

## 平成25年12月期 決算短信 (REIT)

平成26年 2月26日

不動産投資信託証券発行者名	インヴィンシブル投資法人	上場取引所	東証
コード番号	8963	URL	<a href="http://www.invincible-inv.co.jp/">http://www.invincible-inv.co.jp/</a>
代表者	執行役員 福田 直樹		
資産運用会社名	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社		
代表者	代表取締役社長 福田 直樹		
問合せ先責任者	企画部 マネージャー 渡辺 晶子	TEL	(03) 5411-2731
有価証券報告書提出予定日	平成26年 3月26日	分配金支払開始予定日	平成26年 3月27日
決算補足説明資料作成の有無	有		
決算説明会開催の有無	有 (アナリスト・機関投資家向け)		

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年12月期の運用、資産の状況 (平成25年 7月 1日～平成25年12月31日)

#### (1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	2,740	(△0.7)	1,265	(2.8)	353	(5.3)	352	(5.3)
25年6月期	2,760	(11.5)	1,231	(13.6)	335	(192.4)	335	(193.5)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25年12月期	259	1.0	0.4	12.9
25年6月期	249	1.0	0.4	12.2

(注) 1口当たり当期純利益については期中平均投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入により表示しています。

#### (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益 超過分配金は 含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年12月期	237	372	0	0	105.7	1.0
25年6月期	264	355	0	0	106.0	1.1

(注1) 平成25年6月期の分配金については剰余金20百万円を取崩し、1口当たり分配金を264円としました。平成25年12月期の分配金についても剰余金20百万円を取崩し、1口当たり分配金を237円としました。

(注2) 平成25年12月期の配当性向については、分配金総額を当期純利益で除することにより算出しています。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年12月期	79,176	35,844	45.3	22,785
25年6月期	80,249	32,848	40.9	24,363

(注) 1口当たり純資産については期末発行済投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入により表示しています。

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年12月期	1,771	△169	△1,532	4,187
25年6月期	1,054	△167	△300	4,117

2. 平成26年6月期の運用状況の予想（平成26年1月1日～平成26年6月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金（利益 超過分配金は 含まない）	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円    %	百万円    %	百万円    %	百万円    %	円	円
通期	2,760    (0.7)	1,191 (△5.9)	731 (107.1)	731 (107.3)	464	0

	剰余金取崩額	分配金総額
	百万円    %	百万円    %
通期	—    (—)	729 (95.8)

（参考）1口当たり予想当期純利益 465円

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口数

- |                       |           |            |          |            |
|-----------------------|-----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成25年12月期 | 1,573,179口 | 平成25年6月期 | 1,348,292口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成25年12月期 | 0口         | 平成25年6月期 | 0口         |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（運用状況の予想の適切な利用に関する説明）

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、7ページ「平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年9月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成25年9月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所（平成19年8月に上場廃止申請を行っております。）、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。

平成22年2月1日にエルシービー投資法人（以下「L C P」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）を実施した後、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「F I G」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、F I G及びその関係法人を併せて以下「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを行いました。

上記フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はアセットマネジメント能力強化による稼働率の向上並びに物件及び投資法人関連費用の削減を図るとともに、平成24年9月には増資を伴わずに24物件（住居）の新規取得を実施し、ポートフォリオ収益力の向上及び従前と同程度（1口当たり分配金200円程度）の分配を安定的に実施するための収益基盤の構築を実現してまいりました。

これらの取組みに続く新たなステップとして、本投資法人は、平成25年12月期（以下「当期」といいます。）中である平成25年12月20日付で株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京U F J銀行をアレンジャーとするシンジケートローンによる新規借入れ並びに第三者割当増資による資金調達によって、既存借入金のリファイナンス（以下「本リファイナンス」といいます。）を実施しました。本リファイナンスにより、本投資法人の有利子負債比率の低下、金利コストの大幅な低減による収益力の向上及びバンクフォーメーションの強化等が実現し、本投資法人の財務の安定性向上とともに、将来の外部成長余力が格段に向上したものと考えております。

##### ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国の経済は、大規模な金融緩和及び財政出動により円安・株高基調が継続し、資産効果等による消費支出の改善及び輸出企業を中心とした企業業績の回復傾向が強まりました。景気全般の回復傾向を背景に、事業会社及び金融機関等の間に来年度の基準賃金引上げを予定する企業が増加しており、デフレ脱却及び景気の本格的回復に必要な所得環境についても改善に向けた動きが顕在化しつつあります。

不動産投資市場においては、平成25年のJ-R E I Tの新規上場・公募増資に伴う資産取得額が2.2兆円を上回り、7年振りに過去最高額を更新しました。また、わが国の景気回復、円安及び平成32年夏期オリンピックの東京開催決定等を背景に、外資系企業による不動産取引も増加しており、市場の活発化と取引利回りの低下が鮮明になってきています。

不動産賃貸市場については、首都圏及び大都市圏の一部でオフィス空室率が底打ちとなり、東京都心部の新築物件や優良物件等で賃料が反転し、地方においても賃料下落率の低下が見られるようになりました。また、オフィス等他のセクターとの比較では安定しているものの、リーマンショック以降、賃料下落傾向が継続していた住宅セクターについても、東京都区部の賃料下落率が前年比 $\Delta 0.1\%$ （一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」による平成25年9月の前年比下落率。平成21年9月の前年比下落率は $\Delta 3.9\%$ 。）とほぼ横ばいに近づくなど、大都市圏を中心に賃料市況の回復に向けた動きが見られるようになりました。

このような環境下、本投資法人においては、当期に物件の取得及び譲渡は実施せず、内部成長による収益向上に注力してまいりました。

本投資法人の当期におけるポートフォリオ全体の平均稼働率は96.3%と前期比0.4%上昇し、本合併後最高となりました。当該稼働率の向上は、オフィスビルの一部でリーシングマネジメント機能強化のためのアウトソーシングや戦略的なりノベーション等を実行したことに加え、住居物件において、引き続きプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及び仲介会社への直接営業の強化、原状回復期間管理の徹底、工事期間の短縮、PM会社の変更（平成25年11月に住居13件で実施）等の施策を実施したことによるものです。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63件、オフィスビル・商業施設7件、シニア7件及び駐車場1件の合計78件であり、取得価格合計は77,161百万円、総賃貸可能面積は171,283.97㎡となっています。

なお、上記のとおり、不動産投資・賃貸市場の動向及び内部成長戦略の実施効果等により、当期末における保有物件の鑑定評価額は前期末の74,347百万円から75,429百万円に1,083百万円（前期比1.5%）上昇し、4期連続で資産価値の向上が実現しました。

## ハ 資金調達の概要

本投資法人は、平成25年12月20日付で株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（借入金額：20,350百万円、本リファイナンス実施時借入金利：1.68%）及びフォートレス・グループに属するRayo合同会社を主な割当先とする第三者割当増資（発行新投資口数：224,887口、発行価額の総額：2,999百万円）による資金調達により、既存借入金の一部（借入残高合計：22,760百万円、返済時点における平均金利：4.98%）についてリファイナンスを実施しました。本リファイナンスにより、本投資法人の有利子負債比率が低下するとともに、金利コストの大幅な低減により収益力は大幅に改善しました。

また、メガバンク2行を含む本リファイナンス実行により本投資法人の信用力向上が裏付けられるとともに、バンクフォーメーションの強化により本投資法人の資金調達力が大幅に改善したものと考えております。

なお、上記取組み実施に伴い、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は41,310百万円、有利子負債比率は52.2%（注）となっています。

（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。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div \text{当期末総資産額} \times 100$$

## ニ 業績及び分配の概要

上記の物件運用及び財務活動の結果、当期は住居の収益が相対的に減少する非繁忙期であるにもかかわらず、NOI（注1）はほぼ前期並の2,006百万円（前期比△0.1%）、当期純利益は前期比17百万円増の352百万円（前期比5.3%）となりました。

分配金につきましては、支払配当要件（注2）を充足するために必要な水準で支払うこととし、当期純利益352百万円に本合併により生じた負ののれん発生益に基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）の一部（20百万円）を加えた総額372百万円の分配を行うこととしました。

