

## 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
更なる成長に向けた取組み	2
収益・分配金の推移と成長へのロードマップ	4
2013年12月期の運用状況	6
ポートフォリオデータ (2013年12月期末現在保有78物件)	10
投資主インフォメーション	15
Ⅰ. 資産運用報告	16
Ⅱ. 貸借対照表	34
Ⅲ. 損益計算書	36
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	37
Ⅴ. 注記表	38
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	49
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書	50
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	51

## 第21期 資産運用報告

2013年7月1日 ▶ 2013年12月31日

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第21期（2013年7月1日～2013年12月31日）（以下「当期」といいます。）の決算と運用状況についてご報告させていただきます。

まず、物件運用面においては、前期に引き続きリーシング活動の強化、物件関連支出等の管理を徹底した結果、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率が前期の95.9%から96.3%に向上、住居の収益が相対的に減少する非繁忙期にもかかわらず、NOI（注1）はほぼ前期並の2,006百万円（前期比△0.1%）を計上することができました。

一方、財務面では2013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銀行をアレンジヤーとする新たなシンジケートローン（借入額：20,350百万円、借入金利：1.68%）及び第三者割当増資（発行新投資口数：224,887口、発行価額の総額：2,999百万円）の実行により、既存シンジケートローン及び新生信託ローンA・B（合計残高：22,760百万円、返済時における平均金利：4.98%）のリファイナンスを実施し、金利コスト低減による大幅な収益力向上、有利子負債比率（LTV）の改善及びこれらによる投資法人の将来の外部成長余力向上を実現することができました。

当期の1口当たり分配金は、上記の第三者割当増資に伴う発行済投資口数の増加及び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、当初予想200円を上回る1口当たり237円とさせていただきます。

尚、上記リファイナンスによる金利コスト低減効果が通期で寄与する次期の1口当たり分配金は464円を見込んでおります。

本投資法人は2011年7月のFortress Investment Group LLC（関連会社と総称して「フォートレス・グループ」といいます。）の関係法人Calliope合同会社によるスポンサー参画（注2）以降、財務の再構築、稼働率引上げ・コスト削減・追加物件取得による収益力の強化を実現してまいりましたが、上記リファイナンス実行によって、新たなステージに飛躍するための収益力、財務基盤を確立することができました。

今後、リーシングマーケットの改善を先取りする先行的なアセットマネジメント（稼働率・賃料単価の引上げ）、借入コストの更なる削減による内部成長、及びフォートレス・グループの不動産ビジネスにおけるエクスペリエンス、パイプラインをフルに活用した外部成長等により、本投資法人の更なる成長、投資主価値の向上を目指してまいります。

投資主の皆様には、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。

（注1）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注2）2011年7月、Calliope合同会社がコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の発行済株式の97.35%を取得（注3）、本投資法人は、同社を主要割当先とする第三者割当増資を実施しました。

（注3）2013年10月、出資比率は100%となりました。

インヴェンシブル投資法人  
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  
福田直樹



確定分配金

第21期（2013年12月期）

投資口1口当たり

237円

予想分配金

第22期（2014年6月期）

投資口1口当たり

464円

（注）第22期（2014年6月期）予想では、営業収益2,760百万円、当期純利益731百万円を見込んでおります。上記の将来予想及び目標は2014年2月26日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

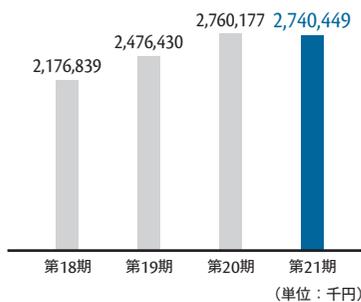
## 決算サマリー

	第18期 自2012年1月1日 至2012年6月30日	第19期 自2012年7月1日 至2012年12月31日	第20期 自2013年1月1日 至2013年6月30日	第21期 自2013年7月1日 至2013年12月31日
営業収益 (千円)	2,176,839	2,476,430	2,760,177	2,740,449
経常利益 (千円)	125,981	114,784	335,683	353,360
当期純利益 (千円)	128,175	114,179	335,078	352,755
純資産額 (千円)	32,826,175	32,670,697	32,848,025	35,844,824
総資産額 (千円)	67,698,887	80,200,022	80,249,063	79,176,632
1口当たり純資産額 (円)	24,346	24,231	24,363	22,785
自己資本比率 (%)	48.5	40.7	40.9	45.3
1口当たり分配金 (円)	200	117	264	237
発行済投資口数 (口)	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,573,179

(注) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。  
ただし、「1口当たり純資産額」は単位未満を四捨五入して記載しています。

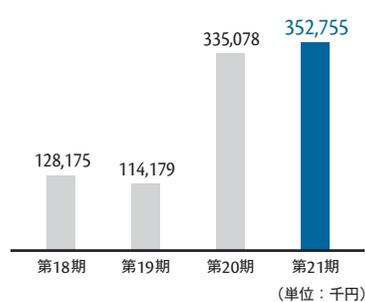
営業収益 **2,740,449**千円

前期比19,727千円減  
(0.7%減)



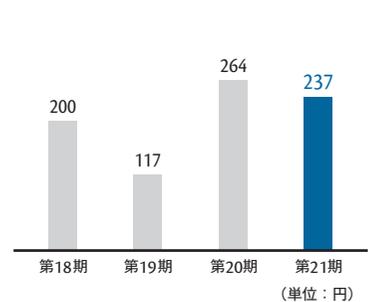
当期純利益 **352,755**千円

前期比17,677千円増  
(5.3%増)



1口当たり分配金 **237**円

前期比27円減  
(10.2%減)



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

■ メガバンクからの新規借入れにより将来の成長への道を拓く

- 三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする新たなシンジケートローン**20,350**百万円により新生信託ローンA・B（計**9,548**百万円）（注1）及び既存シンジケートローン（**13,212**百万円）（注1）をリファイナンス
- Fortress Investment Group LLC（FIG）の関係法人であるRayo合同会社（ラヨ）及びセキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社が業務執行者を務めるSCG16合同会社（SCG16）より、第三者割当増資を通じて約**3,000**百万円（注2）の資金を調達
- 本リファイナンスにより平均借入金利が**3.66%**から**1.95%**に低下、2014年6月期の当期純利益は2013年6月期比で**2.2**倍となり、1口当たり当期純利益は**465**円に増加見込み（注3）
- **本取組みにより、投資法人の外部成長余力が格段に向上**

（注1）新生信託ローンA、新生信託ローンB及び既存シンジケートローンの残高は上記リファイナンス実施時（2013年12月20日）の金額です。

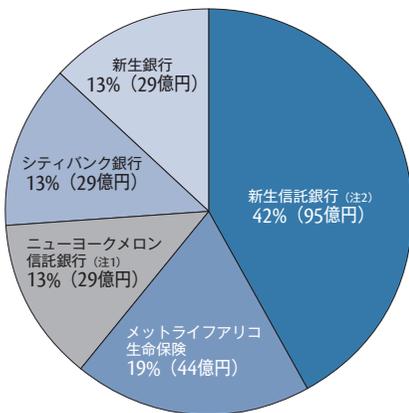
（注2）発行価額の総額2,999,992,580円＝1口当たり発行価額13,340円×発行新投資口数224,887口

（注3）2014年6月期の運用状況の予想は2014年2月26日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

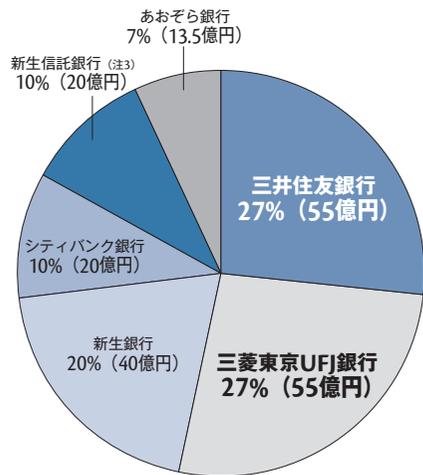
■ バンクフォーメーションの強化

＜信託長期借入を除くバンクフォーメーションの変化＞

リファイナンス前



リファイナンス後



（注1）ニューヨークメロン信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

（注2）新生信託銀行を貸付人とする貸付は、新生信託ローンA（71億円）と新生信託ローンB（24億円）の2本です。なお、以下はこれらローンの2011年7月29日付借入れ時点の詳細です。

・新生信託ローンA（71億円）：新生信託銀行（新生信託）は特定金銭信託の受託者であり、新生銀行（新生）が当該信託の受益権を保有しています。新生は、当該信託の劣後受益権を新生信託に自益信託として再信託しています。新生信託は、当該再信託に関し、Calliope合同会社（カリオペ）との間でトータルリターンズスワップ契約を締結し、当該トータルリターンズスワップにより、カリオペは、新生信託による貸付に係る信託の劣後受益権に対する経済的利益を享受しています。

・新生信託ローンB（24億円）：新生信託は特定金銭信託の受託者であり、シティバンク銀行（シティバンク）が当該信託の受益権を保有しています。シティバンクは、当該信託の受益権の全部を新生信託に自益信託として再信託しています。新生信託は、当該再信託に関し、カリオペとの間でトータルリターンズスワップ契約を締結し、当該トータルリターンズスワップにより、カリオペは、新生信託による貸付に係る信託の一定の受益権に対して間接的に一部の経済的利益を有します。

（注3）新生信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan II 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

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

## ■ リファイナンスの概要

(本取組み前：2013年12月19日時点)

