

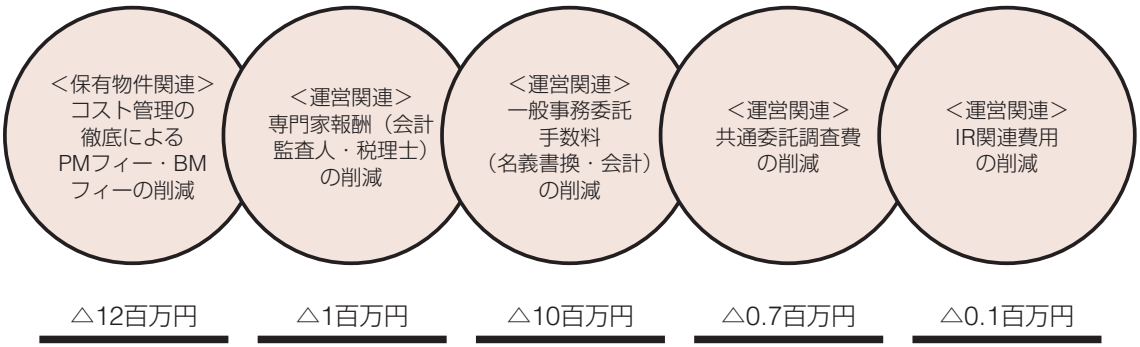
  『A36　グロースメゾン池袋』の鑑定評価額 ▶ 前期比：14.5%増（注2）
  『A37　グロースメゾン用賀』の鑑定評価額 ▶ 前期比：11.2%増（注3）

（注1）信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。
（注2）14.5%の増加は、契約形態が固定賃料型からパス・スルー型に変更となったことで、期末算定評価額における算定の基礎となる純収益が、賃料収入が17.6%増加したことを主因として、15.7%増加したことによるものです。
（注3）11.2%の増加は、契約形態が固定賃料型からパス・スルー型に変更となったことで、期末算定評価額における算定の基礎となる純収益が、賃料収入が7.3%増加したことを主因として、12.4%増加したことによるものです。

各種コスト削減への取組み

- **第18期（2012年6月期）コスト削減効果合計：△24百万円**

  内部成長戦略の一環として、営業費用及び投資法人の経常的な各種コストの削減を実施しました。



- **第19期（2012年12月期）コスト削減効果合計（想定）：△21百万円**

  2012年12月期も引き続き業務運営の更なる改善及びコスト削減を検討します。
  ＜保有物件関連＞では、PM会社及びBM会社の変更あるいは現行契約の見直しによる管理品質の向上及びコスト削減を実施する予定です。
  ＜運営関連＞では、「会計等に関する一般事務委託手数料」の減額を実施する予定です。
  また、上記以外の更なるコスト削減等についても鋭意検討しております。

財務戦略

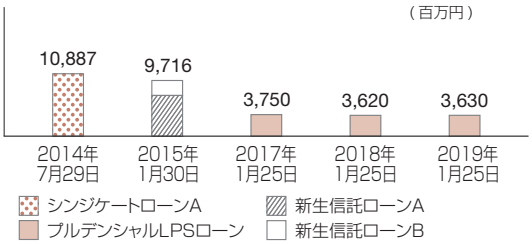
本投資法人は、今後、既存借入金の返済や新規物件の取得にあたり、金融機関からの借入れや増資等による資金調達を行うことがありますが、資本市場・金融市場の動向に注意しながら、適切な調達を図ります。

また、これまで培ってきた借入先等との関係を引き続き維持するとともに、本投資法人の投資主価値の向上に資する機会を検討するため、既存の借入先を含め、日本国内のみならず海外を含めたその他の借入先からの資金調達や方法についても、鋭意検討してまいります。

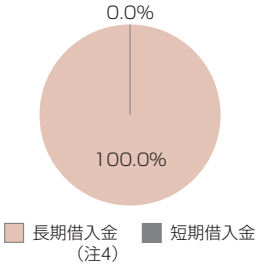
借入れ状況（2012年6月30日現在）

■有利子負債残高	：31,603百万円（前期：31,734百万円）
■出資総額ベースLTV／鑑定評価額ベースLTV（注1）	：49.4%（前期：49.5%） ／53.5%（前期：54.5%）
■平均金利（注2）	：4.407%
■金利負担比率（注3）	：32.0%（前期：34.8%）

借入金返済期日の分散化（注4）



長期有利子負債比率

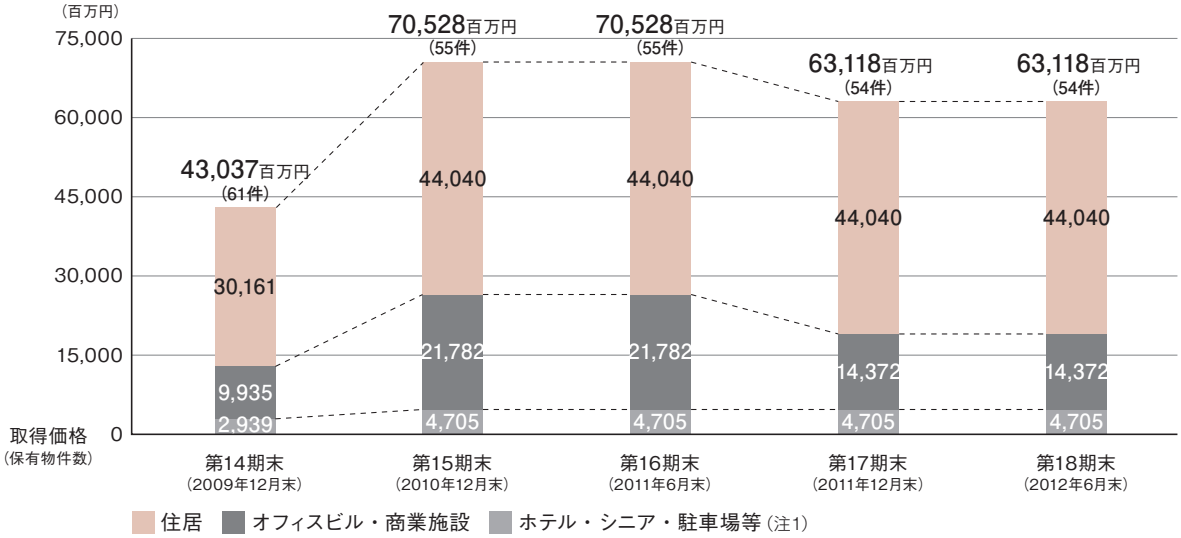


（注1）出資総額ベースLTVの計算は、次の式を用いています。出資総額ベースLTV＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額＋出資剰余金）×100
鑑定評価額ベースLTVの計算は、次の式を用いています。鑑定評価額ベースLTV＝有利子負債額÷鑑定評価額×100
（注2）平均金利は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
（注3）金利負担比率は、次の式を用いています。金利負担比率＝支払利息÷営業収益
（注4）長期借入金にはシンジケートローンA及び新生信託ローンBの1年内返済予定長期借入金が含まれています。
なお、シンジケートローンAについては年間150百万円（3ヵ月毎に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ヵ月毎に28百万円）の一部元本返済をそれぞれ行います。
また、プルデンシャルLPSローンについては、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。
（注5）金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

第18期 運用状況

資産規模の推移

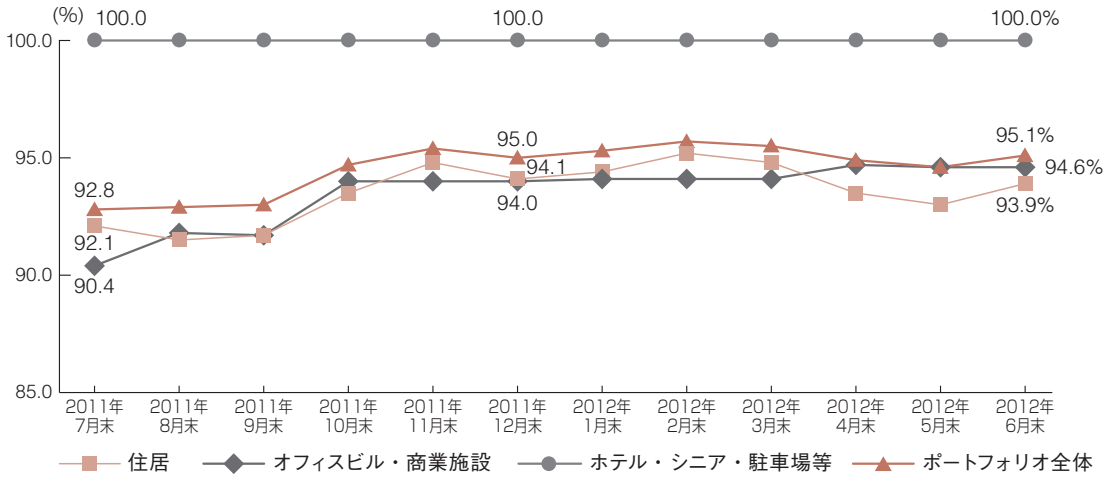
当期（2012年6月期）中は、物件の売買はありませんでした。当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設7件、ホテル・シニア・駐車場等8件（注1）の計54件、取得価格合計は63,118百万円です。



