

平成 22 年 4 月 21 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号 日本橋西川ビル
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 芝辻 直基

(コード番号：8963)

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

代表者名 代表取締役社長 芝辻 直基

問合せ先 財務部長 久保 裕司

(TEL 03-3272-7311)

保有物件の評価額に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の保有物件のうち、旧エルシーピー投資法人（以下「旧 LCP」といいます。）保有物件の平成 22 年 2 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価額について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 22 年 2 月 1 日を価格時点とする鑑定評価額（43 物件）

物件番号	旧LCP 物件番号	※	物件名称	前期末調査価格 (百万円) (注6)	鑑定評価額 (百万円)
B13	0-1	(注3)	ニュー江戸橋ビル	7,710	7,410
B14	0-2	(注3)	レキシントン・プラザ西五反田	5,140	4,880
B15	0-3	(注3)	クロス・スクエア NAKANO	1,080	1,060
B16	0-4	(注5)	大木青葉ビル	819	816
A51	R-1	(注3)	シティハウス東京新橋	2,600	2,520
A52	R-3	(注4)	ウィンベル神楽坂	3,260	3,260
A53	R-4	(注4)	西早稲田クレセントマンション	1,910	1,880
A54	R-5	(注5)	レキシントン・スクエア曙橋	1,450	1,450
A55	R-6	(注4)	モンセラート四谷	436	436
A56	R-7	(注3)	カーザエルミタッジオ	1,080	1,070
A57	R-9	(注5)	レキシントン・スクエア下北沢	2,660	2,680
A58	R-10	(注4)	ホメスト池尻	648	659
A59	R-11	(注3)	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	863	866
A60	R-12	(注3)	藤和シティコープ飛鳥山公園	498	500
A61	R-13	(注4)	ピクセル武蔵関	571	577
A62	R-14	(注5)	レクセルマンション上野松が谷	971	970

物件番号	旧LCP物件番号	※	物件名称	前期末調査価格 (百万円) (注6)	鑑定評価額 (百万円)
A63	R-16	(注3)	藤和シティコープ浅間町	1,080	1,110
A64	R-17	(注3)	ロイヤルパーク大町	425	415
A65	R-18	(注3)	レキシントン・スクエア萩野町	329	330
A66	R-19	(注5)	ヴィスコンティ覚王山	282	255
A67	R-20	(注3)	レキシントン・スクエア北堀江	521	516
A68	R-21	(注3)	レキシントン・スクエア新町	377	375
A69	R-22	(注5)	ルナコート塚本	511	507
A70	R-23	(注5)	レキシントン・スクエア伏見	2,840	2,800
A71	R-24	(注5)	レキシントン・スクエア代田橋	973	977
A72	R-25	(注5)	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511	511
A73	R-26	(注5)	AMS TOWER 南6条	1,260	1,180
A74	R-27	(注3)	レキシントン・スクエア白金高輪	5,780	5,410
A75	R-28	(注3)	スペーシア恵比寿	7,370	7,010
A76	R-29	(注4)	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,470	1,450
A77	R-30	(注4)	サンテラス代々木上原	1,410	1,360
A78	R-31	(注4)	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,250	1,250
A79	R-32	(注3)	ビッグタワー南3条	2,180	2,200
B17	T-1	(注4)	レキシントン・プラザ八幡	3,420	3,280
B18	T-2	(注4)	ロックタウン須賀川	2,320	2,320
C20	T-3	(注5)	レキシントン・プラザ広島大手町	2,290	2,270
C21	T-4	(注3)	ボンセジュール千歳船橋	826	685
C22	T-5	(注3)	ボンセジュール四つ木	800	652
C23	T-6	(注3)	ボンセジュール日野	720	574
C24	T-7	(注3)	ボンセジュール武蔵新城	609	486
C25	T-8	(注3)	ボンセジュール小牧	1,180	1,050
C26	T-9	(注3)	ボンセジュール秦野渋沢	791	681
C27	T-10	(注3)	ボンセジュール伊丹	510	480
合計				73,731	71,168

(注1) 記載の金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 鑑定評価額及び前期末調査価格は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定会社の財団法人日本不動産研究所(※欄(注3))、森井総合鑑定株式会社(※欄(注4))及び株式会社谷澤総合鑑定所(※欄(注5))の不動産鑑定業者が作成した不動産鑑定評価書又は調査報告書における鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注6) 前期末調査価格は旧LCPの平成21年8月期(平成21年3月1日～平成21年8月31日)の期末時点における調査価格です。

(注7) 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、上記一覧表には平成 22 年 2 月 1 日以降に売却を行った物件も含まれております。