ローン	借入先	借入日	借入残高 (百万円)	利率 (年)	満期日
シンジケート ローンB	メットライフアリコ 生命保険	2012年 9月28日	13,212	2.24214% 変動金利	2014年7月31日
	ニューヨークメロン 信託銀行 (注1) シティバンク銀行 新生銀行				
新生信託 ローンA	新生信託銀行	2011年 7月29日	7,100	8.5% 固定金利	2015年1月30日
新生信託 ローンB	新生信託銀行	2011年 7月29日	2,448	9.5% 固定金利	2015年1月30日
長期借入金合計			<b>22,760</b>	<b>4.98%</b>	
ブルデンシャル LPSローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2011年 7月29日	11,000	2.5% 固定金利	2017年1月25日～ 2019年1月25日
ブルデンシャル LPSローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2012年 9月28日	9,960	1.9% 固定金利	2018年3月31日～ 2020年3月31日
信託長期借入金合計			20,960	2.21%	
合計			<b>43,720</b>	<b>3.66%</b>	平均借入期間 <b>2.6年</b>

(本取組み後：2013年12月20日時点)

ローン	借入先	借入日	借入残高 (百万円)	利率 (年)	満期日
ニューシンジケート ローン (A)	三井住友銀行	2013年 12月20日	20,350	1.68% 変動金利 (注3)	2016年12月20日
	三菱東京UFJ銀行				
	新生銀行				
	シティバンク銀行				
	新生信託銀行 (注2) あおぞら銀行				
長期借入金合計			<b>20,350</b>	<b>1.68%</b>	
ブルデンシャル LPSローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2011年 7月29日	11,000	2.5% 固定金利	2017年1月25日～ 2019年1月25日
ブルデンシャル LPSローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2012年 9月28日	9,960	1.9% 固定金利	2018年3月31日～ 2020年3月31日
信託長期借入金合計			20,960	2.21%	
合計			<b>41,310</b>	<b>1.95%</b>	平均借入期間 <b>3.8年</b>

(注1) ニューヨークメロン信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

(注2) 新生信託銀行株式会社は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan II 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

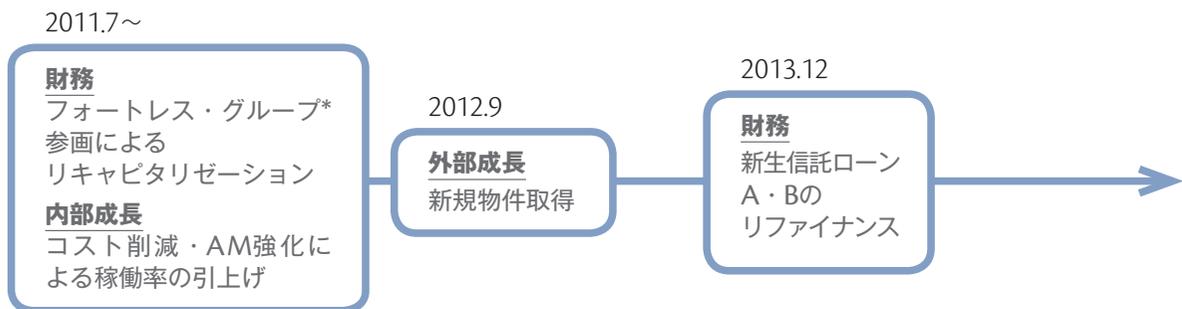
(注3) 2013年12月20日から2014年1月30日まで(2ヵ月円TIBOR+スプレッド(1.5%)、ただし、2014年1月31日以降は、1ヵ月円TIBOR+スプレッド(1.5%)の適用利率です。

(注4) 借入金残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

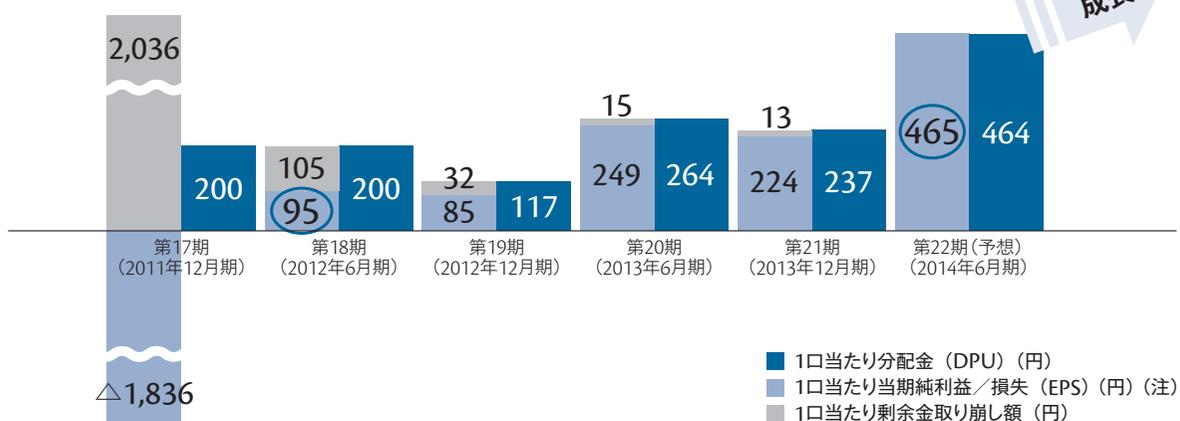
# 収益・分配金の推移と成長へのロードマップ

## ■ フォートレス・グループ参画後の取組みとEPS・DPUの推移

1口当たり当期純利益（EPS）が2012年6月期（第18期）の95円から  
2014年6月期（第22期）465円（予想）に増加見込み、更なる成長を目指す



\* FIGの関係法人であるカリオベ及びラヨ並びにFIG及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」といいます。

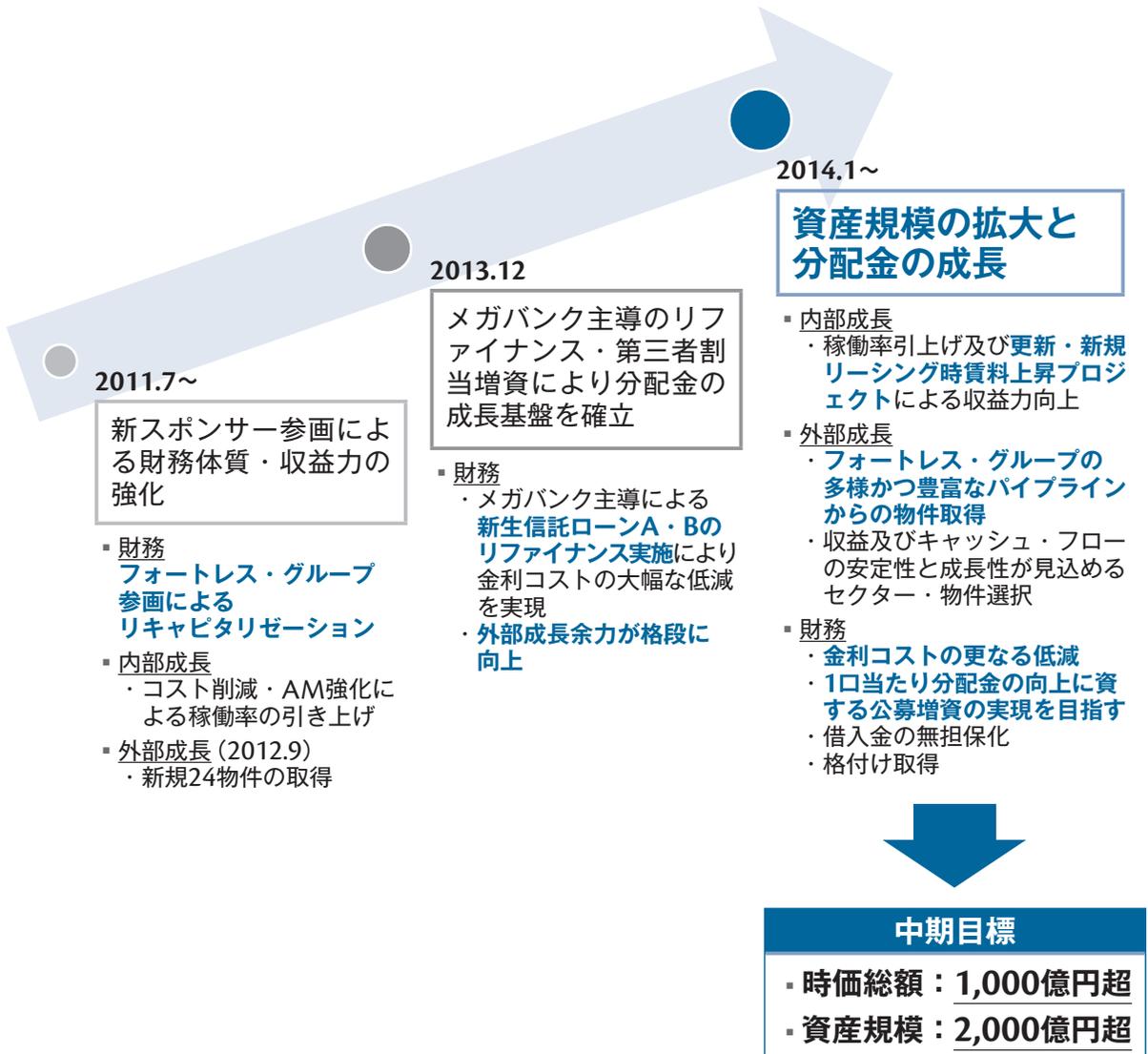


	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第17期比 増減	
平均稼働率	94.3	95.2	96.0	95.9	<b>96.3</b>	+2.0	(%)
NOI	1,486	1,564	1,800	2,008	<b>2,006</b>	+520	(百万円)
鑑定評価額	58,199	59,106	73,483	74,347	<b>75,429</b>	+17,230	(百万円)
時価総額	8,602	8,602	8,305	18,458	<b>30,566</b>	+21,964	(百万円)
鑑定評価額LTV	54.5	53.5	59.9	59.0	<b>54.8</b>	+0.3	(%)
平均金利	4.1	4.4	4.0	3.7	<b>3.2</b>	△0.9	(%)