（注1）2012年6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。

稼働率の向上

高稼働率安定維持のための積極的なリーシング活動の結果、当期（2012年1月末～2012年6月末）の期中平均稼働率は95.2%（前期（2011年7月末～2011年12月末）の期中平均稼働率：94.0%）となっております。

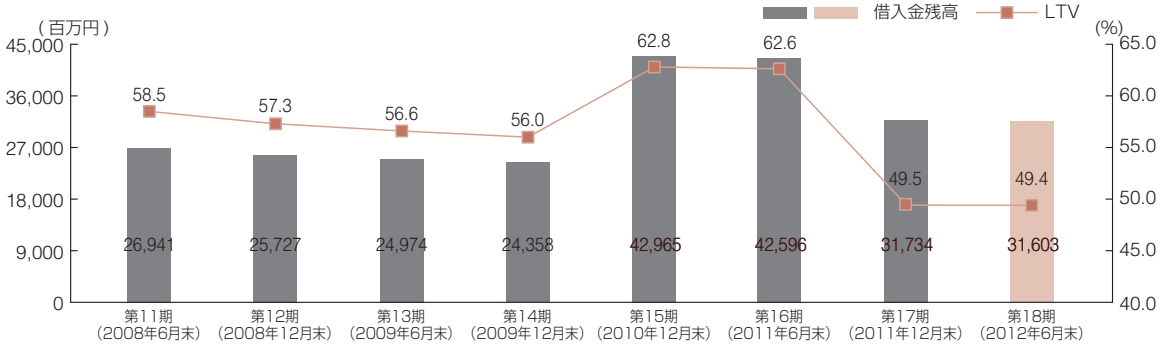


（注1）稼働率＝総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100
（注2）比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

財務状況

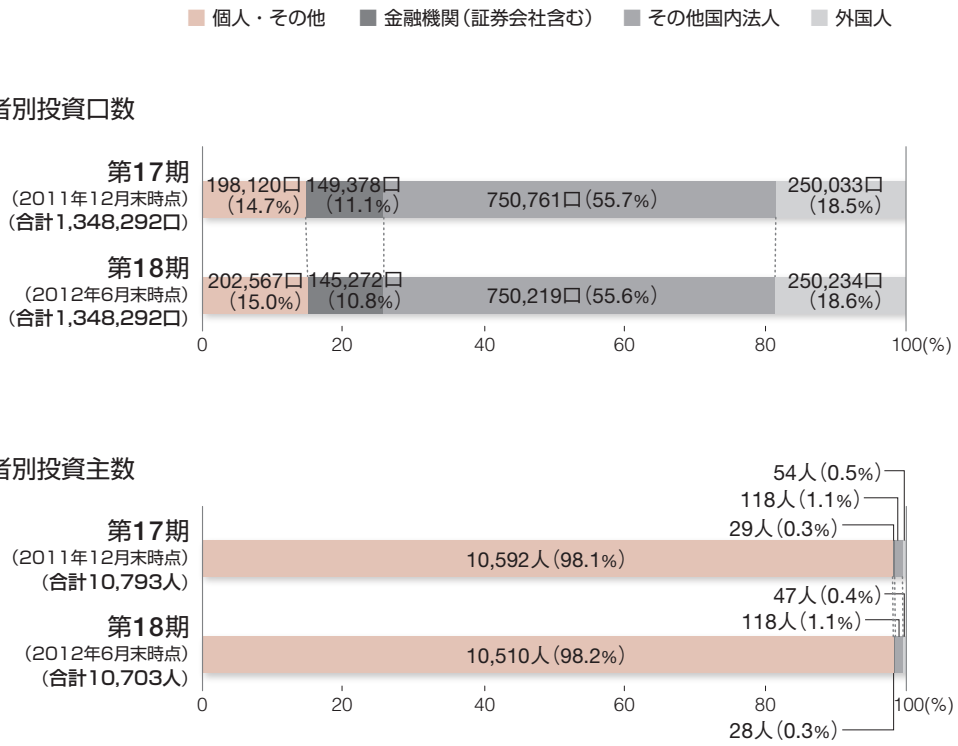
■借入金残高と有利子負債比率（LTV）の推移

当期（2012年6月期）中は、新規の借入れは行っておりませんが、2回の約定弁済により131百万円の返済を実施しました。この結果、当期末時点における借入金残高は、31,603百万円、有利子負債比率（LTV）（注）は49.4%となっています。



（注）LTV＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×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＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額＋出資剰余金）×100

投資主の構成



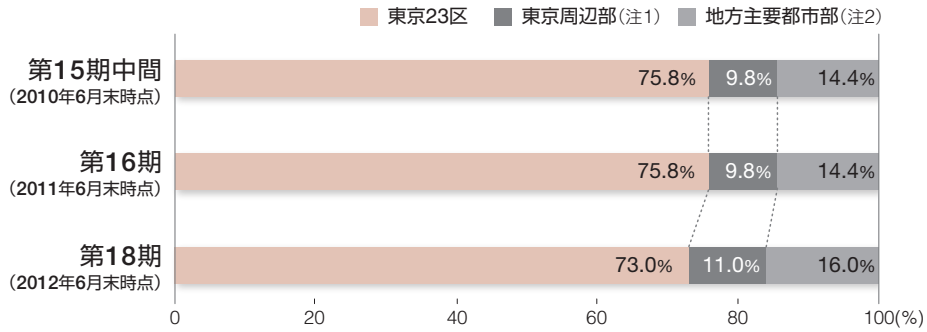
（注）比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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。

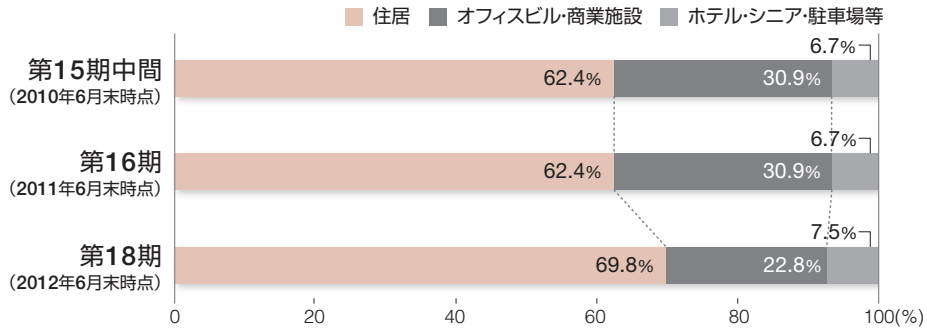
（注1）2012年6月末現在、ホテルは保有していません。
（注2）下記比率は、取得価格に基づき小数第2位を四捨五入しています。

地域別投資比率

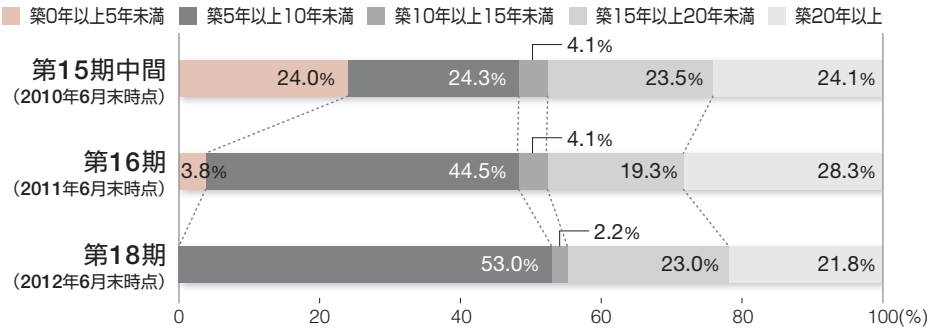


（注1）東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。
（注2）地方主要都市部とは、「東京周辺部の周辺地域」並びに「政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域」を表しています。