これらの結果、前述の第三者割当増資に伴う発行済投資口数の増加及び本リファイナンスの実施にかかる一時費用の計上にもかかわらず、当期の1口当たり分配金は当初予想200円より18.5%増の237円となりました。

（注1）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注2）導管性要件のひとつに支払配当要件があり、配当可能利益の額（注3）の90%超を分配しなければならないこととされています。

（注3）配当可能利益の額（412百万円（\*））×90%＝371百万円

平成25年12月期の分配金総額は上記の算出による371百万円超である372百万円としております。

（\*）配当可能利益の額（412百万円）＝税引前当期純利益（353百万円）＋負ののれんの毎期償却額（59百万円）（\*\*）

（\*\*）負ののれんの毎期償却額（59百万円）＝合併により生じた負ののれん発生益（11,843百万円）×（当数月数÷1,200カ月（\*\*\*））

（\*\*\*）1,200カ月＝100年間×12カ月（1年間）

② 次期の見通し

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、前述した本リファイナンスの実施による有利子負債比率の低下、収益力の大幅な改善及びバンクフォーメーションの強化等に伴い、デット及びエクイティによる資金調達能力が改善し、外部成長余力が格段に向上したものと考えております。

フォートレス・グループは日本の不動産市場に大規模かつ長期にコミットした投資運用会社であり、優良かつセクターバランスに優れたパイプラインアセットを保有しています。フォートレス・グループのパイプラインサポート及びフォートレス・グループ並びに本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）独自のネットワークによる物件売買情報の活用により、収益及びキャッシュ・フローの安定成長並びに1口当たり分配金の向上に寄与する物件取得を検討し、実施してまいります。

物件売却について

本投資法人は、外部成長による投資主価値の向上を優先課題として取り組むとともに、不動産売買市場が活況であることも勘案し、物件売却及び入替えにあたっては、ポートフォリオの構成やエリア分散の見直し等についても適宜検討してまいります。

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、当期に引き続きPM会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めていくとともに、大規模な金融緩和や日銀のインフレターゲット政策等による景気・所得環境の改善を踏まえ、住居において新規リース及びリース更新時の賃料上昇を実現するための、先行的・機動的なアセットマネジメントを実施してまいります。併せて、エリアにおける競合物件の動向等も踏まえ、フリーレントや広告宣伝費等リーシング関連コストの管理を徹底し、実質賃料の最大化を図ってまいります。

また、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度向上等のために極めて重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底してまいります。

(iii) 財務戦略

本投資法人は、当期に実施した本リファイナンスによる金利コストの大幅な低減に加え、前述した物件収益の改善及び投資法人全体の資金調達コストを更に低下させるための施策を引き続き検討し、実施してまいります。

これにより、1口当たり分配金の向上に資するエクイティファイナンスの実現を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

(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、本役員会においてオブザーバーとして本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが出席しております。

本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理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、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及びスポンサー関係者取引等の審議を行う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、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しております。

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組んでまいります。

(v) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

ロ 運用状況の見通し

本リファイナンスの実施による金利コスト低減効果が通期で寄与する平成26年6月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）

営業収益	2,760百万円
営業利益	1,191百万円
経常利益	731百万円
当期純利益	731百万円
1口当たり分配金	464円
1口当たり利益超過分配金	0円

次期の分配金については、本書の日付現在の運用状況の見通しに基づき、当期純利益を原資として総額729百万円を分配（1口当たり分配金464円）する予定です。なお、当該分配金総額（729百万円）は配当可能利益の額（注1）の90%を超えており、本件剰余金を取崩さないことを前提としております。したがって、次期分配後の本件剰余金残高については当期分配後の本件剰余金残高73百万円から変更は生じない見込みです。

（注1）導管性要件のひとつに支払配当要件があり、配当可能利益の額（注2）の90%超を分配しなければならないこととされています。

（注2）配当可能利益の額（790百万円（\*））×90%=711百万円

次期の分配金総額は上記の算出による711百万円超である729百万円としております。

（\*）次期の配当可能利益の額（790百万円）＝次期の税引前当期純利益（731百万円）＋負ののれんの毎期償却額（59百万円）（\*\*）

（\*\*）負ののれんの毎期償却額（59百万円）＝合併により生じた負ののれん発生益（11,843百万円）×（当明月数÷1,200カ月（\*\*\*））

（\*\*\*）1,200カ月＝100年間×12カ月（1年間）

平成26年6月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成26年1月1日～平成26年6月30日
運用資産	本書の日付現在保有している78物件を前提としており、その後、平成26年6月期末まで新規物件の取得又は保有物件の譲渡等がないことを前提としています。
発行済投資口数	本書の日付現在の発行済投資口数1,573,179口を前提としており、その後平成26年6月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債	平成26年6月期末残高：41,208百万円 当該計算期間中においては、約定弁済により101百万円の返済を予定しており、平成26年6月期末まで当該約定弁済以外の借入金の返済は行わないこと及び新規借入れは行わないことを前提としています。
営業収益	営業収益として2,760百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。 ・貸貸事業収入 2,760百万円 貸貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	貸貸事業費用として1,330百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。 ・維持管理費 464百万円 （うち修繕費）（40百万円） ・公租公課 170百万円 ・保険料 5百万円 ・その他の支出 151百万円 ・減価償却費 537百万円 貸貸事業費用以外の営業費用として239百万円を想定しています。
営業外費用	営業外費用として459百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。 ・支払利息 396百万円 ・融資関連費用 62百万円 ・その他の支出 1百万円
1口当たり分配金	1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 分配金については、当期純利益を原資として支払うことを前提としており、729百万円を分配（1口当たり分配金464円）する予定です。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,427,483	※1 1,457,257
信託現金及び信託預金	※1 2,690,331	※1 2,729,902
営業未収入金	17,407	10,948
立替金	139	0
預け金	※2 748,197	※2 -
前払費用	211,587	122,321
未収消費税等	-	7,419
その他	-	10
貸倒引当金	△1,528	△2,573
流動資産合計	5,093,620	4,325,286
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 2,680,174	※1 2,680,174
減価償却累計額	△190,772	△218,377
建物(純額)	2,489,402	2,461,796
建物附属設備	※1 50,691	※1 50,691
減価償却累計額	△26,789	△27,985
建物附属設備(純額)	23,902	22,706
構築物	※1 3,848	※1 3,848
減価償却累計額	△1,397	△1,518
構築物(純額)	2,451	2,330
土地	※1 2,713,620	※1 2,713,620
信託建物	※1 29,677,895	※1 29,762,419
減価償却累計額	△2,060,616	△2,339,358
信託建物(純額)	27,617,278	27,423,061
信託建物附属設備	※1 6,713,907	※1 6,763,740
減価償却累計額	△1,493,122	△1,690,614
信託建物附属設備(純額)	5,220,784	5,073,126
信託構築物	※1 312,020	※1 320,904
減価償却累計額	△85,630	△97,258
信託構築物(純額)	226,389	223,646
信託工具、器具及び備品	※1 142,175	※1 155,616
減価償却累計額	△64,333	△74,970
信託工具、器具及び備品(純額)	77,842	80,646
信託土地	※1 36,582,527	※1 36,582,527
有形固定資産合計	74,954,199	74,583,461
無形固定資産		
その他	167	137
無形固定資産合計	167	137
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	158,394	224,371
その他	32,680	33,375
投資その他の資産合計	201,075	267,746
固定資産合計	75,155,443	74,851,345
資産合計	80,249,063	79,176,632

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	151,861	174,201
1年内返済予定の長期借入金	※1 262,000	※1 203,520
1年内返済予定の信託長期借入金	-	※1 105,833
未払金	4,375	5,000
未払費用	354,066	229,843
未払法人税等	527	525
未払消費税等	24,902	-
前受金	377,475	385,886
預り金	8,601	5,048
流動負債合計	1,183,809	1,109,859
固定負債		
長期借入金	※1 22,629,500	※1 20,146,480
信託長期借入金	※1 20,960,000	※1 20,854,166
信託預り敷金及び保証金	1,048,635	1,037,721
預り敷金及び保証金	183,579	183,579
長期未払費用	1,395,513	-
固定負債合計	46,217,228	42,221,948
負債合計	47,401,038	43,331,808
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	26,134,396	29,134,389
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(△)	449,196	446,003
剰余金合計	6,713,628	6,710,435
投資主資本合計	32,848,025	35,844,824
純資産合計	※3 32,848,025	※3 35,844,824
負債純資産合計	80,249,063	79,176,632