第22期の平均金利は1.9%に改善見込み

(注) 1口当たり当期純利益 (EPS) は、第17期～第20期については各期末における投資口数1,348,292口、第21期及び第22期については、1,573,179口で算定しております。

■ 成長へのロードマップ



■ 2013年12月期（第21期）決算ハイライト

財務

2013年12月20日付リファイナンス及び第三者割当増資  
(併せて本取組み) の実施

- 三井住友銀行及び三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする新たな銀行団より金利1.68%の長期シンジケートローン20,350百万円を調達\*
- 投資法人の平均借入金利が3.66%から1.95%に低下\*
- 約3,000百万円の第三者割当増資により鑑定評価額ベースLTVが2013年6月（第20期）末時点の59.0%から55.6%に低下\*\*

\* 上記の金利、平均借入金利及び調達資金額は本取組み実施時（2013年12月20日）の利率及び金額です。

\*\* 鑑定評価額ベースLTV（%）＝有利子負債額÷第20期末時点の鑑定評価額

投資法人の収益力・財務状況の改善、これに伴い将来の外部成長余力が格段に向上

分配金

1口当たり分配金は当初予想\*比37円増の237円

\* 2013年8月28日付決算短信にて公表した2013年12月期の運用状況の予想

- 本取組みに係る各種一時費用控除後の当期純利益は、当初予想比82百万円（31%）増の352百万円  
投資口希薄化（16.68%）後の1口当たり当期純利益（EPS）\*は、当初予想比24円（12%）増の224円に  
\* 第21期の1口当たり当期純利益（EPS）については、期末における投資口数1,573,179口で算定しております。
- 分配金総額は剰余金の一部（20百万円）を取崩し、当初予想比103百万円増加の372百万円  
1口当たり分配金は、当初予想比37円（19%）増の237円に

2014年6月期（第22期）の1口当たり分配金は第21期比227円（96%）増の464円を見込む（注）

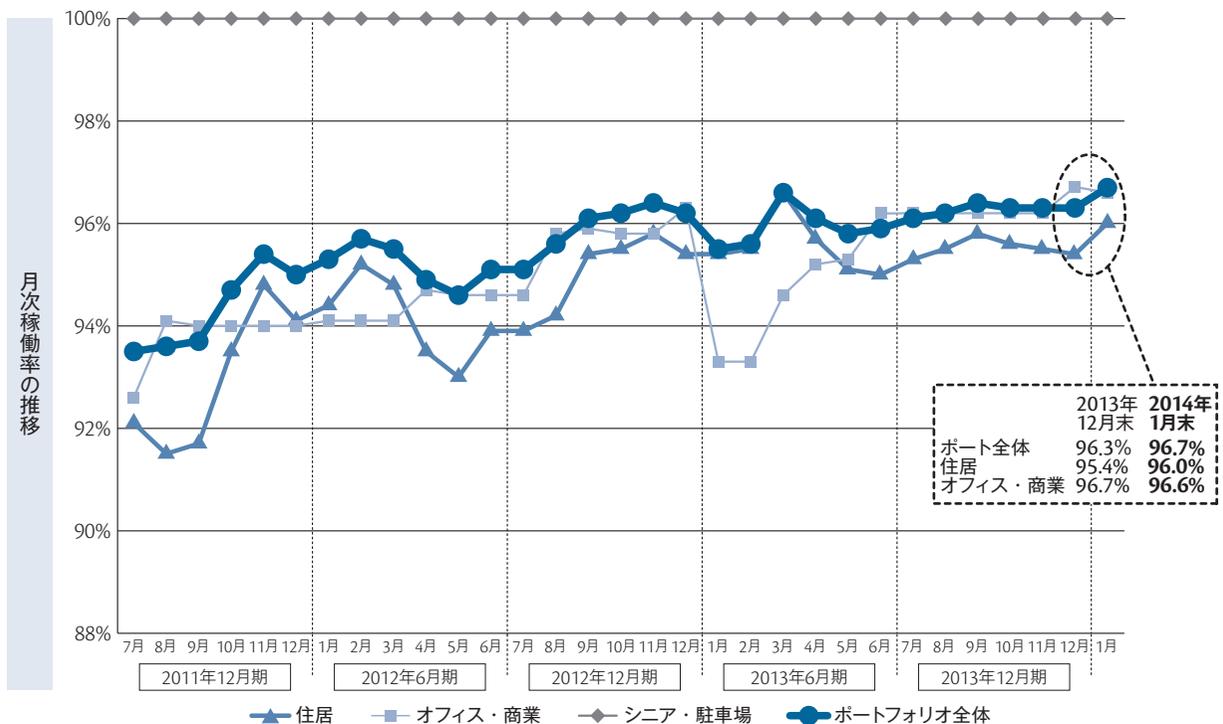
（注）第22期の1口当たり分配金予想は2014年2月26日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。  
したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

## ■ 稼働率の推移

ポートフォリオ平均稼働率が  
**前期（2013年6月期）の95.9%から当期（2013年12月期）の96.3%に上昇**  
**住居物件が安定稼働を維持、オフィス・商業物件の稼働率は**  
**前期94.6%から当期96.3%に上昇**

期中平均稼働率

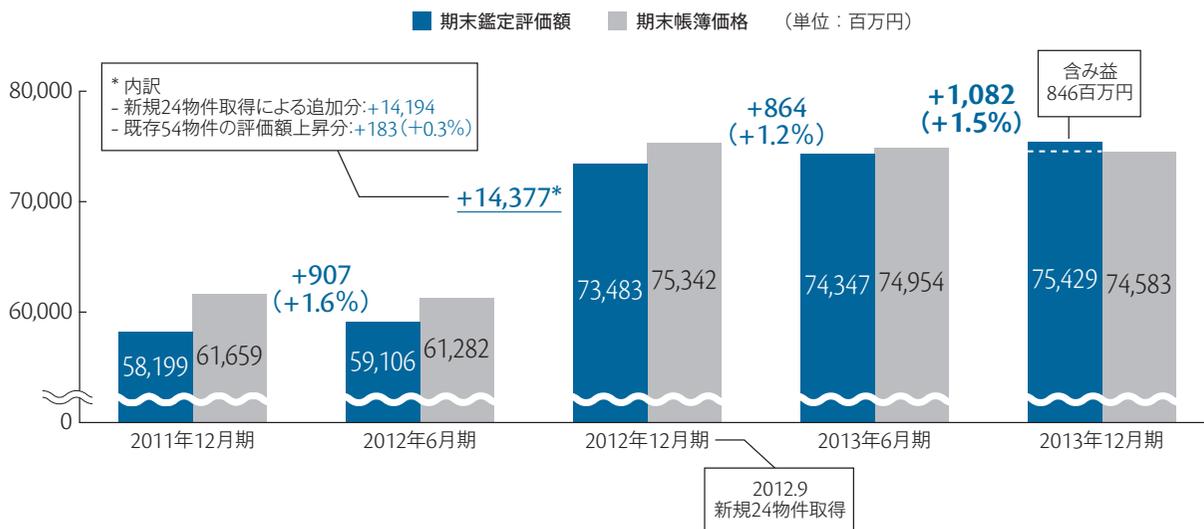
2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期
ポート全体 <b>94.3%</b>	ポート全体 <b>95.2%</b>	ポート全体 <b>96.0%</b>	ポート全体 <b>95.9%</b>	ポート全体 <b>96.3%</b>
住居 <b>92.9%</b>	住居 <b>94.2%</b>	住居 <b>95.2%</b>	住居 <b>95.6%</b>	住居 <b>95.5%</b>
オフィス・商業 <b>93.8%</b>	オフィス・商業 <b>94.4%</b>	オフィス・商業 <b>95.7%</b>	オフィス・商業 <b>94.6%</b>	オフィス・商業 <b>96.3%</b>



(注) 2011年12月期については、2011年10月21日付にて売却したニュー江戸橋ビルの影響を除いて記載しています。

## ■ ポートフォリオ資産価値の向上

2013年12月期鑑定評価額は前期比1,082百万円（1.5%）上昇、4期連続で資産価値が上昇  
 ポートフォリオ全体の含み損益は846百万円の黒字に



### < 当期末鑑定評価額の増減：用途・地域・要因別分析 >

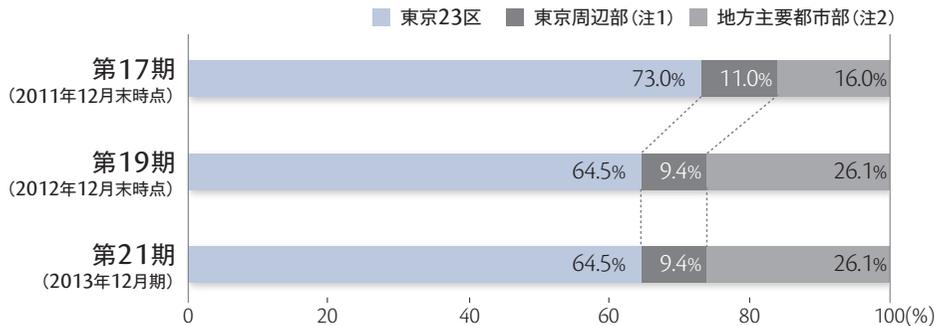
分類	物件数	前回評価額	今回評価額	増減		
ポートフォリオ全体	78	74,347	<b>75,429</b>	+1,082	+ 1.5%	
用途別	住居	63	56,993	<b>57,921</b>	+ 928	+ 1.6%
	うち既存	39	42,590	<b>43,246</b>	+ 656	+ 1.5%
	うち新規	24	14,403	<b>14,675</b>	+ 272	+ 1.9%
	オフィス・商業	7	12,511	<b>12,595</b>	+ 84	+ 0.7%
	シニア等	8	4,843	<b>4,913</b>	+ 70	+ 1.5%
地域別	首都圏	51	54,453	<b>55,152</b>	+ 699	+ 1.3%
	中部	8	4,844	<b>4,924</b>	+ 80	+ 1.7%
	関西	13	7,197	<b>7,331</b>	+ 134	+ 1.9%
	北海道・東北	6	7,853	<b>8,022</b>	+ 169	+ 2.2%