本投資法人の平成 22 年 4 月 1 日現在保有物件については、後記「【参考資料 1】平成 22 年 4 月 1 日現在本投資法人保有物件一覧（58 物件）」、本投資法人の平成 22 年 2 月 1 日以降売却済みの物件については、後記「【参考資料 2】平成 22 年 2 月 1 日以降本投資法人売却済み物件一覧（46 物件）」、本投資法人の平成 22 年 2 月 1 日以降に行った売却に伴う返済後の借入金残高の状況については、後記「【参考資料 3】物件売却に伴う借入金残高の状況」をご参照下さい。

2. 運用状況の見通し

本件による本投資法人の平成 22 年 12 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）の運用状況の予想への影響はございません。

以上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

【参考資料1】平成22年4月1日現在本投資法人保有物件一覧（58物件）

物件番号	※	※※	用途	地域	名称	鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A26	-	TGR	住居	首都圏	日神パレステージ代田橋	1,180	1,251	1.61
A27	-	TGR	住居	首都圏	日神パレステージ東長崎	1,110	1,229	1.58
A28	-	TGR	住居	首都圏	グロースメゾン五反田	881	888	1.14
A29	-	TGR	住居	首都圏	グロースメゾン亀戸	960	1,070	1.38
A30	-	TGR	住居	首都圏	エメラルドハウス	1,390	1,505	1.94
A31	-	TGR	住居	首都圏	アルモニー御茶ノ水	1,270	1,428	1.84
A32	-	TGR	住居	首都圏	サンクレスト石神井公園	960	1,088	1.40
A33	-	TGR	住居	首都圏	グロースメゾン新横浜	1,050	1,059	1.36
A34	-	TGR	住居	首都圏	ベルファース上野御徒町	919	1,023	1.32
A35	-	TGR	住居	首都圏	グランリール亀戸	857	906	1.17
A36	-	TGR	住居	首都圏	グロースメゾン池袋	737	825	1.06
A37	-	TGR	住居	首都圏	グロースメゾン用賀	719	795	1.02
A38	-	TGR	住居	首都圏	ルート立川	634	676	0.87
A39	-	TGR	住居	首都圏	渋谷本町マンション	613	651	0.84
A40	-	TGR	住居	首都圏	シティハイツ砧	500	646	0.83
A41	-	TGR	住居	首都圏	アクシーズタワー川口並木	641	620	0.80
A42	-	TGR	住居	首都圏	キャピタルハイツ神楽坂	551	604	0.78
A43	-	TGR	住居	首都圏	カレッジスクエア町田	542	589	0.76
A44	-	TGR	住居	首都圏	ベレール目黒	545	589	0.76
A45	-	TGR	住居	首都圏	ワコーレ綱島I	527	572	0.74
A46	-	TGR	住居	首都圏	フォロス中村橋	502	566	0.73
A47	-	TGR	住居	首都圏	グロースメゾン海神	448	557	0.72
A48	-	TGR	住居	首都圏	カレッジスクエア町屋	481	510	0.66
A51	R-1	LCP	住居	首都圏	シティハウス東京新橋	2,520	2,520	3.24
A52	R-3	LCP	住居	首都圏	ウィンベル神楽坂	3,260	3,260	4.19
A53	R-4	LCP	住居	首都圏	西早稲田クレセントマンション	1,880	1,880	2.42
A54	R-5	LCP	住居	首都圏	レキシントン・スクエア曙橋	1,450	1,450	1.86
A56	R-7	LCP	住居	首都圏	カーザエルミタッジオ	1,070	1,070	1.38
A59	R-11	LCP	住居	首都圏	藤和シティコープ新大塚II	866	866	1.11
A61	R-13	LCP	住居	首都圏	ビクセル武蔵関	577	577	0.74
A62	R-14	LCP	住居	首都圏	レクセルマンション上野松が谷	970	970	1.25
A63	R-16	LCP	住居	首都圏	藤和シティコープ浅間町	1,110	1,110	1.43
A64	R-17	LCP	住居	地方主要都市部	ロイヤルパーク大町	415	415	0.53
A65	R-18	LCP	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア萩野町	330	330	0.42
A66	R-19	LCP	住居	地方主要都市部	ヴィスコンティ覚王山	255	255	0.33
A70	R-23	LCP	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア伏見	2,800	2,800	3.60
A71	R-24	LCP	住居	首都圏	レキシントン・スクエア代田橋	977	977	1.26
A72	R-25	LCP	住居	首都圏	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511	511	0.66