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

（2012年6月30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	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,110	1,143	2.0	95.8
	A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,180	1,113	1.9	97.8
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	909	864	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	1,020	1,036	1.7	95.4
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,160	1,453	2.4	100.0
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,180	1,398	2.3	96.1
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	993	1,057	1.7	97.1
	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	1,016	1.7	94.1
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	915	1,004	1.6	100.0
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	889	877	1.4	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	781	797	1.3	90.5
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	664	778	1.3	92.4
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	582	659	1.1	67.9
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	576	657	1.0	96.5
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	447	644	1.0	94.6
	A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	645	591	1.0	94.8
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	528	620	1.0	84.4
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	515	580	0.9	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	532	580	0.9	87.9
	A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	908.99	50	572	508	558	0.9	84.2
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	518	543	0.9	92.6
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	448	526	0.9	96.7
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	482	491	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	2,540	2,457	4.0	93.0
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	3,260	3,186	5.2	93.3
	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	1,980	1,858	3.0	88.8
	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	1,480	1,410	2.3	93.4
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	997	1,028	1.7	90.0
	A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,627.13	58	866	916	844	1.4	92.6
	A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	562	569	0.9	97.1
	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	1,010	932	1.5	96.3
	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	1,210	1,073	1.8	89.8
	A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	416	403	0.7	93.2
	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	357	320	0.5	100.0
	A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	705.75	8	255	224	246	0.4	100.0
	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	975	938	1.5	97.9
	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	506	487	0.8	90.9
	A73	AMS　TOWER　南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	1,000	1,112	1.9	88.6
	A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	6,790	6,834	11.1	97.1
小計				74,663.33	2,241	44,040	41,825	42,701	69.8	93.9

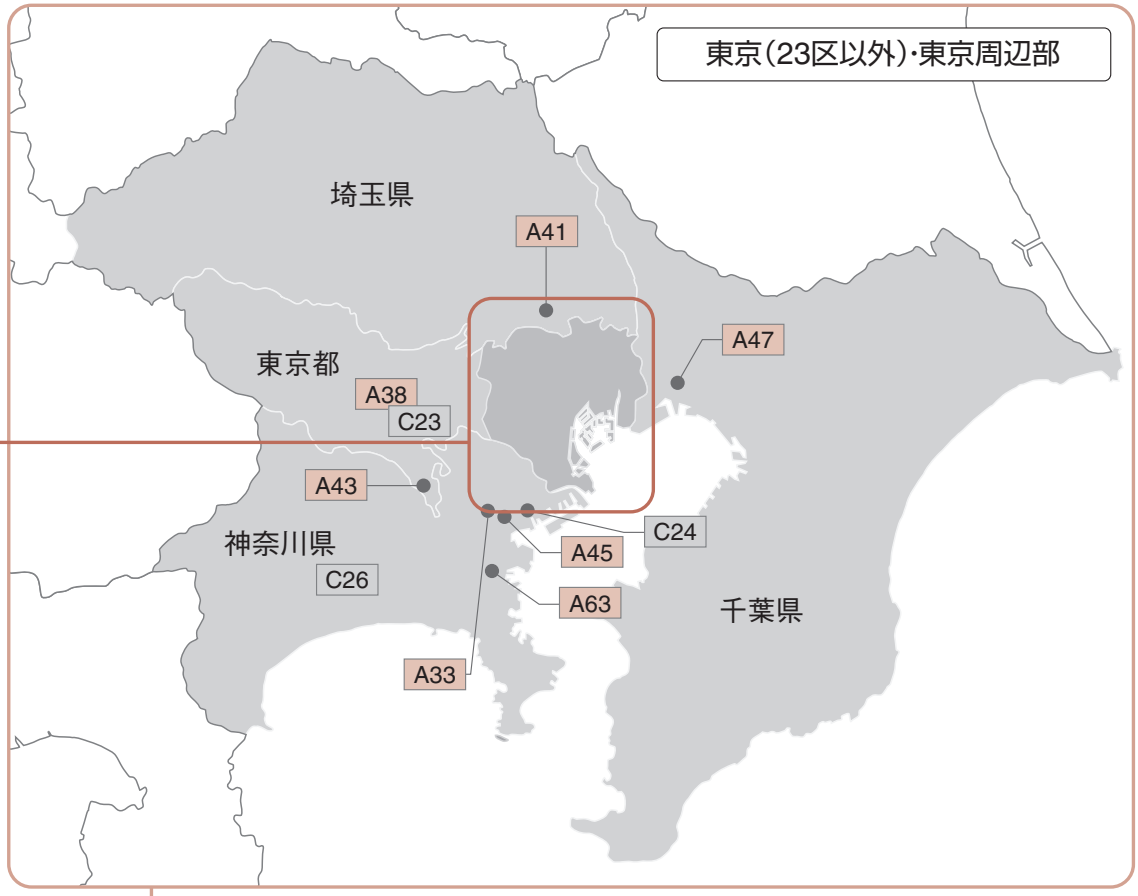
（2012年6月30日現在）

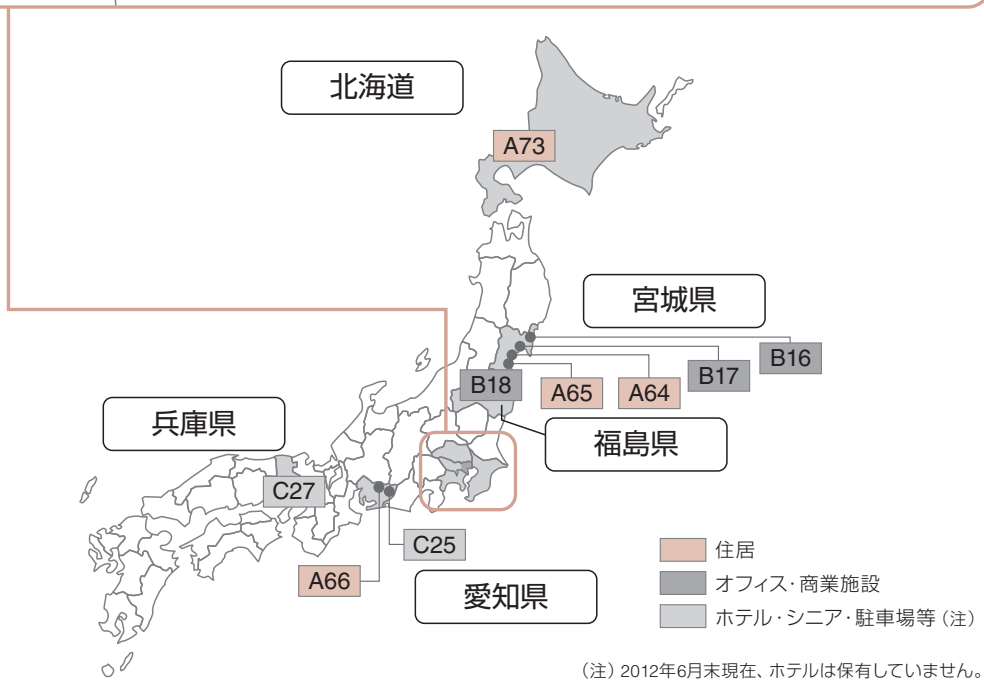
用途	物件番号	物件名称	所在地（住居表示）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸可能戸数	取得価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	期末簿価（百万円）	投資比率（%）	期末稼働率（%）
オフィスビル・商業施設	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,451.54	13	1,301	989	1,227	2.1	85.5
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	520	719	1.1	100.0
	B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	4,280	4,816	7.7	92.0
	B15	クロス・スクェアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	932	1,044	1.7	54.0
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.41	13	816	591	759	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	3,100	3,233	5.2	94.6
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	2,070	2,208	3.7	100.0
小計				39,194.69	102	14,372	12,482	14,009	22.8	94.6
ホテル・シニア・駐車場等（注1）	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	669	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	635	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	561	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	475	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	1,012	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	653	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	462	0.8	100.0
小計				22,504.83	492	4,705	4,799	4,571	7.5	100.0
合計				136,362.85	2,835	63,118	59,106	61,282	100.0	95.1

（注1）2012年6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。

ポートフォリオMAP

都心5区	渋谷区　新宿区　中央区　千代田区　港区
23区東部	江戸川区　葛飾区　江東区　墨田区　台東区
23区西部	杉並区　中野区　練馬区
23区南部	大田区　品川区　世田谷区　目黒区
23区北部	足立区　荒川区　板橋区　北区　豊島区　文京区