## ■ 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。

(注) 下記各比率は、取得価格に基づき小数第2位を四捨五入して記載しています。

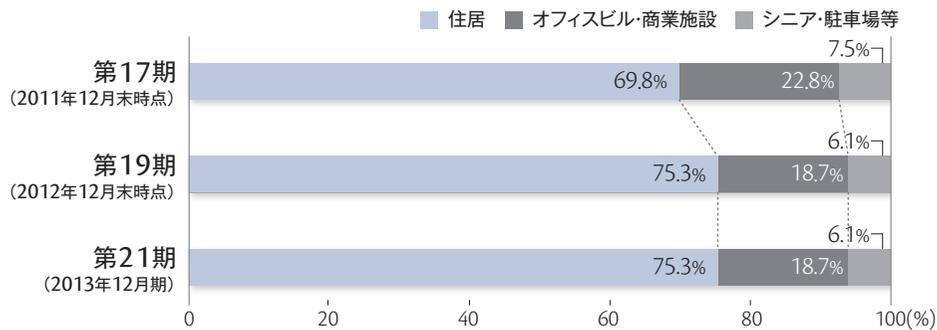
## 地域別投資比率



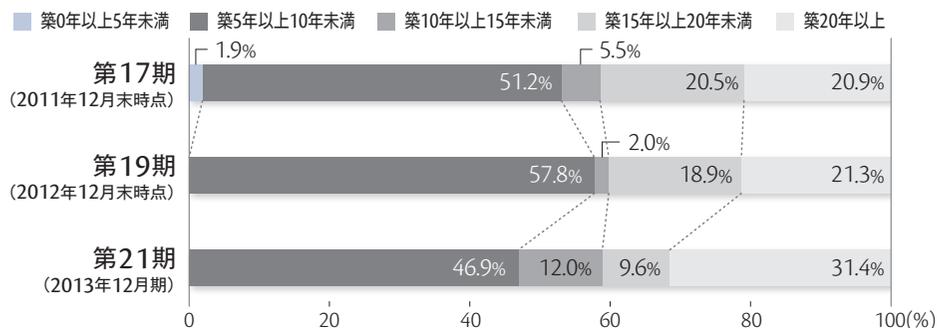
(注1) 東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。

(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。



首都圏

51  
物件

東京23区

日神バレーステージ  
代田橋 (杉並区)



A26

日神バレーステージ  
東長崎 (豊島区)



A27

グロースメゾン  
五反田 (品川区)



A28

グロースメゾン亀戸  
(江東区)



A29

エメラルドハウス  
(板橋区)



A30

アルモニー御茶ノ水  
(文京区)



A31

キャピタルハイツ  
神楽坂 (新宿区)



A42

ベレール目黒  
(目黒区)



A44

フォロス中村橋  
(練馬区)



A46

カレッジスクエア  
町屋 (荒川区)



A48

シティハウス東京  
新橋 (港区)



A51

ウィンベル神楽坂  
(新宿区)



A52

西早稲田クレセント  
マンション (新宿区)



A53

スぺーシア恵比寿  
(渋谷区)



A75

ネオ・プロミネンス  
(北区)



A76

サンテラス南池袋  
(豊島区)



A81

エクセレンテ神楽坂  
(新宿区)



A87

クイーンズコート  
福住 (江東区)



A90

ベレール大井町  
(品川区)



A92

近代科学社ビル  
(新宿区)



B8

東京(23区以外)

ルート立川  
(立川市)



A38

カレッジスクエア  
町田 (町田市)



A43

ウエストアベニュー  
(国立市)



A97

ボンセジュール日野  
(日野市)



C23

神奈川県

グロースメゾン  
新横浜 (横浜市)



A33

ワコレ網島 I  
(横浜市)



A45

藤和シティコブ  
浅間町 (横浜市)



A63

関西

13  
物件

大阪府

サルボサーラ  
(大阪市)



A86

ルナコート江戸堀  
(大阪市)



A88

HERMITAGE NANBA  
WEST (大阪市)



A95

リトルリバー本町橋  
(大阪市)



A98

京都府

コーポ東洞院  
(京都市)



A91

滋賀県

ヴァンデュール  
浜大津駅前 (大津市)



A85

中部

8  
物件

愛知県

ヴィスコンティ 雙玉山  
(名古屋市中区)



A66

レーベスト本陣  
(名古屋市中区)



A79

レーベスト松原  
(名古屋市中区)



A80

アルパ則武新町  
(名古屋市中区)



A82

レーベスト名駅南  
(名古屋市中区)



A83

レーベスト平安  
(名古屋市中区)



A84

北海道・東北

6  
物件

北海道

AMS TOWER 南6条  
(札幌市)



A73

宮城県

ロイヤルパーク大町  
(仙台市)



A64

レキシントン・スクエア萩野  
(仙台市)



A65

大木青葉ビル  
(仙台市)



B16

レキシントン・プラザ八幡  
(仙台市)



B17

福島県

イオンタウン須賀川  
(須賀川市)



B18

サンクレスト  
石神井公園(練馬区)



ベルファース  
上野御徒町(台東区)



グランリール亀戸  
(江東区)



グロースメゾン池袋  
(豊島区)



グロースメゾン用賀  
(世田谷区)



渋谷本町マンション  
(渋谷区)



シティハイツ砧  
(世田谷区)



レキシントン・スクエア  
曙橋(新宿区)



カーザエルミタツジ  
(目黒区)



藤和シティコープ  
新大塚II(豊島区)



ビクセル武蔵関  
(練馬区)



レクセルマンション  
上野松が谷(台東区)



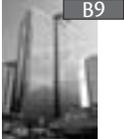
レキシントン・スクエア  
代田橋(杉並区)



レキシントン・スクエア  
本所吾妻橋(墨田区)



新宿アイランド  
(新宿区)



レキシントン・プラザ  
西五反田(品川区)



クロス・スクエア  
NAKANO(中野区)



ストップパーキング  
神田須田町(千代田区)



ボンセジュール  
千歳船橋(世田谷区)



ボンセジュール  
四つ木(葛飾区)



ボンセジュール  
武蔵新城(川崎市)



ボンセジュール  
秦野渋沢(秦野市)



千葉県

グロースメゾン海神  
(船橋市)



埼玉県

アクシースタワー  
川口並木(川口市)



兵庫県

インボイス新神戸レジデンス  
(神戸市)



コスモコート元町  
(神戸市)



ウィンテージ  
神戸元町(神戸市)



シエテ南塚口  
(尼崎市)



プライムライフ三宮  
磯上公園(神戸市)



プライムライフ御影  
(神戸市)



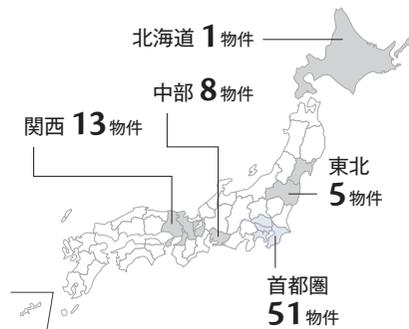
ボンセジュール伊丹  
(伊丹市)



センチュリーパーク新川(番館)  
(名古屋市)



ボンセジュール小牧  
(小牧市)



(\*) 物件番号の背景色は用途によって分類しています。用途：■ 住居 ■ オフィス・商業施設 ■ 駐車場・シニア  
(\*\*) 地域は背景色によって分類しています。地域：■ 首都圏 ■ その他

## ■ ポートフォリオ一覧

(2013年12月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
住居	A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,130	1,145	1.6	95.0
	A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,240	1,123	1.6	97.4
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	922	851	1.2	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	1,040	1,018	1.4	89.3
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,180	1,427	2.0	98.9
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,230	1,385	1.9	97.5
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	998	1,045	1.4	95.3
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,060	1,000	1.4	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	928	988	1.3	100.0
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	909	860	1.2	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	827	782	1.1	97.6
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	674	768	1.0	100.0
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	591	657	0.9	83.5
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	588	656	0.8	96.4
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	454	647	0.8	94.6
	A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	676	576	0.8	96.5
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	534	618	0.8	91.0
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	525	573	0.8	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	545	574	0.8	92.1
	A45	ワコーレ網島 I	神奈川県横浜市	907.46	50	572	496	550	0.7	82.1
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	532	534	0.7	94.5
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	455	525	0.7	100.0
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	494	481	0.7	100.0
	A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	3,364.00	86	2,520	2,650	2,418	3.3	100.0
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	3,420	3,141	4.2	96.5
	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	2,140	1,849	2.4	94.8
	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	1,570	1,385	1.9	89.7
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	980	1,005	1.4	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	930	835	1.1	89.9
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	631	561	0.7	92.9	
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	1,050	907	1.3	100.0	
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	1,230	1,052	1.4	90.5	
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	484	395	0.5	95.0	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	1,528.58	39	330	405	310	0.4	97.4	
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	705.75	8	255	232	241	0.3	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	1,020	914	1.3	93.7	
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	536	473	0.7	100.0	
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	1,080	1,071	1.5	97.1	
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	6,860	6,729	9.1	89.2	
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	1,710	1,665	2.2	96.6	
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2,773.71	81	1,260	1,300	1,262	1.6	95.4	
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	1,020	976	1.3	98.7	
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋	1,933.80	80	674	705	676	0.9	93.7	