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日)	当期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 2,760,177	※1 2,740,449
営業収益合計	2,760,177	2,740,449
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,295,403	※1 1,261,221
資産運用報酬	125,000	125,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	3,911	3,986
一般事務委託手数料	21,531	19,089
貸倒引当金繰入額	730	1,045
貸倒損失	-	2,561
その他営業費用	77,562	56,975
営業費用合計	1,528,940	1,474,679
営業利益	1,231,237	1,265,770
営業外収益		
受取利息	383	400
融資関連費用精算益	-	※2 354,737
雑収入	3,088	406
営業外収益合計	3,472	355,544
営業外費用		
支払利息	800,615	672,128
融資関連費用	96,816	579,038
投資口交付費	-	15,487
雑損失	1,593	1,300
営業外費用合計	899,026	1,267,953
経常利益	335,683	353,360
税引前当期純利益	335,683	353,360
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	335,078	352,755
前期繰越利益	114,118	93,247
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	449,196	446,003

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	26,134,396	6,264,432	271,868	6,536,300	32,670,697	32,670,697
当期変動額						
剰余金の配当			△157,750	△157,750	△157,750	△157,750
当期純利益			335,078	335,078	335,078	335,078
当期変動額合計	—	—	177,328	177,328	177,328	177,328
当期末残高	26,134,396	6,264,432	449,196	6,713,628	32,848,025	32,848,025

当期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	26,134,396	6,264,432	449,196	6,713,628	32,848,025	32,848,025
当期変動額						
新投資口の発行	2,999,992				2,999,992	2,999,992
剰余金の配当			△355,949	△355,949	△355,949	△355,949
当期純利益			352,755	352,755	352,755	352,755
当期変動額合計	2,999,992	—	△3,193	△3,193	2,996,799	2,996,799
当期末残高	29,134,389	6,264,432	446,003	6,710,435	35,844,824	35,844,824

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月 31日
I 当期未処分利益	449,196,371円	446,003,163円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	355,949,088円 (264円)	372,843,423円 (237円)
III 次期繰越利益	93,247,283円	73,159,740円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益335,078,277円に剰余金取崩額20,870,811円を加算した金額の355,949,088円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益352,755,880円に剰余金取崩額20,087,543円を加算した金額の372,843,423円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日)	当期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	335,683	353,360
減価償却費	543,717	527,451
投資口交付費	-	15,487
融資関連費用	96,816	579,038
信託預り敷金及び保証金償却額	△433	△683
受取利息	△383	△400
融資関連費用精算益	-	△354,737
支払利息	800,615	672,128
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	730	1,045
営業未収入金の増減額 (△は増加)	962	6,458
預け金の増減額 (△は増加)	△57,701	748,197
未収消費税等の増減額 (△は増加)	115,447	△7,419
未払消費税等の増減額 (△は減少)	24,902	△24,902
営業未払金の増減額 (△は減少)	17,493	24,617
未払金の増減額 (△は減少)	△13,571	-
未払費用の増減額 (△は減少)	9,112	△127,432
前受金の増減額 (△は減少)	△1,294	8,411
預り金の増減額 (△は減少)	3,333	△3,553
その他	△2,456	5,481
小計	1,872,971	2,422,548
利息の受取額	383	390
利息の支払額	△818,164	△650,982
法人税等の支払額	△581	△606
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,054,609	1,771,350
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△154,421	△158,960
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△93,409	△49,761
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	83,162	39,531
その他	△3,298	△694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△167,967	△169,885
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	-	20,350,000
長期借入金の返済による支出	△131,000	△22,891,500
融資関連費用	△10,636	△1,618,501
分配金の支払額	△157,800	△355,323
投資口の発行による収入	-	2,999,992
その他	△1,300	△16,787
財務活動によるキャッシュ・フロー	△300,737	△1,532,119
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	585,905	69,344
現金及び現金同等物の期首残高	3,531,910	4,117,815
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,117,815	※1 4,187,160

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。

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

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

③ 長期前払費用

定額法を採用しております。

2. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

3. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

なお、不動産等の取得に伴い、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ぬ。

4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

①信託現金及び信託預金

②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

③信託預り敷金及び保証金

④信託長期借入金

1年内返済予定の信託長期借入金

(2) 繰延資産の処理方法

①投資口交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(3) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 表示方法の変更に関する注記

(損益計算書関係)

前期において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「投資口公開関連費用」は、金額的重要性が乏しいため、当期より「雑損失」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、損益計算書において「営業外費用」の「投資口公開関連費用」に表示していた1,300千円は、「雑損失」として組み替えております。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「投資口公開関連費用」は、重要性が乏しいため、当期より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「投資口公開関連費用」に表示していた1,300千円は「その他」として組み替えております。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 平成25年6月30日現在	当期 平成25年12月31日現在
現金及び預金	-	167,136
信託現金及び信託預金	2,690,331	2,729,902
建物	2,489,402	2,461,796
建物附属設備	23,902	22,706
構築物	2,451	2,330
土地	2,713,620	2,713,620
信託建物	27,617,278	27,423,061
信託建物附属設備	5,220,784	5,073,126
信託構築物	226,389	223,646
信託工具、器具及び備品	77,842	80,646
信託土地	36,582,527	36,582,527
計	77,644,531	77,480,500

担保を付している債務は次のとおりです。

	(単位：千円)	
	前期 平成25年6月30日現在	当期 平成25年12月31日現在
1年内返済予定の長期借入金	262,000	203,520
長期借入金	22,629,500	20,146,480
1年内返済予定の信託長期借入金	-	105,833
信託長期借入金	20,960,000	20,854,166
計	43,851,500	41,310,000

※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。なお、当期末においては残高はありません。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)	
前期 平成25年6月30日現在	当期 平成25年12月31日現在
50,000	50,000

## (損益計算書に関する注記)

## ※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年 1月 1 日 平成25年 6月 30日	自 至	平成25年 7月 1 日 平成25年12月 31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃料・共益費		2,537,676		2,542,588
その他収入		222,500		197,861
合計		2,760,177		2,740,449
B. 不動産賃貸事業費用				
維持管理費		441,633		435,966
公租公課		162,456		175,993
損害保険料		5,160		5,085
その他支出		142,512		116,754
減価償却費		543,640		527,420
合計		1,295,403		1,261,221
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,464,773		1,479,227

## ※ 2. 融資関連費用精算益の内容

新生信託ローンA及び新生信託ローンBの借入れにかかる契約により支払うこととなるエグジット手数料について、当該各借入れの元本返済期日に支払うことを前提として、過年度において1,337,460千円を未払費用に計上しておりましたが、当期における当該各借入れの期限前弁済に伴い、当該エグジット手数料の戻入れが生じたため、融資関連費用精算益として計上したものです。

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

## 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自 至	平成25年 1月 1 日 平成25年 6月 30日	自 至	平成25年 7月 1 日 平成25年12月 31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		1,348,292口		1,573,179口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

## ※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年 1月 1 日 平成25年 6月 30日	自 至	平成25年 7月 1 日 平成25年12月 31日
現金及び預金		1,427,483		1,457,257
信託現金及び信託預金		2,690,331		2,729,902
現金及び現金同等物		4,117,815		4,187,160

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 平成25年6月30日	当期 平成25年12月31日
1年内	112,249	112,249
1年超	2,392,537	2,336,413
合計	2,504,787	2,448,662

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 平成25年6月30日	当期 平成25年12月31日
1年内	674,516	669,922
1年超	7,258,593	6,914,939
合計	7,933,109	7,584,862

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の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

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期（平成25年6月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,427,483	1,427,483	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,690,331	2,690,331	—
資産計	4,117,815	4,117,815	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	262,000	263,952	1,952
(4) 長期借入金	22,629,500	22,932,788	303,288
(5) 信託長期借入金	20,960,000	21,117,642	157,642
負債計	43,851,500	44,314,382	462,882