(注) 2012年6月末現在、ホテルは保有していません。

資産運用の概況

1　投資法人の運用状況等の推移

期別				第 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
計算期間				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	自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日
営業成績	営業収益	(注1)	(千円)	1,531,044	5,348,724	2,277,374	2,202,448	2,176,839
	うち賃貸事業収益		(千円)	1,531,044	5,348,724	2,277,374	2,202,448	2,176,839
	営業費用		(千円)	965,300	10,590,560	1,477,031	2,612,417	1,282,766
	うち賃貸事業費用		(千円)	751,981	2,558,916	1,151,606	1,137,994	1,024,277
	営業利益		(千円)	565,743	△5,241,835	800,343	△409,968	894,072
	経常利益		(千円)	267,057	△7,078,530	△52,342	△3,466,417	125,981
	当期純利益	(a)	(千円)	265,633	4,757,778	△1,308,522	△2,476,155	128,175
財産等の状況	総資産額	(b)	(千円)	45,145,222	75,861,170	73,165,258	68,083,586	67,698,887
	対前期比		(%)	(△1.4)	(68.0)	(△3.6)	(△6.9)	(△0.6)
	有利子負債額		(千円)	24,358,975	42,965,485	42,596,425	31,734,500	31,603,500
	純資産額	(c)	(千円)	19,400,061	30,156,658	28,571,173	32,967,658	32,826,175
	対前期比		(%)	(△0.4)	(55.4)	(△5.3)	(15.4)	(△0.4)
	出資総額		(千円)	19,134,417	19,134,417	19,134,417	26,134,396	26,134,396
分配の状況	分配金総額	(d)	(千円)	265,614	276,962	127,339	269,658	269,658
	配当性向	(注2)	(%)	99.9	5.8	—	—	210.5
1口当たり情報	発行済投資口数	(e)	(口)	53,899	636,695	636,695	1,348,292	1,348,292
	1口当たり純資産額	(c)/(e) (注3)	(円)	359,934	47,364	44,874	24,451	24,346
	1口当たり分配金額	(d)/(e)	(円)	4,928	435	200	200	200
	うち1口当たり利益分配金額		(円)	4,928	435	200	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)	(%)	0.6 (1.2)	△11.7 (△11.7)	△0.1 (△0.1)	△4.9 (△9.7)	0.2 (0.4)
	自己資本利益率 (年換算値)	(注4)	(%)	1.4 (2.7)	19.2 (19.2)	△4.5 (△9.0)	△8.0 (△16.0)	0.4 (0.8)
	自己資本比率	(c)/(b) (注4)	(%)	43.0	39.8	39.1	48.4	48.5
	(対前期比増減)		(%)	(0.4)	(△3.2)	(△0.7)	(9.4)	(0.1)
	賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4)	(千円)	1,063,865	3,754,420	1,554,015	1,486,538	1,564,247

(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、第17期以前は小数第2位を切捨てにより表示しています。
(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
自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
賃貸NOI＝賃貸事業収益－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。

本投資法人はリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消するため、平成22年2月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、エルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行い、本合併以降主に保有物件の売却により借入金の返済を行い財務体質の改善に努めました。

しかしながら本投資法人を取り巻く資金環境は非常に厳しい状況にあり、借入金の返済や返済期限の延長について具体的な目処が立たず平成22年6月中間期の財務諸表において「継続企業の前提に関する注記」の記載を行うに至りました。

上記に伴う深刻な事態を避け、中長期的に安定的な収益を確保するため財務状況の大幅な改善を行ったうえでのリファイナンスが必要不可欠であると考え、前期中である平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて以下「フォートレス」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを行いました。

この結果、平成23年8月26日発表の「平成23年6月期決算短信」において、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消することができ、以降本投資法人の財務状況は安定しております。

本投資法人は当期末時点において保有物件数54物件を運用し、有利子負債残高31,603百万円、発行済投資口数1,348,292口、出資総額26,134百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

平成24年6月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」（内閣府「政府月例経済報告（平成24年1月）」）状況から、「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」（同（平成24年6月））状況に至っております。

もっとも先行きに関しては、復興需要を背景に、景気回復の動きが確かなものになることが期待されつつも、欧州政府債務危機を巡る不確実性が高まっており、こうしたこと等を背景とした金融資本市場の変動や海外景気の下振れ等によって、我が国の景気が下押しされるリスクが存在するほか、電力供給の制約、デフレの影響等にも注意が必要な状況にあります（同（平成24年6月））。

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、市場は活発化しつつあります。「主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）【第18回】平成24年第1四半期」（平成24年5月国土交通省）においても、地価下落地区が減少し、上昇または横ばい地区が増加しており、「全体として緩やかな下落が継続しているものの、三大都市圏、地方圏とも上昇または横ばいを示す地区が前回より増加し、前回に引き続き地価の下落基調からの転換に向けた動きが見られる。」とされています。

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や築年数が経過した物件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、東京における新規オフィスの供給等が継続しており、空室率の大幅な改善は見られないものの、業績の好調な企業の一部には増床や拡張移転の動きも見られるようになりました。

また、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も引き続き高くなっています。

このような市場環境下、本投資法人では、当期に物件の取得及び譲渡は実施せず、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95.1%（前期末95.0%）となっています。

(3) 資金調達の概要

当期中において、新たな資金の調達はありません。

なお、当期中においては、2回の約定弁済（注1）により131百万円（各65百万円）を返済し、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31,603百万円、有利子負債比率は46.7%（注2）となっております。

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

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
（注2）1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。
（注3）1口当たり発行価格395,000円（引受価額375,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注4）1口当たり発行価格385,140円（引受価額369,734円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注5）1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
（注6）投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。
（注7）本投資法人を吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。
（注8）1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当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 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年6月	平成23年12月	平成24年6月
最高	134,600	91,700	13,280	12,830	7,160
最低	86,000	12,000	9,380	6,200	6,060

4　分配金等の実績

当期の分配金につきましては、当期純利益128百万円に加え、平成22年12月期に計上した負ののれん発生益に基づく剰余金から平成23年6月期及び平成23年12月期にかかる分配金の活用分を控除した残高299百万円のうち、141百万円を活用し総額269百万円を分配することとしました。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 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
計算期間		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	自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30日
当期未処分利益総額	千円	265,644	4,757,809	3,172,324	568,830	427,346
利益留保額	千円	30	4,480,847	3,044,985	299,171	157,688
金銭の分配金総額	千円	265,614	276,962	127,339	269,658	269,658
（1口当たり分配金）	円	（4,928）	（435）	（200）	（200）	（200）
うち利益分配金総額	千円	265,614	276,962	127,339	269,658	269,658
（1口当たり利益分配金）	円	（4,928）	（435）	（200）	（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

次期の見通し及び対処すべき課題について

（ｉ）外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指します。中長期的な収益の安定性のために、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。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の更なる向上のため、幅広く市場での取得機会を探求しつつ、同時に引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、フォートレスとも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集してまいります。

物件売却について

不動産市況は、前記のとおり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。

なお、売却活動においても、幅広く市場での売却機会を収集しつつ、同時に引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、フォートレスとも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集し、適切な売却物件の選定、売却先、売却タイミング等を検討します。

（ⅱ）内部成長戦略

保有物件について

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、賃貸住宅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。高稼働率の安定維持のため、空室期間が30日を超えた貸室についてはリーシング戦略を機動的に見直し、対応策を構築することとしております。併せてマーケット・競合物件等の状況を踏まえた戦略の策定及びそれに基づくプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）への指示・監督を徹底するとともに、資産運用会社独自のリーシング会社とのネットワーク、リーシング活動に係るより多角的な市場の情報提供等のフォートレスのサポートも活用し、稼働率の更なる向上・安定化を目指してまいります。

また、当期においては、内部成長戦略の一環として一層の収益性向上を目指し、一部の物件においては運用状況と市況精査の上、賃貸契約形態の変更（固定賃料型からパス・スルー型への変更（注））を行いました。また、より積極的なリーシング活動のため大幅なPM会社変更、同時にPMフィーの削減を実施いたしました。また、建物管理費の精査を鋭意行い建物管理会社との定額契約額の削減や管理費等の削減を行うことによるコスト削減も実施いたしました。今後も引き続き内部成長戦略の一環として、PM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を図るとともに、更なる収益性の向上を行うためのPM会社変更を検討するほか、コスト管理を徹底してまいります。

次期においても引き続き多数物件についてPM会社及び建物管理会社の変更、あるいは現行契約の見直しによる管理品質の向上及びコスト削減実施を予定しております。これらの内部成長戦略の実施は、次期以降も投資法人の収益向上に貢献する見込みです。

また、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及び物件価値の維持・向上のために重要な要素となるため、保有物件の改修・修繕については資産価値の向上、商品力・市場競争力の維持・向上を目指し、物件の稼働及び収益力の向上を企図した計画を鋭意策定します。また、保有物件の改修・修繕の実施については、個々の対象物件の早期の収益力の向上を目標としつつも、同時に投資法人の収益及び分配金の安定化を維持すべく計画を策定・実行し、実施時期とコストの分散化及び平準化に努めてまいります。

これらにより将来のキャッシュ・フローの最大化と資産価値の向上を図ることを目標とします。

なお、上記一連の内部成長戦略の実施により、本投資法人の保有物件の当期末における鑑定評価額（期末算定価額）合計は前期末鑑定評価額合計の58,199百万円から907百万円増加の59,106百万円となりまし