(2013年12月31日現在)

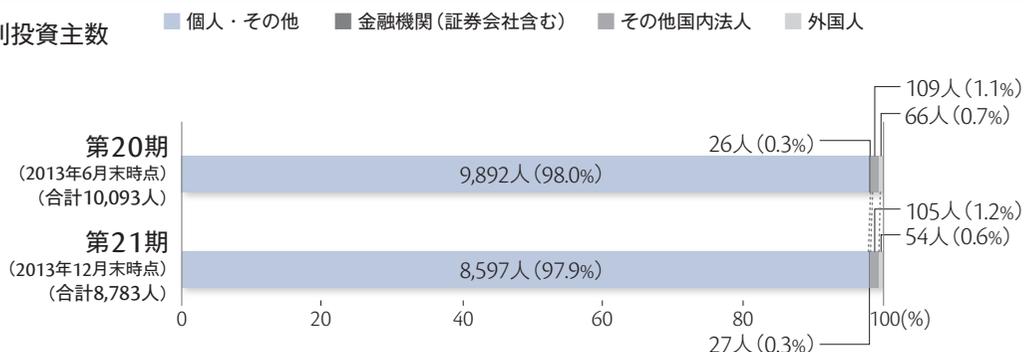
用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
住居	A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	1,955.40	70	657	705	659	0.9	98.8
	A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	898.70	38	625	644	625	0.8	97.4
	A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	637	611	0.8	96.5
	A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	626	600	0.8	98.5
	A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	610	598	0.8	98.4
	A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	650	583	0.8	100.0
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	567	548	0.7	96.7
	A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	558	546	0.7	91.2
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	547	527	0.7	98.0
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	545	514	0.7	86.0
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	477	457	0.6	100.0
	A91	コーポ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	468	448	0.6	95.1
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	428	414	0.5	96.4
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	394	376	0.5	97.5
	A94	ブライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	383	374	0.5	93.8
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	382	358	0.5	96.0
	A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	1,477.62	44	335	349	336	0.4	97.7
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	334	330	0.4	90.0
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	329	313	0.4	96.9
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	307	298	0.4	96.6	
小計				109,584.45	3,413	58,083	57,921	56,192	75.3	95.4
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	1,020	1,226	1.7	100.0
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	542	714	0.9	100.0
	B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	4,050	4,811	6.3	90.1
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	930	1,073	1.4	67.6
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.41	13	816	633	759	1.1	100.0
	B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	3,270	3,198	4.3	100.0
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	2,150	2,120	3.0	100.0
小計				39,194.69	102	14,372	12,595	13,904	18.6	96.7
駐車場・シニア	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	92	100	0.1	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	762	659	0.9	100.0
	C22	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	1,962.87	62	652	703	624	0.8	100.0
	C23	ボンセジュール日野	東京都日野市	1,984.17	56	574	662	553	0.7	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	561	469	0.6	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	989	1.4	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	634	636	0.9	100.0
	C27	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市	2,129.87	62	480	439	452	0.6	100.0
小計				22,504.83	492	4,705	4,913	4,486	6.1	100.0
合計				171,283.97	4,007	77,161	75,429	74,583	100.0	96.3

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

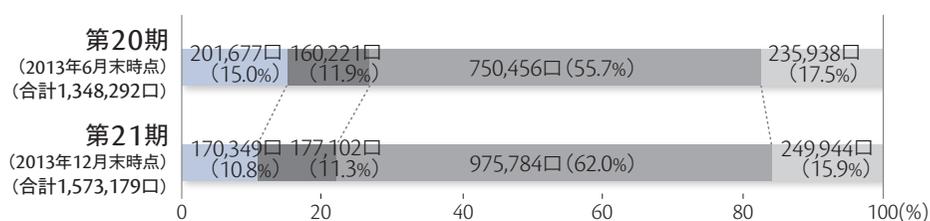
## ■ 投資主・投資口の状況

### 投資主の状況

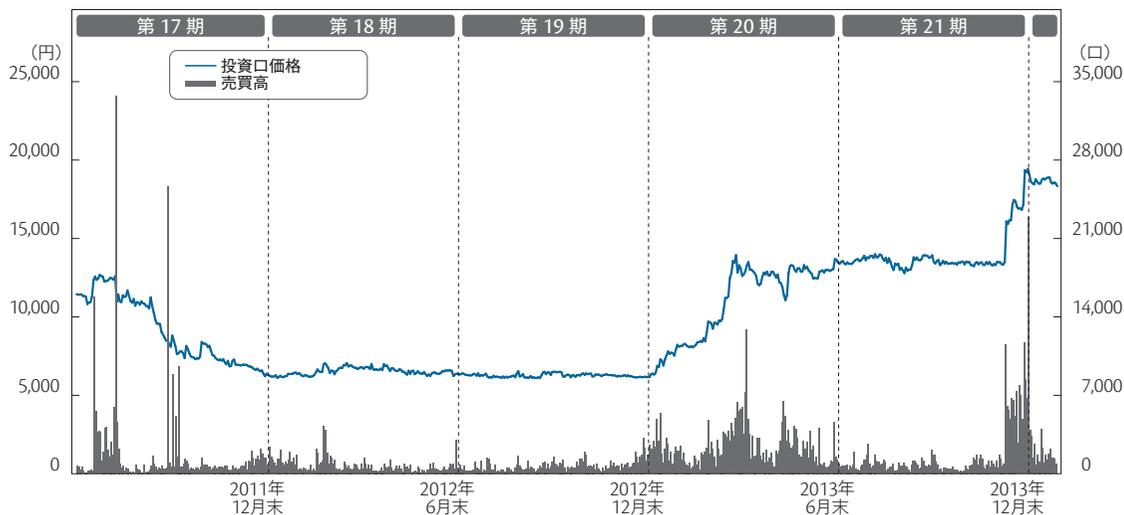
#### ■ 所有者別投資主数



#### ■ 所有者別投資口数



### 投資口価格の推移



(注) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。

## ■ 投資主インフォメーション

### ■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

（合併前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主様）

三菱UFJ信託銀行株式会社 通話料無料 0120-255-100

（合併前の旧エルシービー投資法人の投資主様）

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

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせは下記をお願いいたします。

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



# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
計算期間		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
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	2,202,448	2,176,839	2,476,430	2,760,177	2,740,449
	(うち賃貸事業収益) (千円)	2,202,448	2,176,839	2,476,430	2,760,177	2,740,449
	営業費用 (千円)	2,612,417	1,282,766	1,392,258	1,528,940	1,474,679
	(うち賃貸事業費用) (千円)	1,137,994	1,024,277	1,156,672	1,295,403	1,261,221
	営業利益 (千円)	△409,968	894,072	1,084,171	1,231,237	1,265,770
	経常利益 (千円)	△3,466,417	125,981	114,784	335,683	353,360
	当期純利益 (千円)	△2,476,155	128,175	114,179	335,078	352,755
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	68,083,586	67,698,887	80,200,022	80,249,063	79,176,632
	(対前期比) (%)	(△6.9)	(△0.6)	(18.5)	(0.1)	(△1.3)
	有利子負債額 (千円)	31,734,500	31,603,500	43,982,500	43,851,500	41,310,000
	純資産額 (b) (千円)	32,967,658	32,826,175	32,670,697	32,848,025	35,844,824
	(対前期比) (%)	(15.4)	(△0.4)	(△0.5)	(0.5)	(9.1)
出資総額 (千円)	26,134,396	26,134,396	26,134,396	26,134,396	29,134,389	
分配の状況	分配金総額 (c) (千円)	269,658	269,658	157,750	355,949	372,843
	配当性向 (注2) (%)	—	210.5	137.6	106.0	105.7
1口当たり情報	発行済投資口数 (d) (口)	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,573,179
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	24,451	24,346	24,231	24,363	22,785
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	200	200	117	264	237
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	200	200	117	264	237
	(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) (%)	△4.9 (△9.7)	0.2 (0.4)	0.2 (0.3)	0.4 (0.8)	0.4 (0.9)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	△8.0 (△16.0)	0.4 (0.8)	0.3 (0.7)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	48.4	48.5	40.7	40.9	45.3
	(対前期比増減) (%)	(9.4)	(0.1)	(△7.8)	(0.2)	(4.3)
	NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,486,538	1,564,247	1,800,380	2,008,413	2,006,648

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向は、1口当たり分配金額を1口当たり当期純利益で除することにより算出しています。但し第21期については、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。なお、第17期の配当性向は1口当たり当期純利益がマイナスのため表示していません。

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

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

総資産経常利益率＝経常利益／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100

自己資本利益率＝当期純利益／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)×100

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日にエルシーピー投資法人（以下「LCP」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「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・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UFJ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。

### (2) 投資環境と運用実績

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-REIT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リノベーション等を実行したことに加え、住居において、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1,082百万円（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。

### (3) 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）となっております。

（注）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。  
有利子負債比率＝有利子負債額÷当期末総資産額×100

## 3 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（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継続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。  
 (注8) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。  
 (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。

## 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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成23年12月	平成24年6月	平成24年12月	平成25年6月	平成25年12月
最高	12,830	7,160	6,540	14,480	20,000
最低	6,200	6,060	6,080	6,230	12,610