当期（平成25年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,457,257	1,457,257	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,729,902	2,729,902	—
資産計	4,187,160	4,187,160	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	203,520	203,520	—
(4) 長期借入金	20,146,480	20,146,480	—
(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	105,833	106,409	576
(6) 信託長期借入金	20,854,166	21,127,212	273,045
負債計	41,310,000	41,583,622	273,622

（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) 1年内返済予定の信託長期借入金 (6) 信託長期借入金

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

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

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 平成25年6月30日	当期 平成25年12月31日
預り敷金及び保証金	183,579	183,579
信託預り敷金及び保証金	1,048,635	1,037,721

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

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

当期(平成25年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,457,257	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,729,902	—	—	—	—	—
合計	4,187,160	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前期(平成25年6月30日)

(単位:千円)

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

当期(平成25年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	203,520	—	—	—	—	—
長期借入金	—	203,520	19,942,960	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	105,833	—	—	—	—	—
信託長期借入金	—	450,442	516,273	3,819,427	6,196,028	9,871,993
合計	309,353	653,962	20,459,233	3,819,427	6,196,028	9,871,993

(有価証券に関する注記)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

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

II. 関連情報

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期 自 平成25年 1月 1 日 至 平成25年 6月 30日	当期 自 平成25年 7月 1 日 至 平成25年 12月 31日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	56,845,746	56,520,161
		期中増減額	△325,585	△327,357
		期末残高	56,520,161	56,192,804
	期末時価		56,993,000	57,921,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,557,382	8,567,749
		期中増減額	10,367	17,889
		期末残高	8,567,749	8,585,639
	期末時価		7,151,000	7,175,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,397,628	5,352,806
		期中増減額	△44,821	△34,149
		期末残高	5,352,806	5,318,657
	期末時価		5,360,000	5,420,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,865	100,851
		期中増減額	△13	△13
		期末残高	100,851	100,838
	期末時価		92,300	92,800
シニア	貸借対照表 計上額	期首残高	4,441,219	4,412,629
		期中増減額	△28,590	△27,106
		期末残高	4,412,629	4,385,522
	期末時価		4,751,000	4,821,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	75,342,842	74,954,199
		期中増減額	△388,642	△370,738
		期末残高	74,954,199	74,583,461
	期末時価		74,347,300	75,429,800

(注1) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

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

(注3) 期末時価は、株式会社アセ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及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年 1月 1日 平成25年 6月30日	自 至	平成25年 7月 1日 平成25年12月31日
(繰延税金資産 (流動資産))				
未払事業所税		590		590
営業未収入金 (合併)		211		211
貸倒引当金		559		941
未払費用		6,454		—
繰延税金資産小計		7,815		1,743
評価性引当額		7,815		1,743
繰延税金資産合計		—		—
(繰延税金資産の純額)		—		—
(繰延税金資産 (固定資産))				
建物等 (合併)		1,194,346		1,177,288
土地 (合併)		2,547,099		2,547,099
長期未払費用		510,618		—
繰越欠損金		7,023,707		7,401,300
繰延税金資産小計		11,275,771		11,125,688
評価性引当額		11,275,771		11,125,688
繰延税金資産合計		—		—
(繰延税金資産の純額)		—		—

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

	前期		当期	
	自 至	平成25年 1月 1日 平成25年 6月30日	自 至	平成25年 7月 1日 平成25年12月31日
法定実効税率		36.59		36.59
支払分配金の損金算入額		△31.40		—
評価性引当額の増減		△5.19		△36.59
その他		0.18		0.17
税効果会計適用後の法人税等の負担率		0.18		0.17

## (持分法損益等に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業 割	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 兼任等	事業上 の関係				
資産運用会 社の利害関 係人等	新生信託銀行 株式会社	東京都 中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	長期借入 金の返済 (注2) (注3)	56,000	長期借入 金	9,604,000
								融資関連 手数料	44,764	長期前払 費用	52,925
										前払費用	90,270
										長期未払 費用	1,395,513
										未払費用	17,640
支払利息	418,332	未払費用	140,614								

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

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

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

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

当期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業 割	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 兼任等	事業上 の関係				
資産運用会 社の利害関 係人等	新生信託銀行 株式会社	東京都 中央区	5,000	金融業	—	—	貸付人	長期借入 金の返済 (注2) (注3)	9,604,000	長期借入 金	—
								融資関連 手数料 (注6)	143,196	長期前払 費用	—
										前払費用	—
										長期未払 費用	—
										未払費用	—
支払利息	282,863	未払費用	—								
	Rayo 合同会社 (注5)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	9.53	—	資産運 用会社 の親会 社に関 係法人	増資の引 受	1,999,999	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

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

(注3) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(38.77%)を保有しております。

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

(注5) Rayo合同会社と資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該ファンドはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group (FIG) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。

(注6) 期限前弁済により、未払費用及び長期未払費用が減少しておりますが、取引金額には含めておりません。

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

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

(注1) 福田直樹が第三者（資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者（資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

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

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

当期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締役 社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	125,000	未払費用	65,625
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	600	未払費用	315

(注1) 福田直樹が第三者（資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者（資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自	平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
1口当たり純資産額		24,363円		22,785円
1口当たり当期純利益		249円		259円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期		当期	
	自	平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自	平成25年7月1日 至 平成25年12月31日
当期純利益(千円)		335,078		352,755
普通投資主に帰属しない金額(千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益(千円)		335,078		352,755
期中平均投資口数(口)		1,348,292		1,362,959

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (10) 発行済投資口数の増減

当期及び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)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)

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

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

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

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

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

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

(注9) 1口当たり発行価額13,340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。

## 4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (平成25年6月30日)		当期 (平成25年12月31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	715	0.9	714	0.9
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	715	0.9	714	0.9
	シニア・ 時間貸し駐車場等	首都圏	3,061	3.8	3,044	3.8
		地方主要都市部	1,452	1.8	1,441	1.8
		小計	4,513	5.6	4,486	5.7
不動産合計			5,229	6.5	5,200	6.6
信託 不動産	住居	首都圏	44,312	55.2	44,108	55.7
		地方主要都市部	12,208	15.2	12,084	15.3
		小計	56,520	70.4	56,192	71.0
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,092	8.8	7,111	9.0
		地方主要都市部	6,111	7.6	6,078	7.7
		小計	13,204	16.5	13,190	16.7
	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			69,724	86.9	69,383	87.6
預金・その他の資産			5,294	6.6	4,593	5.8
資産総額計(注3)			80,249 (74,954)	100.0 (93.4)	79,176 (74,583)	100.0 (94.2)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注2) 「保有総額」は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「資産総額計」の( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	前期 (平成25年6月30日)		当期 (平成25年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	47,401	59.1	43,331	54.7
純資産総額	32,848	40.9	35,844	45.3
資産総額	80,249	100.0	79,176	100.0

(2) 投資不動産物件

当期末現在の本投資法人の保有不動産等（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の明細は以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,145	1.6	1,130(注6)
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	信託受益権	1,229	1,123	1.6	1,240(注6)
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	851	1.2	922(注6)
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	1,018	1.4	1,040(注6)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,427	2.0	1,180(注6)
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,385	1.9	1,230(注6)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,045	1.4	998(注6)
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	1,000	1.4	1,060(注6)
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,023	988	1.3	928(注6)
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	860	1.2	909(注6)
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	782	1.1	827(注6)
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	768	1.0	674(注6)
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	657	0.9	591(注6)
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	651	656	0.8	588(注6)
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	647	0.8	454(注6)
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	576	0.8	676(注6)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	618	0.8	534(注6)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市町中三丁目4番4号	信託受益権	589	573	0.8	525(注6)
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	574	0.8	545(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	572	550	0.7	496(注6)
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	534	0.7	532(注6)
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	525	0.7	455(注6)
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	510	481	0.7	494(注6)
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,418	3.3	2,650(注7)
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,141	4.2	3,420(注8)
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,849	2.4	2,140(注8)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,385	1.9	1,570(注9)
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	1,005	1.4	980(注7)
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	835	1.1	930(注7)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	561	0.7	631(注8)
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	970	907	1.3	1,050(注9)
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,052	1.4	1,230(注7)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	395	0.5	484(注7)
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	310	0.4	405(注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	241	0.3	232(注9)
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	914	1.3	1,020(注9)
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	473	0.7	536(注9)