た。前述のような不動産市況下において、一般的には鑑定評価額の上昇は非常に厳しいと見込まれる中、本投資法人は資産価値の向上を達成いたしました。

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

投資法人の運営について

本投資法人の運営については、より効率的かつ戦略的業務運営が可能となるよう鋭意改善を検討してまいります。また、本投資法人の内部成長戦略として、投資法人運営に係る事務コストについても削減に努めてまいります。検討にあたっては各種情報収集及び分析に鋭意努めます。その他、引き続きフォートレスからも情報提供の機会を定期的に受け、より多角的に検証を行ってまいります。

当期においては、前期同様継続的な各種費用の削減（一般事務委託手数料、その他営業費用）を行い、投資法人の収益力向上に貢献してまいりました。引き続き次期においても、これら本投資法人の内部成長戦略の一環として会計等に関する一般事務受託者の変更を行う予定であり、より効率的な業務プロセスの構築に邁進してまいります。また、当該変更により次期においても一定のコスト削減効果が見込まれており、投資法人としての収益力向上に貢献する予定です。

今後も投資法人運営については、業務運営の更なる改善及びコスト削減を鋭意検討してまいります。

（ⅲ）財務戦略

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

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

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

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

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

（ⅳ）コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しておりますが、2名の監督役員（弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会の場を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っております。また、本役員会においてはオブザーバーとしてコンプライアンス・オフィサーも出席しております。

本資産運用会社においては、法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項、重要事項及びスポンサー関係者取引等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。

当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として、1名の社外専門家（弁護士）が出席しており、専門家としての知識と経験等を踏まえた見地から、利益相反取引の適法性を確保すること、第三者として意思決定に対して牽制を効かしうることで、ガバナンスの強化に資するものと考えております。

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

（ⅴ）剰余金について

前期（平成23年12月期）の決算発表日（平成24年2月22日）時点において、前期分配金支払い後の剰余金（平成22年12月期に計上した負ののれん発生益に基づく剰余金。以下「本件剰余金」といいます。）の残高は299百万円でした。同時点において当期純利益予想は32百万円であったため、当期分配金については本件剰余金299百万円のうち237百万円を取崩し、1口当たり200円（分配金総額269百万円）を支払う予定としており、分配金支払い後の本件剰余金の残高は62百万円となる見込みでした。

しかしながら、当期は内部成長に鋭意努めた結果、保有物件においては高稼働の維持及び営業利益の向

上を達成いたしました。また、投資法人運営においても、前期に引き続き業務プロセスの見直し及び改善を鋭意行い、より効率的な業務運営体制を確立すべく邁進するとともに、コスト削減も実現することにより、当期純利益に貢献しております。これらの結果、当期純利益の額は前期決算発表日時点予想の32百万円から128百万円へと増加いたしました。

当期分配金については、当初前期決算発表日時点での予想通り1口当たり分配金200円（分配金総額269百万円）の支払いを予定しております。その結果、当該分配金支払い後の本件剰余金の残高は当初前期決算発表日時点予想の62百万円から157百万円となる見込みです。

次期（平成24年12月期）の当期純利益は81百万円を見込んでおり、本件剰余金の残高157百万円のほぼ全額を取崩し、平成24年12月期分配金を1口当たり177円（予想分配金総額238百万円）と予定しております。なお、本取崩しにより本件剰余金の残高は次期分配金支払後には37万円（注）となる見込みです。

上記のとおり、平成24年12月期の分配金支払いを以って分配金の支払い原資として活用可能な本件剰余金の額は僅少となることから、平成25年6月期以降の分配金は、主に投資法人の当期純利益を原資として支払いを行うこととなります。

本投資法人といたしましては、引き続き前述のとおり保有物件の高稼働維持・収益力の向上及び資産価値の向上に努めます。また、投資法人業務運営についても更なる効率化に努め、経常黒字の最大化を目指します。

（注）平成24年12月期分配金支払い後剰余金残高（予想）
平成24年12月期分配金支払い後剰余金残高（予想）（375,648円）＝（平成24年6月期分配金支払い後剰余金残高（157,688,394円）＋平成24年12月期当期純利益（予想）（81,334,938円））－（平成24年12月期1口当たり分配金（予想）（177円）×発行済投資口数（1,348,292口））

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 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期	第 18 期
決算年月		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	平成24年6月 30日現在
発行可能投資口総口数	（口）	2,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数	（口）	53,899	636,695	636,695	1,348,292	1,348,292
出資総額	（百万円）	19,134	19,134	19,134	26,134	26,134
投資主数	（人）	7,558	11,986	11,151	10,793	10,703

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
JP MORGAN CHASE BANK 380180	136,248	10.10
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	61,165	4.53
野村信託銀行株式会社（投信口）	59,912	4.44
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	39,306	2.91
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	17,094	1.26
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	15,936	1.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	13,428	0.99
MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	13,050	0.96
合　　計	1,095,481	81.24

（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	—
監督役員	髙　橋　孝　志	オーシャン綜合法律事務所、弁護士	2,400
	藤　元　拓　志	藤元公認会計士事務所、公認会計士	2,400
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	6,980

（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信法）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	三井住友信託銀行株式会社（注1）
一般事務受託者（機関運営（注2）・投資主名簿等管理）	三井住友信託銀行株式会社（注1）
一般事務受託者（機関運営（注3））	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（注4））	三井住友信託銀行株式会社（注1）
特別口座管理機関（注5）	三菱UFJ信託銀行株式会社

（注1）中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日より同行、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社との合併に伴い、三井住友信託銀行株式会社へ名称変更されました。以下同じです。
（注2）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3）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4）投信法上の一般事務受託者としての本投資法人の会計等に関する一般事務及び投信法上の資産保管会社としての本投資法人の資産保管業務を委託しています。これらのうち会計等に関する一般事務については、平成24年10月1日付で受託者を株式会社EPコンサルティングサービスへ変更する予定です。
（注5）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）	前　期（平成23年12月31日）		当　期（平成24年6月30日）	
			保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）
不　動　産	住居	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小　計	—	—	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	721	1.1	719	1.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小　計	721	1.1	719	1.1
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,113	4.6	3,096	4.6
		地方主要都市部	1,486	2.2	1,474	2.2
		小　計	4,599	6.8	4,571	6.8
不動産合計			5,321	7.8	5,290	7.8
信託不動産	住居	首都圏	40,835	60.0	40,618	60.0
		地方主要都市部	2,106	3.1	2,082	3.1
		小　計	42,941	63.1	42,701	63.1
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,133	10.5	7,087	10.5
		地方主要都市部	6,263	9.2	6,202	9.2
		小　計	13,396	19.7	13,290	19.6
	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	55,991	82.7
預金・その他の資産			6,423	9.4	6,416	9.5
資産総額計（注3）			68,083 (61,659)	100.0 (90.6)	67,698 (61,282)	100.0 (90.5)

（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）	対総賃貸事業収入比率（%）	主たる用途
A75	スペーシア恵比寿	6,834	7,794.91	7,570.34	97.1	8.7	住居
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,816	6,033.58	5,552.90	92.0	6.1	オフィス・商業施設
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,233	8,419.15	7,964.63	94.6	7.3	オフィス・商業施設
A52	ウィンベル神楽坂	3,186	4,032.70	3,761.76	93.3	4.8	住居
A51	シティハウス東京新橋	2,457	3,364.00	3,127.71	93.0	3.8	住居
B18	イオンタウン須賀川	2,208	18,440.58	18,440.58	100.0	6.6	オフィス・商業施設
A53	西早稲田クレセントマンション	1,858	4,310.77	3,827.58	88.8	3.1	住居
A30	エメラルドハウス	1,453	2,152.31	2,152.31	100.0	2.3	住居
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,410	1,987.88	1,857.46	93.4	2.1	住居
A31	アルモニー御茶ノ水	1,398	1,748.24	1,679.60	96.1	1.8	住居
合　計		28,859	58,284.12	55,934.87	96.0	46.7	—

（注）「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。

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	1,110	1,143
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	1,180	1,113
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	909	864
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	1,020	1,036
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	1,453
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	1,180	1,398
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	993	1,057
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	1,016
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	915	1,004
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	877
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	781	797
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	664	778
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	582	659
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	576	657
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	447	644
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託不動産	1,210.74	645	591
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	528	620
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託不動産	1,047.75	515	580
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	532	580
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	508	558
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	543
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	448	526
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	482	491
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	2,540	2,457
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	3,260	3,186
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	1,980	1,858
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	1,480	1,410
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託不動産	1,197.19	997	1,028
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	916	844
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	562	569
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	1,010	932
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	1,210	1,073
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	416	403
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	357	320
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	信託不動産	705.75	224	246
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	975	938
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	506	487
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	1,000	1,112
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託不動産	7,794.91	6,790	6,834
小　計				74,663.33	41,825	42,701
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	989	1,227
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	520	719
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	4,816
B15	クロス・スクェアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託不動産	2,145.00	932	1,044
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託不動産	2,178.41	591	759
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	3,100	3,233
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	2,208
小　計				39,194.69	12,482	14,009