## 4 分配金等の実績

分配金につきましては、支払配当要件(注1)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の一部(20百万円)を加えた総額372百万円を分配することとしました。その結果、当期の投資口1口当たり分配金は237円となりました。

(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(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)×(当期月数÷1,200ヵ月(\*\*\*\*))

(\*\*) 1,200ヵ月=100年間×12ヵ月(1年間)

期別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	
計算期間	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	
当期末処分利益総額	千円	568,830	427,346	271,868	449,196	446,003
利益留保額	千円	299,171	157,688	114,118	93,247	73,159
金銭の分配金総額	千円	269,658	269,658	157,750	355,949	372,843
(1口当たり分配金)	円	(200)	(200)	(117)	(264)	(237)
うち利益分配金総額	千円	269,658	269,658	157,750	355,949	372,843
(1口当たり利益分配金)	円	(200)	(200)	(117)	(264)	(237)
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、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。

## 6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成23年12月31日現在	平成24年6月30日現在	平成24年12月31日現在	平成25年6月30日現在	平成25年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,573,179
出資総額 (百万円)	26,134	26,134	26,134	26,134	29,134
投資主数 (人)	10,793	10,703	10,325	10,093	8,783

### 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	38.77
Rayo合同会社	149,925	9.53
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	129,400	8.22
SCG16合同会社 (注1)	74,962	4.76
JP MORGAN CHASE BANK 380180	67,283	4.27
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	65,701	4.17
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	58,799	3.73
INFINITE VALUE INVESTMENT LTD (注1)	57,757	3.67
野村信託銀行株式会社 (投信口)	40,369	2.56
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	34,445	2.18
合 計	1,288,583	81.90

(注1) 平成26年1月26日付にて本投資法人は、セキュアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社の関係法人であるSC Investment Advisors Pte. Ltd. (以下「SCIA」といいます。)より、SCIAが運用するファンドの傘下にあるSCG16 合同会社が所有する本投資法人の投資口を、同じファンドの傘下にあり本投資法人の投資口を現在保有しているINFINITE VALUE INVESTMENT LTD へ譲渡する予定である旨の通知を受けました。なお、本譲渡は当該ファンド内における投資口の異動であり、本投資口はSCIAが運用するファンドにおいて継続的に保有されるものであるため、本投資法人への実質的な影響はありません。

(注2) 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	福田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長兼企画・財務部長 (注1)	—
監督役員	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、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	—	7,300

(注1) 平成26年1月1日付にて本資産運用会社において組織変更及び重要な使用人の異動があり、同日付で福田直樹は兼務を解消し、その役職は代表取締役社長となりました。

(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
一般事務受託者（機関運営（注1）・投資主名簿等管理）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営（注2））	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	株式会社EPコンサルティングサービス
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社（注3）／三井住友信託銀行株式会社（注4）

- (注1) 本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を委託しています。
- (注2) ①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②の行為に付随し又は関連する事務を委託しています。
- (注3) 合併以前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）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。
- (注4) IDLCP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。

## 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。

### 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 スペースシア恵比寿	6,729	7,794.91	6,954.62	89.2	6.6	住居
B14 レキシントン・プラザ西五反田	4,811	6,033.58	5,437.21	90.1	5.1	オフィス
B17 レキシントン・プラザ八幡	3,198	8,419.15	8,419.15	100.0	5.9	商業施設
A52 ウィンベル神楽坂	3,141	4,032.70	3,893.54	96.5	3.7	住居
A51 シティハウス東京新橋	2,418	3,364.00	3,364.00	100.0	3.3	住居
B18 イオンタウン須賀川	2,120	18,440.58	18,440.58	100.0	5.2	商業施設
A53 西早稲田クレセントマンション	1,849	4,310.77	4,086.33	94.8	2.6	住居
A76 ネオ・プロミネンス	1,665	3,574.70	3,452.00	96.6	2.3	住居
A30 エメラルドハウス	1,427	2,152.31	2,129.26	98.9	1.5	住居
A31 アルモニー御茶ノ水	1,385	1,748.24	1,703.84	97.5	1.4	住居
合 計	28,748	59,870.94	57,880.53	96.7	37.8	—

(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	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	1,771.13	1,130	1,145
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	2,681.94	1,240	1,123
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	1,051.50	922	851
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	1,367.96	1,040	1,018
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	2,152.31	1,180	1,427
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	1,748.24	1,230	1,385
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	3,029.16	998	1,045
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	1,858.44	1,060	1,000
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	1,351.11	928	988
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	1,562.26	909	860
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	952.89	827	782
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	1,015.34	674	768
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	1,368.57	591	657
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	1,167.50	588	656
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	1,235.93	454	647
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	1,210.74	676	576
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	1,126.65	534	618
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	1,047.75	525	573
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	557.05	545	574
A45	ワコレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	907.46	496	550
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	815.77	532	534
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	2,040.27	455	525
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	871.35	494	481
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	3,364.00	2,650	2,418
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	4,032.70	3,420	3,141
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	4,310.77	2,140	1,849
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	1,987.88	1,570	1,385
A56	カーザエルミタツジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	1,197.19	980	1,005
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	1,627.13	930	835
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	1,220.24	631	561
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	1,969.45	1,050	907
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	3,426.36	1,230	1,052
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	1,929.59	484	395
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	1,528.58	405	310
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中種区御棚町二丁目44番	705.75	232	241
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	1,430.64	1,020	914
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	784.74	536	473
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	4,460.56	1,080	1,071
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	7,794.91	6,860	6,729
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	3,574.70	1,710	1,665

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)
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	信託不動産	2,773.71	1,300	1,262
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	信託不動産	2,310.49	1,020	976
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託不動産	1,933.80	705	676
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託不動産	1,955.40	705	659
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	信託不動産	898.70	644	625
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋西区則武新町三丁目6番8号	信託不動産	1,731.68	637	611
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託不動産	1,634.60	626	600
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋北区平安二丁目13番17号	信託不動産	1,554.03	610	598
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	信託不動産	2,670.66	650	583
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	信託不動産	1,428.12	567	548
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託不動産	701.92	558	546
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	信託不動産	1,185.50	547	527
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	信託不動産	1,433.35	545	514
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	信託不動産	765.18	477	457
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	信託不動産	1,029.05	468	448
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託不動産	530.60	428	414
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託不動産	1,020.86	394	376
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	信託不動産	789.12	383	374
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託不動産	992.76	382	358
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋港区新川町四丁目1番2	信託不動産	1,477.62	349	336
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託不動産	794.80	334	330
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	信託不動産	974.81	329	313
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	信託不動産	761.18	307	298
小 計				109,584.45	57,921	56,192
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	1,020	1,226
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	542	714
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	信託不動産	6,033.58	4,050	4,811
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託不動産	2,145.00	930	1,073
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	信託不動産	2,178.41	633	759
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	信託不動産	8,419.15	3,270	3,198
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	2,150	2,120
小 計				39,194.69	12,595	13,904
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	92	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	762	659
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	703	624
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	662	553
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	561	469
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	989
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	634	636
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	439	452
小 計				22,504.83	4,913	4,486
合 計				171,283.97	75,429	74,583

(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、投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセットス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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第20期 (平成25年1月1日～平成25年6月30日)				第21期 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (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	日神バレストージ代田橋	1	98.0	40,694	1.5	1	95.0	40,764	1.5
A27	日神バレストージ東長崎	1	98.4	46,495	1.7	1	97.4	44,828	1.6
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,481	1.0	1	100.0	27,386	1.0
A29	グロースメゾン亀戸	1	94.0	33,015	1.2	1	89.3	31,655	1.2
A30	エメラルドハウス	1	100.0	50,083	1.8	1	98.9	41,974	1.5
A31	アルモニー御茶ノ水	1	88.2	41,051	1.5	1	97.5	39,196	1.4
A32	サンクレスト石神井公園	1	95.6	37,025	1.3	1	95.3	34,660	1.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	97.1	35,753	1.3	1	94.1	36,146	1.3
A34	ベルファース上野御徒町	1	100.0	32,762	1.2	1	100.0	30,564	1.1
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.0	1	100.0	26,619	1.0
A36	グロースメゾン池袋	1	88.2	23,607	0.9	1	97.6	24,244	0.9
A37	グロースメゾン用賀	1	97.3	21,693	0.8	1	100.0	21,660	0.8
A38	ルート立川	1	76.7	20,364	0.7	1	83.5	17,305	0.6
A39	渋谷本町マンション	1	80.8	19,238	0.7	1	96.4	18,641	0.7
A40	シティハイツ砧	1	94.6	17,112	0.6	1	94.6	16,885	0.6
A41	アクシースタワー川口並木	1	93.0	26,096	0.9	1	96.5	24,285	0.9
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	97.2	18,127	0.7	1	91.0	18,084	0.7
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	0.7	1	100.0	18,268	0.7
A44	ベレール目黒	1	96.0	16,304	0.6	1	92.1	16,116	0.6
A45	ワコレ綱島 I	1	90.0	18,235	0.7	1	82.1	16,987	0.6
A46	フォロス中村橋	1	92.0	17,550	0.6	1	94.5	17,295	0.6
A47	グロースメゾン海神	1	94.4	22,249	0.8	1	100.0	23,364	0.9
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.5	1	100.0	14,706	0.5
A51	シティハウス東京新橋	1	100.0	87,840	3.2	1	100.0	91,288	3.3
A52	ウィンベル神楽坂	1	96.9	102,111	3.7	1	96.5	101,996	3.7
A53	西早稲田クレセントマンション	1	98.5	73,895	2.7	1	94.8	70,856	2.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	94.4	47,818	1.7	1	89.7	46,136	1.7
A56	カーザエルミタツジオ	1	90.0	27,934	1.0	1	90.0	30,392	1.1
A59	藤和シティコープ新大塚 II	1	94.9	34,269	1.2	1	89.9	32,744	1.2
A61	ビクセル武蔵関	1	95.7	25,714	0.9	1	92.9	22,455	0.8
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	86.8	32,021	1.2	1	100.0	32,797	1.2
A63	藤和シティコープ浅間町	1	94.9	61,782	2.2	1	90.5	60,085	2.2
A64	ロイヤルパーク大町	1	100.0	25,936	0.9	1	95.0	25,583	0.9
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	100.0	18,166	0.7	1	97.4	18,207	0.7
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	100.0	10,515	0.4	1	100.0	11,683	0.4
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	95.1	32,140	1.2	1	93.7	30,928	1.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	93.9	18,498	0.7	1	100.0	17,511	0.6
A73	AMS TOWER 南6条	1	88.2	48,065	1.7	1	97.1	47,709	1.7
A75	スペースシア恵比寿	1	90.2	187,658	6.8	1	89.2	180,121	6.6
A76	ネオ・プロミネンス	1	96.6	62,498	2.3	1	96.6	63,701	2.3
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	98.6	48,133	1.7	1	95.4	48,899	1.8
A78	コスモコート元町	1	92.7	37,187	1.3	1	98.7	37,159	1.4