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	1,071	1.5	1,080 (注9)
A75	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,729	9.1	6,860 (注7)
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,665	2.2	1,710 (注7)
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,262	1.6	1,300 (注7)
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	976	1.3	1,020 (注7)
A79	レーバスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	676	0.9	705 (注7)
A80	レーバスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	659	0.9	705 (注7)
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	625	625	0.8	644 (注7)
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	611	0.8	637 (注7)
A83	レーバスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	600	0.8	626 (注7)
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	598	0.8	610 (注7)
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	583	0.8	650 (注7)
A86	サルボサウラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	548	0.7	567 (注7)
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	546	0.7	558 (注7)
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	527	0.7	547 (注7)
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	514	0.7	545 (注7)
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	457	0.6	477 (注7)
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	448	0.6	468 (注7)
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	414	0.5	428 (注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	376	0.5	394 (注7)
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	374	0.5	383 (注7)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	358	0.5	382 (注7)
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2号	信託受益権	335	336	0.4	349 (注7)
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	330	0.4	334 (注7)
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	313	0.4	329 (注7)
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	298	0.4	307 (注7)
小計(計63物件)				58,083	56,192	75.3	57,921 -
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,226	1.7	1,020 (注6)
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	714	0.9	542 (注8)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,811	6.3	4,050 (注7)
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,073	1.4	930 (注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	816	759	1.1	633 (注9)
B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,198	4.3	3,270 (注8)
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,120	3.0	2,150 (注8)
小計(計7物件)				14,372	13,904	18.6	12,595 -
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.1	92 (注6)
C21	ボンセジュール千歳船橋	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	不動産	685	659	0.9	762 (注7)
C22	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	不動産	652	624	0.8	703 (注7)
C23	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	不動産	574	553	0.7	662 (注7)
C24	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番2	不動産	486	469	0.6	561 (注7)

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
C25	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	不動産	1,050	989	1.4	1,060(注7)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	不動産	681	636	0.9	634(注7)
C27	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	不動産	480	452	0.6	439(注7)
小計(計8物件)				4,705	4,486	6.1	4,913 -
合計(計78物件)				77,161	74,583	100.0	75,429 -

(注1)「物件番号」とは、本投資法人の取得資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、シニア物件・時間貸し駐車場等をCとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、Cにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3)「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

(注4)「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注5)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、委託先は以下のとおりです。

不動産鑑定機関の概要
(注6) 株式会社アセツアールアンドディー
(注7) 一般財団法人日本不動産研究所
(注8) 森井総合鑑定株式会社
(注9) 株式会社谷澤総合鑑定所

## ② 運用資産の資本的支出

### イ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	大規模改修工事	自平成26年4月至平成26年6月	33,800	-	-
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	地下1階他3フロア空調機更新工事	自平成26年4月至平成26年5月	16,583	-	-
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	1階、2階及び4階空調機更新工事	自平成26年4月至平成26年5月	15,965	-	-
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	1階空調機更新工事	自平成26年3月至平成26年4月	14,260	-	-
B15	クロス・スクエア NAKANO	東京都中野区	リノベーション工事	自平成26年3月至平成26年6月	13,500	-	-
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	機械式駐車設備保全工事	自平成26年1月至平成26年3月	11,800	-	-
A27	日神パレステージ 東長崎	東京都豊島区	インターホン交換工事	自平成26年2月至平成26年3月	7,454	-	-
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	立体駐車場及び平面避難階段 鉄部改修工事	自平成26年6月至平成26年6月	6,140	-	-
A26	日神パレステージ 代田橋	東京都杉並区	給湯プリペイド用住戸ユニット更新工事	自平成26年3月至平成26年3月	5,806	-	-

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は156,682千円であり、当期費用に区分された修繕費28,041千円と合わせ、184,723千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	大規模改修工事	自平成25年10月 至平成25年12月	34,551
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	6階、7階空調機更新工事	自平成25年11月 至平成25年12月	14,147
B15	クロス・スクエ アNAKANO	東京都中野区	805号室他4室リノベー ション工事	自平成25年11月 至平成25年12月	13,994
B14	レキシントン・ プラザ西五反田	東京都品川区	中央監視装置リニューアル	自平成25年8月 至平成25年10月	9,008
B15	クロス・スクエ アNAKANO	東京都中野区	1004号室、1005号室、1006 号室リノベーション工事	自平成25年10月 至平成25年11月	8,396
その他の工事					76,584
合計					156,682

ハ 長期修繕計画のために積み立てた金銭（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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	自 平成23年 7月1日 至 平成23年 12月31日	自 平成24年 1月1日 至 平成24年 6月30日	自 平成24年 7月1日 至 平成24年 12月31日	自 平成25年 1月1日 至 平成25年 6月30日	自 平成25年 7月1日 至 平成25年 12月31日
当期首積立金残高	551,103千円	356,408千円	487,561千円	541,609千円	571,543千円
当期積立額 (注)	238,107千円	163,931千円	151,076千円	165,233千円	165,271千円
当期積立金取崩額(注)	432,803千円	32,777千円	97,028千円	135,298千円	212,084千円
次期繰越額	356,408千円	487,561千円	541,609千円	571,543千円	524,730千円

(注) 当期積立額には取得物件の積立額を含み、当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

③ 収益状況等 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)