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	669
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	635
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	561
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	475
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	1,012
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	653
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	462
小　　計				22,504.83	4,799	4,571
合　　計				136,362.85	59,106	61,282

（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、投資法人規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセッ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による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第17期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）				第18期（平成24年1月1日～平成24年6月30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（期間中）（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（期間中）（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	94.8	39,582	1.8	1	95.8	41,247	1.9
A27	日神パレステージ東長崎	1	95.3	42,809	1.9	1	97.8	46,638	2.1
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,638	1.3	1	100.0	27,415	1.3
A29	グロースメゾン亀戸	1	89.4	33,392	1.5	1	95.4	32,149	1.5
A30	エメラルドハウス	1	98.9	43,484	2.0	1	100.0	50,854	2.3
A31	アルモニー御茶ノ水	1	88.5	38,088	1.7	1	96.1	39,856	1.8
A32	サンクレスト石神井公園	1	95.4	35,367	1.6	1	97.1	35,896	1.6
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	34,116	1.5	1	94.1	34,088	1.6
A34	ベルファース上野御徒町	1	93.4	30,172	1.4	1	100.0	34,359	1.6
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.2	1	100.0	26,666	1.2
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	21,915	1.0	1	90.5	22,647	1.0
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	19,911	0.9	1	92.4	21,052	1.0
A38	ルート立川	1	93.2	21,800	1.0	1	67.9	16,133	0.7
A39	渋谷本町マンション	1	96.5	18,333	0.8	1	96.5	20,577	0.9
A40	シティハイツ砧	1	94.6	16,163	0.7	1	94.6	17,009	0.8
A41	アクシーズタワー川口並木	1	100.0	24,327	1.1	1	94.8	25,175	1.2
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	85.7	18,917	0.9	1	84.4	19,567	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	ベレール目黒	1	100.0	16,462	0.7	1	87.9	16,620	0.8
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	1	98.0	18,246	0.8	1	84.2	19,222	0.9
A46	フォロス中村橋	1	89.3	18,256	0.8	1	92.6	16,759	0.8
A47	グロースメゾン海神	1	97.4	22,576	1.0	1	96.7	22,582	1.0
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.7	1	100.0	14,706	0.7
A51	シティハウス東京新橋	1	88.5	80,998	3.7	1	93.0	83,002	3.8
A52	ウィンベル神楽坂	1	96.1	103,567	4.7	1	93.3	104,927	4.8
A53	西早稲田クレセントマンション	1	90.7	69,077	3.1	1	88.8	67,169	3.1
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	91.3	45,065	2.0	1	93.4	45,905	2.1
A56	カーザエルミタッジオ	1	90.5	28,891	1.3	1	90.0	29,506	1.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	90.1	34,257	1.6	1	92.6	32,653	1.5
A61	ビクセル武蔵関	1	90.0	22,034	1.0	1	97.1	24,619	1.1
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	93.2	33,729	1.5	1	96.3	33,382	1.5
A63	藤和シティコープ浅間町	1	96.3	60,707	2.8	1	89.8	63,620	2.9
A64	ロイヤルパーク大町	1	89.0	22,920	1.0	1	93.2	23,551	1.1
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	97.4	16,933	0.8	1	100.0	17,630	0.8
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	89.7	10,037	0.5	1	100.0	11,718	0.5

不動産等の名称		第17期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）				第18期（平成24年1月1日～平成24年6月30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（期間中）（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（期間中）（千円）（注2）	対総賃貸事業収入比率（%）
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	97.2	29,629	1.3	1	97.9	32,926	1.5
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	87.9	16,552	0.8	1	90.9	17,495	0.8
A73	AMS　TOWER　南6条	1	96.1	48,138	2.2	1	88.6	49,535	2.3
A75	スペーシア恵比寿	1	91.3	191,905	8.7	1	97.1	189,227	8.7
小　計		39	94.1	1,415,608	64.3	39	93.9	1,446,369	66.4
B8	近代科学社ビル	1	85.5	34,644	1.6	1	85.5	36,732	1.7
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※	—	—	76,904	3.5	—	—	—	—
B14	レキシントン・プラザ西五反田	7	92.0	124,460	5.7	7	92.0	132,214	6.1
B15	クロス・スクェアNAKANO	1	44.3	26,119	1.2	1	54.0	25,935	1.2
B16	大木青葉ビル	1	100.0	42,291	1.9	1	100.0	42,187	1.9
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	94.6	147,803	6.7	1	94.6	158,494	7.3
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	144,044	6.5	1	100.0	144,266	6.6
小　計		13	94.0	613,466	27.9	13	94.6	557,027	25.6
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	23,903	1.1	1	100.0	23,913	1.1
C22	ボンセジュール四つ木	1	100.0	22,526	1.0	1	100.0	22,534	1.0
C23	ボンセジュール日野	1	100.0	21,402	1.0	1	100.0	21,411	1.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	1	100.0	17,745	0.8	1	100.0	17,752	0.8
C25	ボンセジュール小牧	1	100.0	45,584	2.1	1	100.0	45,598	2.1
C26	ボンセジュール秦野渋沢	1	100.0	23,800	1.1	1	100.0	23,808	1.1
C27	ボンセジュール伊丹	1	100.0	15,968	0.7	1	100.0	15,978	0.7
小　計		8	100.0	173,373	7.9	8	100.0	173,441	8.0
合　計		60	95.0	2,202,448	100.0	60	95.1	2,176,839	100.0

（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）「賃貸事業収入（期間中）」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）本物件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、非開示とさせていただきます。

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

不動産及び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	実施予定期間	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	2階、5階空調機更新工事	自平成24年５月 至平成24年７月	27,000	27,000	0
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	外壁タイル補修・張替工事	自平成24年11月 至平成24年11月	23,500	23,500	0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	1階～7階共用部空調機更新工事	自平成24年９月 至平成24年９月	18,000	18,000	0
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	給湯熱源機取替工事	自平成24年９月 至平成24年９月	9,000	9,000	0
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	給湯熱源機取替工事	自平成24年９月 至平成24年９月	8,000	8,000	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９月 至平成24年９月	6,600	6,600	0
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	立体駐車場ハロン消火設備改修工事	自平成24年12月 至平成24年12月	5,500	5,500	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33,928千円であり、当期費用に区分された修繕費21,803千円と合わせ、55,731千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）
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	駐車場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
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５月 至平成24年５月	4,300
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	玄関自動ドア設置工事	自平成24年６月 至平成24年６月	2,854
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	共用部積算電力計交換工事	自平成24年１月 至平成24年１月	2,056
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	窓先空地改善工事	自平成24年５月 至平成24年６月	1,147
その他の工事					18,169
合　　計					33,928

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 14 期 自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日	第 15 期 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月 31日	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	第 18 期 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日
当期首積立金残高	417,894千円	480,420千円	489,033千円	551,103千円	356,408千円
当期積立額	62,526千円	402,973千円	85,250千円	238,107千円	163,931千円
当期積立金取崩額（注）	—	394,360千円	23,180千円	432,803千円	32,777千円
次期繰越額	480,420千円	489,033千円	551,103千円	356,408千円	487,561千円

（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　運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第17期 （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	第18期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
（a）資産運用報酬	150,055	150,000
（b）資産保管手数料	3,541	3,328
（c）一般事務委託手数料	35,379	25,273
（d）役員報酬	4,200	4,800
（e）その他費用	268,530	75,088
合　　計	461,707	258,489

2　借入状況

当期末現在における金融機関毎の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
長期借入金（注7）	株式会社新生銀行	平成23年7月29日	3,487,004	3,463,141	2.436	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	2,966,179	2.436	平成26年7月29日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,992,574	1,978,937	2.436	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	1,489,772	2.436	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	989,468	2.436	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	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	2,616,000	9.500	平成27年1月30日	（注5）	（注3）	
小　　計			20,734,500	20,603,500					
信託長期借入金	みずほ信託銀行株式会社（注8）	平成23年7月29日	3,750,000	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（注8）		3,620,000	3,620,000	2.500	平成30年1月25日			
	みずほ信託銀行株式会社（注8）		3,630,000	3,630,000	2.500	平成31年1月25日			
小　　計			11,000,000	11,000,000					
合　　計			31,734,500	31,603,500					