不動産等の名称		第20期 (平成25年1月1日～平成25年6月30日)				第21期 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (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 (%)
A79	レーベスト本陣	1	98.8	31,100	1.1	1	93.7	30,568	1.1
A80	レーベスト松原	1	95.7	28,957	1.0	1	98.8	29,325	1.1
A81	サンテラス南池袋	1	97.4	22,001	0.8	1	97.4	21,707	0.8
A82	アルパ則武新町	1	93.8	25,407	0.9	1	96.5	24,841	0.9
A83	レーベスト名駅南	1	100.0	25,512	0.9	1	98.5	25,053	0.9
A84	レーベスト平安	1	100.0	23,227	0.8	1	98.4	23,423	0.9
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	95.4	31,352	1.1	1	100.0	32,235	1.2
A86	サルボサーラ	1	98.0	24,272	0.9	1	96.7	24,562	0.9
A87	エクセレンテ神楽坂	1	97.1	18,157	0.7	1	91.2	17,831	0.7
A88	ルナコート江戸堀	1	98.0	21,571	0.8	1	98.0	21,738	0.8
A89	ウィンテージ神戸元町	1	94.9	24,092	0.9	1	86.0	22,696	0.8
A90	クイーンズコート福住	1	100.0	16,712	0.6	1	100.0	16,668	0.6
A91	コーポ東洞院	1	97.7	17,929	0.6	1	95.1	17,678	0.6
A92	ベレール大井町	1	100.0	14,640	0.5	1	96.4	15,193	0.6
A93	シエテ南塚口	1	100.0	17,140	0.6	1	97.5	16,916	0.6
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	14,804	0.5	1	93.8	14,484	0.5
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	86.9	14,732	0.5	1	96.0	15,418	0.6
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	90.9	16,940	0.6	1	97.7	16,960	0.6
A97	ウエストアベニュー	1	82.5	12,652	0.5	1	90.0	12,084	0.4
A98	リトルリバー本町橋	1	93.8	12,986	0.5	1	96.9	13,438	0.5
A99	プライムライフ御影	1	100.0	12,315	0.4	1	96.6	12,366	0.5
小 計		63	95.0	2,033,237	73.7	63	95.4	1,997,099	72.9
B8	近代科学社ビル	1	100.0	37,890	1.4	1	100.0	39,112	1.4
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	8	90.1	134,136	4.9	8	90.1	139,821	5.1
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	57.6	28,611	1.0	1	67.6	28,653	1.0
B16	大木青葉ビル	1	100.0	40,249	1.5	1	100.0	40,415	1.5
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	155,659	5.6	1	100.0	162,868	5.9
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	140,817	5.1	1	100.0	142,719	5.2
小 計		14	96.2	556,123	20.1	14	96.7	570,788	20.8
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	23,544	0.9	1	100.0	23,798	0.9
C22	ボンセジュール四つ木	1	100.0	22,208	0.8	1	100.0	22,415	0.8
C23	ボンセジュール日野	1	100.0	21,197	0.8	1	100.0	21,354	0.8
C24	ボンセジュール武蔵新城	1	100.0	17,606	0.6	1	100.0	17,697	0.6
C25	ボンセジュール小牧	1	100.0	44,479	1.6	1	100.0	45,224	1.7
C26	ボンセジュール秦野渋沢	1	100.0	23,371	0.8	1	100.0	23,659	0.9
C27	ボンセジュール伊丹	1	100.0	15,963	0.6	1	100.0	15,968	0.6
小 計		8	100.0	170,816	6.2	8	100.0	172,561	6.3
合 計		85	95.9	2,760,177	100.0	85	96.3	2,740,449	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)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	
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	日神バレーステージ東長崎	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	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	給湯プリベイド用住戸 ユニット更新工事	自平成26年3月 至平成26年3月	5,806	—	—

### 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	日神バレーステージ東長崎	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	

### 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。

## 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20期 (自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日)	第21期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31日)
(a) 資産運用報酬	125,000	125,000
(b) 資産保管手数料	3,911	3,986
(c) 一般事務委託手数料	21,531	19,089
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	78,293	60,582
合 計	233,536	213,457

### 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2)	メットライフアlico 生命保険株式会社	平成24年 9月28日	4,462,220	—	2.252	—	(注3)	(注4) (注5)	有担保 無保証
	ニューヨークメロン 信託銀行株式会社		2,974,813	—	2.252	—			
	シティバンク銀行株式会社		2,925,233	—	2.252	—			
	株式会社新生銀行		2,925,233	—	2.252	—			
	新生信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	7,100,000	—	8.500	—	(注3)	(注5)	
	新生信託銀行株式会社	平成23年 7月29日	2,504,000	—	9.500	—	(注3)	(注5)	
	株式会社三井住友銀行	平成25年 12月20日	—	5,500,000	1.680	平成28年 12月20日	(注6)	(注5)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	5,500,000					
	株式会社新生銀行		—	4,000,000					
	シティバンク銀行株式会社		—	2,000,000					
新生信託銀行株式会社	—		2,000,000						
株式会社あおぞら銀行	—	1,350,000	—	—	—	—	—		
小 計			22,891,500	20,350,000					
信託長期 借入金 (注2)	みずほ信託銀行株式会社 (注7)	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8)	(注5)	有担保 無保証
			3,620,000	3,620,000	2.500	平成30年 1月25日			
			3,630,000	3,630,000	2.500	平成31年 1月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注9)	平成24年 9月28日	2,700,000	2,700,000	1.900	平成30年 3月31日	(注10)	(注4)	
			2,860,000	2,860,000	1.900	平成31年 3月31日			
			1,830,000	1,830,000	1.900	平成32年 3月31日			
小 計			20,960,000	20,960,000					
合 計			43,851,500	41,310,000					

(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) 1年内返済予定の長期借入金及び1年内返済予定の信託長期借入金を含みます。

(注3) 平成25年12月20日付にて残額につき全額期限前弁済を行いました。

(注4) 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5) 借入金の返済資金等に充当しています。

(注6) 利払期日(毎月)と同日に元本の一部(16百万円)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7) 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、ブルデンシャル・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。

(注8) 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3カ月毎)において、当該時点における元本残高を20年(合計80回)私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。元本返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

(注9) 三菱UFJ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24年9月28日付で、ブルデンシャル・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、三菱UFJ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。

(注10) 借入実行日から5年経過後に到来する各元利払日（3カ月毎）において、当該時点における元本残高を30年（合計120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。元本返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

(注11) 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（3カ月毎）において、当該時点における元本残高を27年（合計108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。元本返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

### 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

本資産運用会社（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25年6月30日）	当期 （平成25年12月31日）
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	1,427,483	1,457,257
信託現金及び信託預金	※1	2,690,331	2,729,902
営業未収入金		17,407	10,948
立替金		139	0
預け金	※2	748,197	—
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	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	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	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	2,713,620
信託建物	※1	29,677,895	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	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	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	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	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 (ご参考) (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	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	20,146,480
信託長期借入金	※1	20,960,000	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	35,844,824
負債純資産合計		80,249,063	79,176,632



### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (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			
賃貸事業収入	※1	2,760,177	2,740,449
営業収益合計		2,760,177	2,740,449
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,295,403	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

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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



## V. 注記表

### [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)																												
1 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">40年～77年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">3年～24年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～18年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">6年～66年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">3年～32年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～55年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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～66年	信託建物附属設備	3年～32年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～15年	<p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">40年～77年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">3年～24年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～18年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">6年～66年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">3年～32年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">3年～55年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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～66年	信託建物附属設備	3年～32年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～15年
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～66年																													
信託建物附属設備	3年～32年																													
信託構築物	3年～55年																													
信託工具、器具及び備品	2年～15年																													
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～66年																													
信託建物附属設備	3年～32年																													
信託構築物	3年～55年																													
信託工具、器具及び備品	2年～15年																													
2 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>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。</p>																												
3 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	<p>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。</p>																												