(単位：千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業収入合計			賃貸事業費用合計						賃貸事業損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③		
A26	目神バレステージ代田橋	40,764	37,661	3,103	19,380	7,357	1,543	72	2,132	8,274	21,384	29,658
A27	目神バレステージ東長崎	44,828	40,851	3,976	25,031	8,512	2,619	99	2,051	11,749	19,797	31,546
A28	グロースメゾン五反田	27,386	26,772	614	8,622	2,268	1,318	33	650	4,350	18,763	23,114
A29	グロースメゾン亀戸	31,655	28,556	3,099	17,255	5,575	1,684	46	4,046	5,903	14,400	20,303
A30	エメラルドハウス	41,974	38,843	3,131	19,458	6,025	2,561	102	1,115	9,653	22,516	32,169
A31	アルモニエ御茶ノ水	39,196	36,795	2,401	15,267	4,032	1,800	70	2,313	7,050	23,929	30,979
A32	サンクレスト石神井公園	34,660	31,937	2,722	17,199	5,928	3,102	102	1,105	6,960	17,461	24,421
A33	グロースメゾン新横浜	36,146	32,390	3,755	15,309	4,380	2,386	71	2,385	6,084	20,836	26,921
A34	ベルファース上野御徒町	30,564	30,358	205	12,590	4,910	1,673	44	606	5,355	17,973	23,328
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,045	313	1,696	47	500	5,487	18,574	24,062
A36	グロースメゾン池袋	24,244	22,875	1,368	12,310	2,926	1,058	42	3,036	5,247	11,934	17,181
A37	グロースメゾン用賀	21,660	21,100	560	9,295	2,689	1,347	42	1,310	3,904	12,365	16,270
A38	ルート立川	17,305	15,883	1,421	11,227	4,501	1,039	42	1,617	4,026	6,078	10,104
A39	渋谷本町マンション	18,641	17,400	1,241	7,502	2,422	885	35	2,037	2,120	11,139	13,260
A40	シティハイツ砦	16,885	15,773	1,112	6,563	2,191	937	35	1,480	1,917	10,322	12,240
A41	アクシーズタワー川口並木	24,285	23,124	1,161	10,674	2,194	1,127	39	2,274	5,038	13,610	18,649
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,084	17,339	745	7,335	2,546	1,067	39	1,582	2,100	10,749	12,849
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	5,156	477	1,493	30	500	2,656	13,111	15,767
A44	ベレール目黒	16,116	15,077	1,038	6,348	1,768	841	22	1,414	2,300	9,767	12,068
A45	ワコーレ綱島I	16,987	16,210	777	9,605	3,577	894	32	1,087	4,014	7,382	11,396
A46	フォロス中村橋	17,295	15,763	1,531	9,103	2,487	988	36	1,313	4,277	8,192	12,469
A47	グロースメゾン海神	23,364	20,795	2,568	13,503	4,033	2,031	86	1,524	5,826	9,860	15,687
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,018	-	939	29	500	3,549	9,687	13,236
A51	シティハウス東京新橋	91,288	87,460	3,827	33,894	12,922	4,908	115	2,883	13,064	57,393	70,458
A52	ウィンベル神楽坂	101,996	95,318	6,678	36,186	9,143	6,254	150	5,009	15,628	65,810	81,439
A53	西早稲田クレセントマンション	70,856	67,908	2,948	22,775	10,764	3,475	107	2,307	6,120	48,081	54,201
A54	レキシントン・スクエア曙橋	46,136	43,591	2,545	18,520	5,083	2,166	60	2,605	8,605	27,615	36,221
A56	カーザエルミタッジオ	30,392	28,827	1,565	15,717	3,544	1,701	47	1,437	8,987	14,675	23,662
A59	藤和シティコープ新大塚II	32,744	31,464	1,280	14,111	5,696	1,365	53	2,372	4,624	18,632	23,257
A61	ピクセル武蔵関	22,455	21,512	942	12,174	6,594	1,163	48	1,749	2,618	10,281	12,899
A62	レクセルマンション上野松が谷	32,797	30,224	2,572	15,721	2,881	1,907	59	2,656	8,216	17,075	25,291
A63	藤和シティコープ浅間町	60,085	55,459	4,625	30,426	17,220	3,008	108	2,560	7,528	29,658	37,186
A64	ロイヤルパーク大町	25,583	21,797	3,786	13,714	6,900	1,600	62	1,044	4,106	11,868	15,975
A65	レキシントン・スクエア萩野町	18,207	16,135	2,071	7,913	2,306	1,150	39	869	3,547	10,294	13,841
A66	ヴィスコンティ覚王山	11,683	10,737	945	6,435	2,728	905	22	993	1,784	5,247	7,031
A71	レキシントン・スクエア代田橋	30,928	29,603	1,324	14,360	2,754	1,542	43	2,018	8,002	16,567	24,569
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	17,511	16,982	529	9,209	2,061	807	31	1,415	4,893	8,301	13,194
A73	AMS TOWER 南6条	47,709	45,381	2,328	33,122	6,752	6,445	122	5,723	14,078	14,587	28,666
A75	スベシア恵比寿	180,121	162,537	17,583	71,719	17,231	8,622	244	8,762	36,858	108,401	145,260
A76	ネオ・プロミネンス	63,701	54,474	9,227	26,801	10,247	3,495	127	3,184	9,746	36,900	46,646
A77	インボイス新神戸レジデンス	48,899	46,476	2,422	20,099	4,378	2,764	74	1,430	11,451	28,799	40,251
A78	コスモコート元町	37,159	36,230	928	18,490	4,007	2,308	72	2,130	9,972	18,668	28,640
A79	レーベスト本陣	30,568	29,121	1,446	14,569	4,179	1,781	64	1,168	7,375	15,999	23,375
A80	レーベスト松原	29,325	27,329	1,995	13,946	3,546	1,853	58	1,531	6,957	15,378	22,335
A81	サンテラス南池袋	21,707	19,867	1,840	9,852	2,649	908	30	1,417	4,846	11,855	16,702
A82	アルパ則武新町	24,841	23,491	1,350	14,141	3,430	1,727	58	2,075	6,849	10,700	17,549
A83	レーベスト名駅南	25,053	24,109	944	12,604	3,042	1,648	61	988	6,863	12,449	19,312
A84	レーベスト平安	23,423	22,944	479	10,922	2,536	1,401	43	581	6,359	12,500	18,859
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	32,235	30,373	1,861	15,327	4,872	1,955	69	1,471	6,958	16,907	23,865
A86	サルボサーラ	24,562	23,141	1,421	11,697	3,371	1,582	48	1,250	5,444	12,865	18,309
A87	エクセレンテ神楽坂	17,831	17,175	656	8,126	1,886	779	29	1,236	4,194	9,704	13,899
A88	ルナコート江戸堀	21,738	20,840	898	9,573	2,574	1,171	37	725	5,064	12,165	17,230
A89	ウィンテージ神戸元町	22,696	21,678	1,018	11,770	3,307	1,587	45	1,024	5,805	10,925	16,731

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費 ③		
A90	クイーンズコート福住	16,668	15,684	984	6,393	1,419	761	26	992	3,195	10,275	13,470
A91	コーポ東洞院	17,678	16,967	711	7,923	2,383	900	33	825	3,780	9,755	13,535
A92	ベレー大井町	15,193	14,141	1,052	5,798	1,511	652	22	937	2,675	9,395	12,070
A93	シエテ南塚口	16,916	15,804	1,111	7,768	2,662	984	47	833	3,240	9,148	12,388
A94	プライムライフ三宮磯上公園	14,484	13,570	913	7,156	1,841	846	24	1,018	3,426	7,327	10,753
A95	HERMITAGE NANBA WEST	15,418	14,355	1,063	8,031	1,844	1,024	28	1,788	3,345	7,387	10,732
A96	センチュリーパーク新川1番館	16,960	14,697	2,263	7,986	2,281	887	42	983	3,792	8,974	12,766
A97	ウエストアベニュー	12,084	11,826	258	6,352	1,607	569	22	1,240	2,912	5,732	8,644
A98	リトルリバー本町橋	13,438	12,808	630	6,517	1,825	943	26	1,015	2,705	6,921	9,627
A99	プライムライフ御影	12,366	12,035	331	5,957	1,462	760	21	752	2,960	6,409	9,369
B8	近代科学社ビル	39,112	33,765	5,347	23,129	8,463	4,329	75	874	9,386	15,983	25,369
B9	新宿アイランド	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)	(注)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	139,821	122,419	17,401	70,368	30,899	12,635	203	1,074	25,555	69,452	95,008
B15	クロス・スクエアNAKANO	28,653	23,922	4,730	15,683	7,408	3,852	86	876	3,460	12,969	16,429
B16	大木青葉ビル	40,415	32,159	8,256	30,819	12,130	3,883	107	909	13,787	9,596	23,383
B17	レキシントン・プラザ八幡	162,868	130,425	32,443	79,116	46,129	11,592	167	799	20,427	83,752	104,179
B18	イオンタウン須賀川	142,719	142,719	-	94,445	56,124	8,052	207	622	29,438	48,274	77,713
C1	ストップパーキング神田須田町	2,443	2,443	-	265	-	252	-	-	13	2,178	2,191
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,798	22,413	1,384	5,386	227	1,754	60	-	3,344	18,411	21,756
C22	ボンセジュール四つ木	22,415	22,415	-	4,749	224	1,022	39	-	3,463	17,665	21,129
C23	ボンセジュール日野	21,354	21,331	22	4,052	213	1,188	46	-	2,604	17,301	19,906
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,697	17,697	-	3,198	167	926	42	-	2,062	14,499	16,561
C25	ボンセジュール小牧	45,224	45,192	31	12,266	201	4,744	192	-	7,128	32,958	40,087
C26	ボンセジュール秦野渋沢	23,659	23,320	339	7,250	213	1,848	82	-	5,106	16,408	21,514
C27	ボンセジュール伊丹	15,968	15,968	-	4,995	145	1,400	54	-	3,395	10,973	14,368
	合計	2,740,449	2,542,588	197,861	1,261,221	435,966	175,993	5,085	116,754	527,420	1,479,227	2,006,648