（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返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返済します。
（注7）1年内返済予定の長期借入金を含みます。
（注8）みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人が受益者である不動産信託の受託者であり、平成23年7月29日付で、プルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合より資金を借り入れています。本投資法人は、同日付で、みずほ信託銀行株式会社から当該借入金（積立金等の控除後）を当該不動産信託の信託元本の交付として受領しています。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

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、該当事項はありません。

経理の状況

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

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・変更等に係る事項はありません。

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12月31日）	当　期 （平成24年6月30日）
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		3,147,282	3,080,041
信託現金及び信託預金	※1	2,056,083	2,130,105
営業未収入金		15,380	19,103
立替金		422	208
預け金	※2	647,357	696,804
前払費用		181,805	164,645
未収消費税等		—	23,311
貸倒引当金		△311	△831
流動資産合計		6,048,020	6,113,388
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		△107,955	△135,561
建物（純額）		2,572,218	2,544,613
建物附属設備	※1	50,691	50,691
減価償却累計額		△18,178	△21,152
建物附属設備（純額）		32,513	29,539
構築物	※1	3,848	3,848
減価償却累計額		△982	△1,121
構築物（純額）		2,866	2,726
土地	※1	2,713,620	2,713,620
信託建物	※1	23,028,015	23,030,036
減価償却累計額		△1,337,424	△1,541,195
信託建物（純額）		21,690,590	21,488,840
信託建物附属設備	※1	4,283,735	4,301,492
減価償却累計額		△933,806	△1,091,836
信託建物附属設備（純額）		3,349,929	3,209,656
信託構築物	※1	236,536	237,741
減価償却累計額		△51,393	△62,476
信託構築物（純額）		185,142	175,265
信託工具、器具及び備品	※1	93,415	106,361
減価償却累計額		△36,972	△45,055
信託工具、器具及び備品（純額）		56,443	61,305
信託土地	※1	31,056,639	31,056,639
有形固定資産合計		61,659,964	61,282,207
無形固定資産			
その他		1,046	621
無形固定資産合計		1,046	621
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	263,982
その他		27,991	28,686
投資その他の資産合計		374,555	302,669
固定資産合計		62,035,566	61,585,498
資産合計		68,083,586	67,698,887

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （平成23年12月31日）	当　期 （平成24年6月30日）
負債の部			
流動負債			
営業未払金		123,229	76,887
1年内返済予定の長期借入金	※1	262,000	262,000
未払金		8,791	6,062
未払費用		365,166	371,854
未払法人税等		497	506
未払消費税等		59,401	—
前受金		281,564	288,162
預り金		5,623	3,307
流動負債合計		1,106,273	1,008,782
固定負債			
長期借入金	※1	20,472,500	20,341,500
信託長期借入金	※1	11,000,000	11,000,000
信託預り敷金及び保証金		930,462	925,696
預り敷金及び保証金		183,579	183,579
長期未払費用		1,423,111	1,413,153
固定負債合計		34,009,654	33,863,929
負債合計		35,115,928	34,872,711
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		26,134,396	26,134,396
剰余金			
出資剰余金		6,264,432	6,264,432
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		568,830	427,346
剰余金合計		6,833,262	6,691,778
投資主資本合計		32,967,658	32,826,175
純資産合計	※3	32,967,658	32,826,175
負債純資産合計		68,083,586	67,698,887

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,202,448	2,176,839
営業収益合計		2,202,448	2,176,839
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,137,994	1,024,277
不動産等売却損	※2	1,012,716	—
役員報酬		4,200	4,800
資産運用報酬		150,055	150,000
資産保管手数料		3,541	3,328
一般事務委託手数料		35,379	25,273
貸倒引当金繰入額		311	646
貸倒損失		220	1,137
その他営業費用		267,998	73,303
営業費用合計		2,612,417	1,282,766
営業利益又は営業損失（△）		△409,968	894,072
営業外収益			
受取利息		540	515
雑収入		3,983	1,875
営業外収益合計		4,523	2,390
営業外費用			
支払利息		766,171	695,689
融資関連費用		2,155,844	73,562
新投資口交付費		137,569	—
投資口公開関連費用		1,265	1,230
雑損失		122	—
営業外費用合計		3,060,972	770,482
経常利益又は経常損失（△）		△3,466,417	125,981
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			
災害による損失	※4	9,330	—
特別損失合計		9,330	—
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）		△2,475,550	125,981
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等の更正、決定等による納付税額又は還付税額		—	△2,799
法人税等合計		605	△2,194
当期純利益又は当期純損失（△）		△2,476,155	128,175
前期繰越利益		3,044,985	299,171
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		568,830	427,346

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 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	19,134,417	26,134,396
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	26,134,396	26,134,396
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	6,264,432	6,264,432
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	6,264,432	6,264,432
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	3,172,324	568,830
当期変動額		
剰余金の配当	△127,339	△269,658
当期純利益又は当期純損失（△）	△2,476,155	128,175
当期変動額合計	△2,603,494	△141,483
当期末残高	568,830	427,346
剰余金合計		
当期首残高	9,436,756	6,833,262
当期変動額		
剰余金の配当	△127,339	△269,658
当期純利益又は当期純損失（△）	△2,476,155	128,175
当期変動額合計	△2,603,494	△141,483
当期末残高	6,833,262	6,691,778
投資主資本合計		
当期首残高	28,571,173	32,967,658
当期変動額		
新投資口の発行	6,999,979	—
剰余金の配当	△127,339	△269,658
当期純利益又は当期純損失（△）	△2,476,155	128,175
当期変動額合計	4,396,485	△141,483
当期末残高	32,967,658	32,826,175
純資産合計		
当期首残高	28,571,173	32,967,658
当期変動額		
新投資口の発行	6,999,979	—
剰余金の配当	△127,339	△269,658
当期純利益又は当期純損失（△）	△2,476,155	128,175
当期変動額合計	4,396,485	△141,483
当期末残高	32,967,658	32,826,175

[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 7月 1日 至 平成23年 12月31日）	当期 （自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30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～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。	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 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
3 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、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 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、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。
4 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴ 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 ⑵ 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。	⑴ 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 ⑵ 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。

[追加情報]

前　期（ご参考） （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30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12月31日）	当　期 （平成24年 6 月30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。	※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。
信託現金及び信託預金　2,056,083千円 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	信託現金及び信託預金　2,130,105千円 建物　2,544,613千円 建物附属設備　29,539千円 構築物　2,726千円 土地　2,713,620千円 信託建物　21,488,840千円 信託建物附属設備　3,209,656千円 信託構築物　175,265千円 信託工具、器具及び備品　61,305千円 信託土地　31,056,639千円 合計　63,412,312千円
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
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 合計　31,734,500千円	1年内返済予定の長期借入金　262,000千円 長期借入金　20,341,500千円 信託長期借入金　11,000,000千円 合計　31,603,500千円
※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。	※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 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考） （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
※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 賃貸事業収入 （賃料・共益費）　2,033,712 （その他収入）　168,736 不動産賃貸事業収益合計　2,202,448 B　不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （維持管理費）　395,669 （公租公課）　150,901 （損害保険料）　4,245 （その他支出）　165,093 （減価償却費）　422,084 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）　1,064,454	※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 賃貸事業収入 （賃料・共益費）　1,996,336 （その他収入）　180,502 不動産賃貸事業収益合計　2,176,839 B　不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 （維持管理費）　359,308 （公租公課）　146,563 （損害保険料）　4,118 （その他支出）　102,601 （減価償却費）　411,685 不動産賃貸事業費用合計　1,024,277 C　不動産賃貸事業損益（A－B）　1,152,562
※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　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。	—

（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 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30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　10,000,000口 発行済投資口数　1,348,292口	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 発行済投資口数　1,348,292口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30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　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 評価性引当額　7,934千円 繰延税金資産合計　－千円 （繰延税金資産の純額）　－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 評価性引当額　11,409,117千円 繰延税金資産合計　－千円 （繰延税金資産の純額）　－千円	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　544千円 営業未収入金（合併）　211千円 貸倒引当金　304千円 未払費用　6,454千円 繰延税金資産小計　7,515千円 評価性引当額　7,515千円 繰延税金資産合計　－千円 （繰延税金資産の純額）　－千円 （繰延税金資産（固定資産）） 建物等（合併）　1,227,581千円 土地（合併）　2,547,099千円 長期未払費用　517,072千円 繰越欠損金　7,023,707千円 繰延税金資産小計　11,315,460千円 評価性引当額　11,315,460千円 繰延税金資産合計　－千円 （繰延税金資産の純額）　－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。	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 法定実効税率　39.33% 支払分配金の損金算入額　△20.06% 評価性引当金の増減　△19.27% その他　0.48% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.48%