物件番号	※	※※	用途	地域	名称	鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A73	R-26	LCP	住居	地方主要都市部	AMS TOWER 南6条	1,180	1,180	1.52
A75	R-28	LCP	住居	首都圏	スペーシア恵比寿	7,010	7,010	9.01
A79	R-32	LCP	住居	地方主要都市部	ビッグタワー南3条	2,200	2,200	2.83
住居小計						47,398	49,040	63.06
B08	-	TGR	オフィスビル	首都圏	近代科学社ビル	1,090	1,301	1.67
B09	-	TGR	オフィスビル	首都圏	新宿アイランド	727	715	0.92
B13	0-1	LCP	オフィスビル	首都圏	ニュー江戸橋ビル	7,410	7,410	9.53
B14	0-2	LCP	オフィスビル	首都圏	レキシントン・プラザ西五反田	4,880	4,880	6.28
B15	0-3	LCP	オフィスビル	首都圏	クロス・スクエアNAKANO	1,060	1,028	1.32
B16	0-4	LCP	オフィスビル	地方主要都市部	大木青葉ビル	816	816	1.05
B17	T-1	LCP	商業施設	地方主要都市部	レキシントン・プラザ八幡	3,280	3,280	4.22
B18	T-2	LCP	商業施設	地方主要都市部	ロックタウン須賀川	2,320	2,320	2.98
オフィスビル・商業施設等小計						21,583	21,751	27.97
C01	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング神田須田町	90	97	0.13
C20	T-3	LCP	ホテル	地方主要都市部	レキシントン・プラザ広島大手町	2,270	2,270	2.92
C21	T-4	LCP	シニア	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	685	685	0.88
C22	T-5	LCP	シニア	首都圏	ボンセジュール四つ木	652	652	0.84
C23	T-6	LCP	シニア	首都圏	ボンセジュール日野	574	574	0.74
C24	T-7	LCP	シニア	首都圏	ボンセジュール武蔵新城	486	486	0.62
C25	T-8	LCP	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール小牧	1,050	1,050	1.35
C26	T-9	LCP	シニア	首都圏	ボンセジュール秦野渋沢	681	681	0.88
C27	T-10	LCP	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール伊丹	480	480	0.62
駐車場・ホテル・シニア等小計						6,968	6,975	8.97
合計						75,949	77,767	100.00

(注1) ※欄は、ご参考として旧LCP保有物件の旧物件番号を記載しています。以下同じです。

(注2) ※※欄に記載されている「TGR」は、旧TGR保有物件を、「LCP」は旧LCP保有物件を表します。以下同じです。

(注3) 「地域」欄に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方主要都市部」は首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域を表します。以下同じです。

(注4) 鑑定評価額は、旧TGR物件については平成21年12月31日、旧LCP物件については平成22年2月1日をそれぞれ価格時点とする金額を記載しています。

(注5) 旧LCP物件の取得価格については、原則として平成22年2月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載したものであり、実際の取得価格とは異なります。

(注6) 投資比率欄には、取得価格の総額に対する当該保有資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