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

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成25年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
A26	日神バレストージ代田橋	1,771.13	1,682.67	98	93	1	株式会社ベスト・プロパティ	40,764	1.5	バス・スルー型
A27	日神バレストージ東長崎	2,681.94	2,612.46	60	58	1	株式会社ベスト・プロパティ	44,828	1.6	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	27,386	1.0	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,221.54	66	59	1	三井ホームエステート株式会社	31,655	1.2	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,129.26	96	95	1	株式会社東京学生ライフ	41,974	1.5	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,703.84	65	63	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	39,196	1.4	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,887.91	29	27	1	三井ホームエステート株式会社	34,660	1.3	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,748.68	68	64	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	36,146	1.3	バス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,351.11	64	64	1	株式会社毎日コムネット	30,564	1.1	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	26,619	1.0	固定 賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	930.49	42	41	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	24,244	0.9	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	三井ホームエステート株式会社	21,660	0.8	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,142.91	24	22	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	17,305	0.6	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,125.90	25	24	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	18,641	0.7	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	三井ホームエステート株式会社	16,885	0.6	バス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,167.98	57	55	1	株式会社アクセス・グループ	24,285	0.9	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,025.56	26	25	1	三井ホームエステート株式会社	18,084	0.7	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	18,268	0.7	固定 賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	513.10	25	23	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	16,116	0.6	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島 I	907.46	745.22	50	41	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	16,987	0.6	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	770.66	37	35	1	三井ホームエステート株式会社	17,295	0.6	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	2,040.27	34	34	1	三井ホームエステート株式会社	23,364	0.9	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.5	固定 賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,364.00	86	86	1	三井ホームエステート株式会社	91,288	3.3	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,893.54	118	114	1	三井ホームエステート株式会社	101,996	3.7	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,086.33	69	65	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	70,856	2.6	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,784.00	88	79	1	三井ホームエステート株式会社	46,136	1.7	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,076.90	17	16	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	30,392	1.1	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚 II	1,627.13	1,462.94	58	53	1	三井ホームエステート株式会社	32,744	1.2	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,133.37	70	65	1	三井ホームエステート株式会社	22,455	0.8	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,969.45	29	29	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	32,797	1.2	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,100.72	154	139	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式 会社	60,085	2.2	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,833.23	51	48	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	25,583	0.9	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,488.53	39	38	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	18,207	0.7	バス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	705.75	8	8	1	三井ホームエステート株式会社	11,683	0.4	バス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,339.93	43	40	1	日神住宅サポート株式会社	30,928	1.1	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	784.74	33	33	1	日神住宅サポート株式会社	17,511	0.6	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	4,332.61	120	117	1	株式会社ビッグサービス	47,709	1.7	バス・スルー型
A75	スパーシア恵比寿	7,794.91	6,954.62	109	97	1	バシフィック・ディベロップメント・アンド・マネージメント株式会社	180,121	6.6	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,452.00	52	50	1	グッドワークス株式会社	63,701	2.3	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,646.19	81	77	1	総合地所株式会社	48,899	1.8	バス・スルー型
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,281.50	82	81	1	グローバルコミュニティ株式会社	37,159	1.4	バス・スルー型
A79	レーバスト本陣	1,933.80	1,811.77	80	75	1	株式会社ミニネット	30,568	1.1	バス・スルー型
A80	レーバスト松原	1,955.40	1,931.20	70	69	1	株式会社ミニネット	29,325	1.1	バス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	875.05	38	37	1	グッドワークス株式会社	21,707	0.8	バス・スルー型
A82	アルパ則武新町	1,731.68	1,671.48	64	62	1	株式会社ミニネット	24,841	0.9	バス・スルー型
A83	レーバスト名駅南	1,634.60	1,609.74	61	60	1	株式会社ミニネット	25,053	0.9	バス・スルー型
A84	レーバスト平安	1,554.03	1,529.03	40	39	1	株式会社ミニネット	23,423	0.9	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,670.66	81	81	1	株式会社ミニネット	32,235	1.2	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,380.82	54	52	1	株式会社デイグラン	24,562	0.9	バス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	640.10	33	30	1	グッドワークス株式会社	17,831	0.7	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,161.93	50	49	1	日本ハウズイング株式会社	21,738	0.8	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,232.66	57	49	1	グローバルコミュニティ株式会社	22,696	0.8	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	765.18	25	25	1	グッドワークス株式会社	16,668	0.6	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	979.09	42	40	1	グローバルコミュニティ株式会社	17,678	0.6	バス・スルー型
A92	バレー大井町	530.60	511.70	26	25	1	グッドワークス株式会社	15,193	0.6	バス・スルー型
A93	シエテ南塚口	1,020.86	995.58	40	39	1	グッドワークス株式会社	16,916	0.6	バス・スルー型
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	739.80	32	30	1	グローバルコミュニティ株式会社	14,484	0.5	バス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	952.76	21	20	1	株式会社デイグラン	15,418	0.6	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,443.95	44	43	1	グッドワークス株式会社	16,960	0.6	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	715.32	40	36	1	株式会社ジョイント・プロパティ	12,084	0.4	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	944.56	31	30	1	グッドワークス株式会社	13,438	0.5	バス・スルー型
A99	プライムライフ御影	761.18	735.64	28	27	1	グローバルコミュニティ株式会社	12,366	0.5	バス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,451.54	13	13	1	株式会社ベスト・プロパティ(注8)	39,112	1.4	バス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	(注9)	(注9)	(注9)	直接契約 変動賃料型 (注10)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	6,033.58	5,437.21	11	10	8	コミュニティワン株式会社	139,821	5.1	変動賃料型 (注11)
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,449.62	45	25	1	新栄不動産ビジネス株式会社	28,653	1.0	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.41	2,178.41	13	13	1	東西アセット・マネジメント株式会社	40,415	1.5	固定賃料型
B17	レキシントン・ブラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	東京美装興業株式会社	162,868	5.9	バス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	142,719	5.2	固定賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数	テナント(注5)	賃貸事業収入 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注7)
C1	ストップパーキング神田須田町	81.04	81.04	1	1	1	株式会社オフィスアテンド	2,443	0.1	直接契約 固定賃料型 (注12)
C21	ボンセジュール千歳船橋	2,342.17	2,342.17	42	42	1	株式会社ベネッセスタイルケア	23,798	0.9	直接契約 固定賃料型 (注12)
C22	ボンセジュール四つ木	1,962.87	1,962.87	62	62	1	株式会社ベネッセスタイルケア	22,415	0.8	直接契約 固定賃料型 (注12)
C23	ボンセジュール日野	1,984.17	1,984.17	56	56	1	株式会社ベネッセスタイルケア	21,354	0.8	直接契約 固定賃料型 (注12)
C24	ボンセジュール武蔵新城	1,710.43	1,710.43	46	46	1	株式会社ベネッセスタイルケア	17,697	0.6	直接契約 固定賃料型 (注12)
C25	ボンセジュール小牧	8,858.49	8,858.49	123	123	1	株式会社ベネッセスタイルケア	45,224	1.7	直接契約 固定賃料型 (注12)
C26	ボンセジュール秦野渋沢	3,435.79	3,435.79	100	100	1	株式会社ベネッセスタイルケア	23,659	0.9	直接契約 固定賃料型 (注12)
C27	ボンセジュール伊丹	2,129.87	2,129.87	62	62	1	株式会社ベネッセスタイルケア	15,968	0.6	直接契約 固定賃料型 (注12)
合計		171,283.97	164,913.23	4,007	3,831	85	—	2,740,449	100.0	—

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な住宅、事務所及び店舗等の合計面積を意味します。

(注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（契約書に記載されている数値）の合計を意味します。

(注3)「賃貸可能戸数」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」は、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。

(注5)「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合はマスターリース会社を、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されている場合は主要な賃借人を記載しています。

(注6)「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切捨てて記載しています。

(注7) 信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。

(注8) 平成26年2月1日付で、マスターリース会社を総合地所株式会社に変更しております。

(注9) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注10) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており（マスターリース会社は介在しておりません。）、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。

(注11) 信託受託者とエンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており（マスターリース会社は介在しておりません。）、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。