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前　期（ご参考） （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
オペレーティング・リース取引 （借主側）　（単位：千円） 未経過リース料　1年内　112,249 未経過リース料　1年超　2,560,911 未経過リース料　合計　2,673,160 （貸主側）　（単位：千円） 未経過リース料　1年内　674,516 未経過リース料　1年超　8,270,367 未経過リース料　合計　8,944,883	オペレーティング・リース取引 （借主側）　（単位：千円） 未経過リース料　1年内　112,249 未経過リース料　1年超　2,504,787 未経過リース料　合計　2,617,036 （貸主側）　（単位：千円） 未経過リース料　1年内　674,516 未経過リース料　1年超　7,933,109 未経過リース料　合計　8,607,625

（金融商品に関する注記）

前　期（ご参考）
（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（購入に伴う付随費用も含みます。）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・財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによ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）

	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

（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。

当　期
（自 平成24年 1 月 1 日
至 平成24年 6 月 30 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（購入に伴う付随費用も含みます。）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・財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによ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24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）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	3,080,041	3,080,041	—
（2）信託現金及び信託預金	2,130,105	2,130,105	—
合　計	5,210,146	5,210,146	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	262,000	262,025	25
（4）長期借入金	20,341,500	20,369,393	27,893
（5）信託長期借入金	11,000,000	11,097,830	97,830
合　計	31,603,500	31,729,249	125,749

（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。

前　期（ご参考）
（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）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	183,579
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、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	3,147,282	—	—
信託現金及び信託預金	2,056,083	—	—
合　計	5,203,366	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
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）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内返済予定の長期借入金	262,000	—	—
長期借入金	—	262,000	10,774,500
信託長期借入金	—	—	105,833
合　計	262,000	262,000	10,880,333

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
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

当　期
（自 平成24年 1 月 1 日
至 平成24年 6 月30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）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	183,579
信託預り敷金及び保証金	925,696

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	3,080,041	—	—
信託現金及び信託預金	2,130,105	—	—
合　計	5,210,146	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
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）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内返済予定の長期借入金	262,000	—	—
長期借入金	—	262,000	20,079,500
信託長期借入金	—	—	320,981
合　計	262,000	262,000	20,400,481

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	436,972	3,787,346	6,454,699
合　計	436,972	3,787,346	6,454,699

（賃貸等不動産に関する注記）

前　期（ご参考）
（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保有しています。これら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）

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	
住居	43,172,655	△230,691	42,941,963	40,905,000
オフィス	14,820,260	△6,194,090	8,626,170	7,335,000
商業施設	5,535,319	△43,406	5,491,912	5,160,000
駐車場	100,905	△13	100,892	91,200
シニア	4,527,930	△28,903	4,499,026	4,708,000
合　計	68,157,070	△6,497,105	61,659,964	58,199,200

（注1）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）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3）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4）当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセッ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による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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。

当　期
（自 平成24年 1 月 1 日
至 平成24年 6 月30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保有しています。これら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）

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	
住居	42,941,963	△240,490	42,701,472	41,825,000
オフィス	8,626,170	△58,889	8,567,280	7,312,000
商業施設	5,491,912	△49,460	5,442,452	5,170,000
駐車場	100,892	△13	100,878	91,300
シニア	4,499,026	△28,903	4,470,123	4,708,000
合　計	61,659,964	△377,757	61,282,207	59,106,300

（注1）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）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3）当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。
（注4）当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセッ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による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成24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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自　平成23年7月1日　至　平成23年12月31日）（ご参考）

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ペが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。
（注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、カリオペ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及びプルデンシャル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。

当期（自　平成24年1月1日　至　平成24年6月30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	金融業	—	長期借入金の返済（注2）（注3）	56,000	長期借入金	9,716,000
				融資関連手数料	43,927	長期前払費用	143,196
						前払費用	90,270
						長期未払費用	1,413,153
						未払費用	17,640
				支払利息	425,928	未払費用	149,395

（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）取引条件については、「Ⅰ. 資産運用報告　費用・負債の状況　2 借入状況」をご覧ください。
（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ペが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。
（注4）なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口（45.23%）を保有しております。

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	三井住友信託銀行株式会社	銀行業務及び信託業務	—	一般事務委託手数料	24,552	未払費用	16,888
				信託報酬	3,490	未払費用	551
				1年内返済予定の長期借入金の返済	13,636	1年内返済予定の長期借入金	27,272
				長期借入金の借入	—	長期借入金	1,951,665
				融資関連手数料	3,441	前払費用	6,901
						長期前払費用	7,430
				支払利息	24,108	未払費用	8,453

（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 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期（自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
1口当たり純資産額　24,451円 1口当たり当期純損失　1,997円	1口当たり純資産額　24,346円 1口当たり当期純利益　95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。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。

注.1口当たり当期純利益又は当期純損失（△）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 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期（自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
当期純損失（千円）　△2,476,155	当期純利益（千円）　128,175
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）　△2,476,155	普通投資口に係る当期純利益（千円）　128,175
期中平均投資口数（口）　1,240,005	期中平均投資口数（口）　1,348,292

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考） （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
—	—

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前　期（ご参考） （自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	568,830,156円	427,346,794円
Ⅱ　分配金の額	269,658,400円	269,658,400円
（投資口1口当たり分配金の額）	（200円）	（200円）
Ⅲ　次期繰越利益	299,171,756円	157,688,394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。	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、当期純利益128,175,038円に剰余金取崩額141,483,362円を加算した金額の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８月２７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
業務執行社員　公認会計士　江口　潤

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　橋本禅義

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２４年１月１日から平成２４年６月３０日までの第１８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 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日）	当　期 （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	△2,475,550	125,981
減価償却費	422,744	412,110
債務免除益	△1,000,197	—
災害損失	9,330	—
投資口公開関連費用	1,265	1,230
融資関連費用	2,155,844	73,562
信託預り敷金及び保証金償却額	△1,279	△927
受取利息	△540	△515
支払利息	766,171	695,689
貸倒引当金の増減額（△は減少）	311	519
営業未収入金の増減額（△は増加）	8,512	△902
預け金の増減額（△は増加）	△647,357	△49,446
未収消費税等の増減額（△は増加）	204,972	△23,311
未払消費税等の増減額（△は減少）	59,401	△59,401
営業未払金の増減額（△は減少）	10,387	△38,383
未払金の増減額（△は減少）	1,600	△344
未払費用の増減額（△は減少）	△176,415	△570
前受金の増減額（△は減少）	△34,165	6,598
預り金の増減額（△は減少）	1,156	△2,315
信託有形固定資産の売却による減少額	6,128,165	—
その他	△17,968	15,097
小計	5,416,389	1,154,670
利息の受取額	540	493
利息の支払額	△527,019	△688,459
災害損失の支払額	△8,706	△3,667
法人税等の支払額	△573	△595
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,880,630	462,441
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	△50,925	△38,277
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△213,763	△49,274
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	55,012	45,436
その他	—	△694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△209,676	△42,810
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	△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	△131,000
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	△1,230
融資関連費用	△1,159,018	△10,452
分配金の支払額	△127,599	△270,167
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	△4,149,631	△412,849
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	521,323	6,780
現金及び現金同等物の期首残高	4,682,043	5,203,366
現金及び現金同等物の期末残高　※1	5,203,366	5,210,146

[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 7月1日 至 平成23年 12月31日）	当期 （自 平成24年 1月1日 至 平成24年 6月30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。	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。

[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 7月1日 至 平成23年 12月31日）	当期 （自 平成24年 1月1日 至 平成24年 6月30日）
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（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	（平成24年6月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 3,080,041 信託現金及び信託預金 2,130,105 現金及び現金同等物 5,210,146

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ピー投資法人の投資主様〉
三井住友信託銀行株式会社　通話料無料　0120-782-031

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、三井住友信託銀行株式会社 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：03-5411-2731（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	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 (電話照会先)	〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 電話　0120-782-031(フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店および全国各支店で行っております。(※)

(お知らせ)
(※) 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した。

TSE Code: 8963

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

平成24年9月
インヴィンシブル投資法人

投資主の皆様へ

一般事務受託者変更のご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
　さて、このたび本投資法人は、コストの削減及び効率的な業務運営が可能となるとの判断から、投資信託及び投資法人に関する法律第117条に規定する一般事務のうち下記の事務を委託する一般事務受託者を株式会社EPコンサルティングサービスに変更いたしましたので、同法施行規則第169条第3項に基づき、ご通知いたします。

敬具

記

【変更前】
名称：三井住友信託銀行株式会社
住所：東京都千代田区丸の内1丁目4番1号

【変更後】
名称：株式会社EPコンサルティングサービス
住所：東京都港区西新橋一丁目2番9号

【委託する事務の内容】
会計事務等に関する一般事務
（1）計算に関する事務
（2）会計帳簿の作成に関する事務
（3）納税に関する事務

【変更の効力発生日】
平成24年10月1日（月）

以上