<p>期 別</p> <p>項 目</p>	<p>前 期 (ご参考)</p> <p>(自 平成25年 1月 1日)</p> <p>至 平成25年 6月 30日)</p>	<p>当 期</p> <p>(自 平成25年 7月 1日)</p> <p>至 平成25年 12月 31日)</p>
<p>4 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物</p> <p>信託建物附属設備</p> <p>信託構築物</p> <p>信託工具、器具及び備品</p> <p>信託土地</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>④信託長期借入金</p> <p>—</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物</p> <p>信託建物附属設備</p> <p>信託構築物</p> <p>信託工具、器具及び備品</p> <p>信託土地</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>④信託長期借入金</p> <p>1年以内返済予定の信託長期借入金</p> <p>(2) 繰延資産の処理方法</p> <p>①投資口交付費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>

(表示方法の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)
—	<p>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。</p> <p>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。</p>

## (貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成25年 6 月30日)	当 期 (平成25年12月31日)
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	※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 2,690,331千円 建物 2,489,402千円 建物附属設備 23,902千円 構築物 2,451千円 土地 2,713,620千円 信託建物 27,617,278千円 信託建物附属設備 5,220,784千円 信託構築物 226,389千円 信託工具、器具及び備品 77,842千円 信託土地 36,582,527千円 合計 77,644,531千円	現金及び預金 167,136千円 信託現金及び信託預金 2,729,902千円 建物 2,461,796千円 建物附属設備 22,706千円 構築物 2,330千円 土地 2,713,620千円 信託建物 27,423,061千円 信託建物附属設備 5,073,126千円 信託構築物 223,646千円 信託工具、器具及び備品 80,646千円 信託土地 36,582,527千円 合計 77,480,500千円
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 22,629,500千円 信託長期借入金 20,960,000千円 合計 43,851,500千円	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 203,520千円 長期借入金 20,146,480千円 1年内返済予定の信託長期借入金 105,833千円 信託長期借入金 20,854,166千円 合計 41,310,000千円
※2 信託を通じた金融機関借入について、その返済等のため金融機関に管理委託しているものであります。	—
※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 2,537,676</p> <p>(その他収入) 222,500</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,760,177</p> <p>B 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(維持管理費) 441,633</p> <p>(公租公課) 162,456</p> <p>(損害保険料) 5,160</p> <p>(その他支出) 142,512</p> <p>(減価償却費) 543,640</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,295,403</p> <p>C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,464,773</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 2,542,588</p> <p>(その他収入) 197,861</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,740,449</p> <p>B 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(維持管理費) 435,966</p> <p>(公租公課) 175,993</p> <p>(損害保険料) 5,085</p> <p>(その他支出) 116,754</p> <p>(減価償却費) 527,420</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,261,221</p> <p>C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,479,227</p> <p>※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。</p>

(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)
<p>発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口数 1,348,292口</p>	<p>発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口</p> <p>発行済投資口数 1,573,179口</p>

## (税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)
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))	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	590千円
営業未収入金 (合併)	211千円
貸倒引当金	559千円
未払費用	6,454千円
繰延税金資産小計	7,815千円
評価性引当額	7,815千円
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))	(繰延税金資産 (固定資産))
建物等 (合併)	1,194,346千円
土地 (合併)	2,547,099千円
長期未払費用	510,618千円
繰越欠損金	7,023,707千円
繰延税金資産小計	11,275,771千円
評価性引当額	11,275,771千円
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	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	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%
その他	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%
法定実効税率	36.59%
支払分配金の損金算入額	-%
評価性引当額の増減	△36.59%
その他	0.17%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%

## (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)
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位: 千円)	オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位: 千円)
1年内	112,249
未経過リース料	1年超
1年超	2,392,537
合計	2,504,787
(貸主側) (単位: 千円)	(貸主側) (単位: 千円)
1年内	674,516
未経過リース料	1年超
1年超	7,258,593
合計	7,933,109
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位: 千円)	オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位: 千円)
1年内	112,249
未経過リース料	1年超
1年超	2,336,413
合計	2,448,662
(貸主側) (単位: 千円)	(貸主側) (単位: 千円)
1年内	669,922
未経過リース料	1年超
1年超	6,914,939
合計	7,584,862

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)																																																																				
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成25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)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>1,427,483</td> <td>1,427,483</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,690,331</td> <td>2,690,331</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>4,117,815</td> <td>4,117,815</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>262,000</td> <td>263,952</td> <td>1,952</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>22,629,500</td> <td>22,932,788</td> <td>303,288</td> </tr> <tr> <td>(5) 信託長期借入金</td> <td>20,960,000</td> <td>21,117,642</td> <td>157,642</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>43,851,500</td> <td>44,314,382</td> <td>462,882</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		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	—	合 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	合 計	43,851,500	44,314,382	462,882	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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。</p> <p>(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、本投資法人では本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。</p> <p>(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。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成25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)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>1,457,257</td> <td>1,457,257</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,729,902</td> <td>2,729,902</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>4,187,160</td> <td>4,187,160</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>203,520</td> <td>203,520</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>20,146,480</td> <td>20,146,480</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 1年内返済予定の信託長期借入金</td> <td>105,833</td> <td>106,409</td> <td>576</td> </tr> <tr> <td>(6) 信託長期借入金</td> <td>20,854,166</td> <td>21,127,212</td> <td>273,045</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>41,310,000</td> <td>41,583,622</td> <td>273,622</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		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	—	合 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	合 計	41,310,000	41,583,622	273,622
	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	—																																																																		
合 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																																																																		
合 計	43,851,500	44,314,382	462,882																																																																		
	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	—																																																																		
合 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																																																																		
合 計	41,310,000	41,583,622	273,622																																																																		

前 期 (ご参考) (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)	
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 千円)		(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 千円)	
区分	貸借対照表計上額	区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	183,579	預り敷金及び保証金	183,579
信託預り敷金及び保証金	1,048,635	信託預り敷金及び保証金	1,037,721
<p>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いません。</p>		<p>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いません。</p>	
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)		(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)	
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
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	—	—
	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)		(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	—	22,629,500	—
信託長期借入金	—	320,981	491,866
合 計	262,000	22,950,481	491,866
	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	3,861,986	6,238,387	10,046,777
合 計	3,861,986	6,238,387	10,046,777
	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	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
合 計	309,353	653,962	20,459,233
	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	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	3,819,427	6,196,028	9,871,993
合 計	3,819,427	6,196,028	9,871,993

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)				
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>					<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>				
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住居	56,845,746	△325,585	56,520,161	56,993,000	住居	56,520,161	△327,357	56,192,804	57,921,000
オフィス	8,557,382	10,367	8,567,749	7,151,000	オフィス	8,567,749	17,889	8,585,639	7,175,000
商業施設	5,397,628	△44,821	5,352,806	5,360,000	商業施設	5,352,806	△34,149	5,318,657	5,420,000
駐車場	100,865	△13	100,851	92,300	駐車場	100,851	△13	100,838	92,800
シニア	4,441,219	△28,590	4,412,629	4,751,000	シニア	4,412,629	△27,106	4,385,522	4,821,000
合 計	75,342,842	△388,642	74,954,199	74,347,300	合 計	74,954,199	△370,738	74,583,461	75,429,800
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドデー、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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成25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。</p>					<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドデー、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。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成25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。</p>				

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30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	金融業	—	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) 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ベが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。

(注4) なお、カリオベ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。

当期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	新生信託銀行株式会社	金融業	—	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4)	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6)	投資運用業	9.53	増資の引受	1,999,999	—	—	

(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ベが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。

(注4) 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。

(注5) なお、カリオベ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6) 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ベの関係法人である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。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)	
1口当たり純資産額	24,363円	1口当たり純資産額	22,785円
1口当たり当期純利益	249円	1口当たり当期純利益	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。		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とおりです。

前 期 (ご参考) (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)	
当期純利益 (千円)	335,078	当期純利益 (千円)	352,755
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利益 (千円)	335,078	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	352,755
期中平均投資口数 (口)	1,348,292	期中平均投資口数 (口)	1,362,959

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)	
—		—	

## VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (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 当期末処分利益	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。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。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>



独立監査人の監査報告書

平成26年2月26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



指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

高橋幸毅



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25年7月1日から平成25年12月31日までの第21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）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
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	△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
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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	4,187,160

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別	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)
項 目 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グ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りスグ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。

[表示方法の変更に関する注記] (参考情報)

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)
—	<p>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。</p> <p>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。</p>

[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	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)
項 目		
※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25年6月30日現在) (単位：千円)	(平成25年12月31日現在) (単位：千円)
	現金及び預金 1,427,483	現金及び預金 1,457,257
	信託現金及び信託預金 2,690,331	信託現金及び信託預金 2,729,902
	現金及び現金同等物 4,117,815	現金及び現金同等物 4,187,160

## 上場投資口等の配当等に係る10%<sup>(所得税7% 住民税3%)</sup>軽減税率の廃止について

2014年1月1日から上場投資口等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。

また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、**その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。**

そのため、投資口等の配当等もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

### ■ 上場投資口等の配当等に係る源泉徴収税率について

配当等の支払開始日	2014年1月1日 ~ 2037年12月31日	2038年1月1日 ~
上場投資口等の配当等の税率	<b>20.315%</b> <small>[内訳]                      所得税 (15%) + ※復興特別所得税 (0.315%)                      住民税 (5%)</small>	<b>20%</b> <small>[内訳]                      所得税 (15%)                      住民税 (5%)</small>

※15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%  
 (本紙は、2014年1月時点の情報をもとに作成しています。)

### ◎上場投資口等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項

- 個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口等をご所有される場合の所得税率は、20.42% (所得税20%+※復興特別所得税0.42%) となります。※20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%  
 なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
- 配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

### ◎「復興特別所得税」に係るご留意事項

- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- 配当金等のお受け取り方法が投資口数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。

TSE Code: 8963

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

## 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	<旧東京グロースリート投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社  <旧エルシーピー投資法人の投資主様> 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。