(注12) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており（マスターリース会社は介在しておりません。）、利用・入居状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期					
		平成23年 6月末日	平成23年 12月末日	平成24年 6月末日	平成24年 12月末日	平成25年 6月末日	平成25年 7月末日	平成25年 8月末日	平成25年 9月末日	平成25年 10月末日	平成25年 11月末日	平成25年 12月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	89.8	94.8	95.8	96.9	98.0	99.0	99.0	95.9	95.0	94.0	95.0
A27	日神パレスステージ東長崎	94.4	95.3	97.8	90.3	98.4	98.4	96.3	94.2	92.9	95.3	97.4
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	92.5	89.4	95.4	94.0	94.0	89.5	89.5	86.5	92.5	92.5	89.3
A30	エメラルドハウス	100.0	98.9	100.0	99.0	100.0	100.0	100.0	96.8	96.8	97.8	98.9
A31	アルモニー御茶ノ水	93.6	88.5	96.1	100.0	88.2	94.8	94.8	97.4	97.5	96.2	97.5
A32	サンクレスト石神井公園	95.0	95.4	97.1	94.7	95.6	91.0	95.3	95.3	95.3	95.3	95.3
A33	グロースメゾン新横浜	100.0	100.0	94.1	98.5	97.1	96.9	97.1	97.1	94.2	97.2	94.1
A34	ベルファース上野御徒町	100.0	93.4	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	100.0	100.0	90.5	90.6	88.2	90.5	90.5	97.6	95.3	97.6	97.6
A37	グロースメゾン用賀	100.0	100.0	92.4	92.2	97.3	100.0	100.0	97.4	92.4	100.0	100.0
A38	ルート立川	96.6	93.2	67.9	100.0	76.7	76.7	83.5	80.1	80.1	80.1	83.5
A39	渋谷本町マンション	83.4	96.5	96.5	100.0	80.8	80.8	92.2	92.2	85.8	90.1	96.4
A40	シティハイツ砧	83.8	94.6	94.6	89.2	94.6	94.6	94.6	94.6	89.2	94.6	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	100.0	100.0	94.8	100.0	93.0	96.5	94.8	94.8	98.3	100.0	96.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	95.2	85.7	84.4	92.5	97.2	97.2	86.8	86.8	86.8	86.8	91.0
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレー目黒	91.9	100.0	87.9	92.1	96.0	100.0	88.1	96.1	96.1	96.1	92.1
A45	ワコーレ綱島 I	91.9	98.0	84.2	96.1	90.0	90.0	86.0	88.0	86.0	84.0	82.1
A46	フォロス中村橋	94.2	89.3	92.6	100.0	92.0	92.0	89.5	89.5	94.5	94.5	94.5
A47	グロースメゾン海神	95.1	97.4	96.7	97.1	94.4	96.7	96.7	96.7	100.0	100.0	100.0
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	88.1	88.5	93.0	90.8	100.0	100.0	98.6	98.6	98.6	100.0	100.0
A52	ウィンベル神楽坂	95.3	96.1	93.3	96.4	96.9	96.7	98.3	97.6	96.6	95.8	96.5
A53	西早稲田クレセントマンション	94.3	90.7	88.8	100.0	98.5	97.3	98.4	96.9	100.0	97.5	94.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	86.4	91.3	93.4	93.1	94.4	93.3	93.3	90.8	91.9	88.5	89.7
A56	カーザエルミタツジョ	87.1	90.5	90.0	92.9	90.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	92.2	90.1	92.6	97.3	94.9	97.5	91.3	89.8	92.3	87.2	89.9
A61	ピクセル武蔵関	84.3	90.0	97.1	97.1	95.7	94.3	91.4	90.0	90.1	91.5	92.9
A62	レクセルマンション上野松が谷	96.8	93.2	96.3	93.2	86.8	93.7	93.7	100.0	100.0	100.0	100.0
A63	藤和シティコープ浅間町	95.7	96.3	89.8	94.3	94.9	93.7	92.8	93.5	90.9	90.9	90.5
A64	ロイヤルパーク大町	83.7	89.0	93.2	96.4	100.0	98.1	95.8	98.1	98.1	96.7	95.0
A65	レキシントン・スクエア萩野町	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	100.0	97.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	72.5	89.7	100.0	88.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	90.9	97.2	97.9	95.1	95.1	93.0	92.2	95.8	97.9	95.8	93.7
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	97.0	87.9	90.9	100.0	93.9	97.0	100.0	100.0	96.9	100.0	100.0
A73	AMS TOWER 南6条	84.3	96.1	88.6	90.0	88.2	87.1	91.8	92.8	96.4	96.1	97.1
A75	スペース恵比寿	88.7	91.3	97.1	92.2	90.2	89.2	86.8	94.8	91.4	88.4	89.2
A76	ネオ・プロミネンス	-	-	-	94.8	96.6	96.7	98.4	93.2	96.7	100.0	96.6
A77	インボイス新神戸レジデンス	-	-	-	99.1	98.6	96.3	98.6	99.1	99.1	97.7	95.4
A78	コスモコート元町	-	-	-	97.5	92.7	97.5	98.7	97.6	100.0	100.0	98.7
A79	レーバスト本陣	-	-	-	93.8	98.8	100.0	97.4	97.5	96.2	94.9	93.7
A80	レーバスト松原	-	-	-	91.9	95.7	95.1	95.0	93.2	97.5	96.9	98.8
A81	サンテラス南池袋	-	-	-	100.0	97.4	97.4	100.0	100.0	94.7	94.7	97.4
A82	アルパ則武新町	-	-	-	98.6	93.8	95.9	93.8	91.7	91.7	95.2	96.5
A83	レーバスト名駅南	-	-	-	97.0	100.0	98.5	100.0	98.5	95.4	95.4	98.5
A84	レーバスト平安	-	-	-	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8	96.8	98.4
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	-	-	-	93.3	95.4	95.8	97.4	100.0	98.8	100.0	100.0
A86	サルボサーラ	-	-	-	89.9	98.0	98.0	98.3	94.5	94.7	96.7	96.7
A87	エクセレンテ神楽坂	-	-	-	100.0	97.1	97.1	100.0	97.1	94.1	88.3	91.2
A88	ルナコート江戸堀	-	-	-	96.0	98.0	98.0	98.0	100.0	100.0	100.0	98.0
A89	ウィンテージ神戸元町	-	-	-	98.2	94.9	94.9	94.9	94.8	93.0	86.1	86.0

物件 番号	不動産等の名称	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期					
		平成23年 6月末日	平成23年 12月末日	平成24年 6月末日	平成24年 12月末日	平成25年 6月末日	平成25年 7月末日	平成25年 8月末日	平成25年 9月末日	平成25年 10月末日	平成25年 11月末日	平成25年 12月末日
A90	クイーンズコート福住	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A91	コーポ東洞院	—	—	—	100.0	97.7	97.7	100.0	95.7	97.9	100.0	95.1
A92	ベレー大井町	—	—	—	92.6	100.0	96.4	96.4	100.0	96.4	96.4	96.4
A93	シエテ南塚口	—	—	—	94.9	100.0	97.5	97.5	97.5	97.5	95.0	97.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.8	96.9	93.8
A95	HERMITAGE NANBA WEST	—	—	—	91.2	86.9	95.7	92.0	96.0	96.0	96.0	96.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	—	—	—	100.0	90.9	95.5	100.0	97.7	100.0	97.7	97.7
A97	ウエストアベニュー	—	—	—	90.0	82.5	85.0	85.0	90.0	87.5	90.0	90.0
A98	リトルリバー本町橋	—	—	—	96.9	93.8	96.9	100.0	100.0	96.9	96.9	96.9
A99	プライムライフ御影	—	—	—	85.5	100.0	100.0	96.6	96.6	100.0	96.6	96.6
B8	近代科学社ビル	75.2	85.5	85.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B9	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B13	ニュー江戸橋ビル	51.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	62.4	92.0	92.0	100.0	90.1	90.1	90.1	90.1	90.1	90.1	90.1
B15	クロス・スクエアNAKANO	49.2	44.3	54.0	54.2	57.6	57.6	57.6	57.6	57.6	59.3	67.6
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B17	レキシントン・ブラザ八幡	94.6	94.6	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	ストップパーキング神田須田町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C22	ボンセジュール四つ木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C23	ボンセジュール日野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C25	ボンセジュール小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C26	ボンセジュール秦野渋沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C27	ボンセジュール伊丹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	91.2	95.0	95.1	96.2	95.9	96.1	96.2	96.4	96.3	96.3	96.3

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