【参考資料2】平成22年2月1日以降本投資法人売却済み物件一覧（46物件）

売却日	物件番号	※	※※	用途	地域	名称	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注2)	譲渡価格と 帳簿価格の差額 (百万円)
2010/4/1	A04	-	TGR	住居	首都圏	パークピラハ雲	(注1)	1,790	(注1)
2010/4/1	A06	-	TGR	住居	首都圏	ジェイ・ステージ若林	(注1)	633	(注1)
2010/4/1	A14	-	TGR	住居	首都圏	アビタシオンクレール	(注1)	1,245	(注1)
2010/4/1	A15	-	TGR	住居	首都圏	コートコア百合丘	(注1)	392	(注1)
2010/4/1	A17	-	TGR	住居	首都圏	コンフォート中目黒	(注1)	1,047	(注1)
2010/4/1	A18	-	TGR	住居	首都圏	グロースメゾン早稲田鶴巻	(注1)	936	(注1)
2010/4/1	A19	-	TGR	住居	首都圏	グロースメゾン銀座	(注1)	713	(注1)
2010/4/1	A20	-	TGR	住居	首都圏	クレールメゾン	(注1)	668	(注1)
2010/4/1	A21	-	TGR	住居	首都圏	稲毛大永マンション	(注1)	596	(注1)
2010/4/1	A23	-	TGR	住居	首都圏	ファインコート立石	(注1)	485	(注1)
2010/4/1	A49	-	TGR	住居	地方主要都市部	センチュリー鳥屋部	(注1)	309	(注1)
2010/4/1	A50	-	TGR	住居	首都圏	ユニフォート目黒中町	(注1)	1,512	(注1)
2010/3/10	A55	R-6	LCP	住居	首都圏	モンセラート四谷	356	580	▲224
2010/3/31	A57	R-9	LCP	住居	首都圏	レキシントン・スクエア下北沢	2,370	2,747	▲377
2010/3/11	A58	R-10	LCP	住居	首都圏	ホームスト池尻	552	840	▲288
2010/2/22	A60	R-12	LCP	住居	首都圏	藤和シティコープ飛鳥山公園	400	531	▲131
2010/3/16	A67	R-20	LCP	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア北堀江	436	597	▲160
2010/3/16	A68	R-21	LCP	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア新町	300	421	▲120
2010/3/16	A69	R-22	LCP	住居	地方主要都市部	ルナコート塚本	399	636	▲237
2010/3/31	A74	R-27	LCP	住居	首都圏	レキシントン・スクエア白金高輪	5,370	7,855	▲2,485
2010/3/25	A76	R-29	LCP	住居	首都圏	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,250	1,831	▲581
2010/3/25	A77	R-30	LCP	住居	首都圏	サンテラス代々木上原	1,180	1,619	▲439
2010/3/25	A78	R-31	LCP	住居	首都圏	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	1,431	▲421
2010/4/1	B03	-	TGR	オフィスビル	首都圏	日本橋第二ビル	(注1)	2,485	(注1)
2010/4/1	B06	-	TGR	商業施設	首都圏	インペリアル東久留米D棟	(注1)	323	(注1)
2010/4/1	B10	-	TGR	商業施設	首都圏	ベイサイトコート横浜	(注1)	956	(注1)
2010/4/1	B11	-	TGR	商業施設	地方主要都市部	薬王堂弘前安原店	(注1)	406	(注1)
2010/4/1	B12	-	TGR	オフィスビル	地方主要都市部	小倉興産7・17・20号館	(注1)	3,211	(注1)
2010/2/22	C02	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング千葉中央	73	95	▲21
2010/3/29	C03	-	TGR	駐車場	地方主要都市部	ストップパーキング徳山駅前	175	305	▲129
2010/4/1	C04	-	TGR	駐車場	地方主要都市部	小倉興産東駐車場	(注1)	1,115	(注1)
2010/4/1	C05	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第一	(注1)	155	(注1)
2010/4/1	C06	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第二	(注1)	154	(注1)
2010/4/1	C07	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング平塚紅谷町	(注1)	115	(注1)
2010/4/1	C08	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング北浦和	(注1)	83	(注1)
2010/4/1	C09	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング新松田	(注1)	62	(注1)
2010/4/1	C10	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング四街道	(注1)	30	(注1)

売却日	物件番号	※	※※	用途	地域	名称	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注2)	譲渡価格と 帳簿価格の差額 (百万円)
2010/3/2	C11	-	TGR	駐車場	首都圏	PEIT内神田	114	179	▲64
2010/2/26	C12	-	TGR	駐車場	首都圏	PEIT池上	62	136	▲73
2010/2/26	C13	-	TGR	駐車場	首都圏	PEIT上野三丁目第一	76	101	▲24
2010/3/8	C14	-	TGR	駐車場	首都圏	PEIT駒形第一	62	91	▲28
2010/2/19	C15	-	TGR	駐車場	地方主要都市部	PEIT福島陣場町第一	40	85	▲44
2010/2/23	C16	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング久里浜第一	45	60	▲14
2010/2/24	C17	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所沢第一	48	53	▲4
2010/2/24	C18	-	TGR	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所沢第二	32	50	▲17
2010/2/25	C19	-	TGR	駐車場	地方主要都市部	PEIT中呉服町第一	19	30	▲10
合計							27,351	39,716	▲12,365

(注1) 譲渡先から個別物件の譲渡価格の開示について同意を得られていないため、詳細は記載していません。但し、(注1)の付された物件の譲渡価格の合計は12,970百万円、譲渡価格と帳簿価格の差額合計は▲6,463百万円です。

(注2) 帳簿価格は、旧TGR保有物件は平成21年12月期(平成21年7月1日～平成21年12月31日)の期末時点における価格、旧LCP保有物件は平成21年8月期(平成21年3月1日～平成21年8月31日)の期末時点における価格を記載しています。

【参考資料3】物件売却に伴う借入金残高の状況

(単位：百万円、単位未満切捨て)

	平成22年2月1日	平成22年4月1日	増減
短期借入金	32,626	27,799	▲4,827
1年内返済予定長期借入金	42,659	20,626	▲22,033
長期借入金	—	—	—
借入金合計	75,285	48,425	▲26,860