

第15期(2010年12月期)中間決算説明会
インヴィンシブル投資法人



Unique Strategies.

Invincible Investment Corporation
TSE Code: 8963



Table of Contents

Section 1:

2010年12月期中間 運用報告ハイライト (P.3)

- ・ 2010年12月期中間 決算ハイライト
- ・ 業績の推移
- ・ 財務指標
- ・ 2010年12月期 業績予想
- ・ 合併に伴うB/Sの変化

Section 2:

2010年12月期中間 財務諸表 (P.11)

- ・ 損益計算書
- ・ 貸借対照表
- ・ キャッシュ・フロー計算書

Section 3:

合併後の取り組みとポートフォリオ (P.16)

- ・ ポートフォリオの軌跡
- ・ ポートフォリオMAP
- ・ ポートフォリオの特徴
- ・ 保有物件一覧
- ・ 合併以降売却物件一覧
- ・ 2010年12月期中間の借入金の返済
- ・ 借入金の状況
- ・ 投資主の状況
- ・ 投資口価格の推移

Section 4:

内部成長への取り組み (P.27)

- ・ 安定性・成長性の追求
- ・ 稼働率の推移
- ・ 2010年12月期中間の取り組み

Section 5:

インヴィンシブル投資法人の特長 (P.32)

- ・ 基本方針
- ・ 首都圏を中心に投資
- ・ 住居を中心に投資
- ・ インヴィンシブル投資法人の概要
- ・ 資産運用会社の概要
- ・ 執行役員の主要略歴

■ 本資料に関する注意事項

(Appendix)

- ・ 2010年12月期中間 物件別賃貸事業収支等
- ・ 鑑定評価額・2010年12月期中間 帳簿価格
- ・ ポートフォリオ一覧

Section 1 2010年12月期中間 運用報告ハイライト

2010年12月期中間 決算ハイライト (1) **Invjncible** Investment Corporation

合 併	2010年2月1日を合併の効力発生日として、エルシーピー投資法人(LCP)を吸収合併。商号を東京グロースリート投資法人(TGR)からインヴィンシブル投資法人(INV)へ変更。		
物 件 売 却	合併の効力発生日 (2010年2月1日) 104物件	保有物件のうち 計49物件を売却 (注1) → 55物件	2010年6月30日
借入金の返済	合併の効力発生日 (2010年2月1日) 75,285百万円	計31,950百万円 物件売却等により返済 → 43,334百万円	2010年6月30日
L T V (期末総資産ベース)	2009年12月31日 (注2) 54.0%	+2.8% → 56.8 %	2010年6月30日
稼 働 率	2010年1月31日 (注3) 93.7%	期中平均稼働率 93.7% → 93.7%	2010年6月30日

(注1) 売却物件の詳細は、P.21をご覧ください。

(注2) 2009年12月31日現在のLTVは旧TGR(合併前)のLTVです。

(注3) 2010年1月31日現在の稼働率は旧TGR(合併前)のポートフォリオの稼働率です。

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

2010年12月期中間 決算ハイライト (2) **Invincible** Investment Corporation

運用、資産の状況と予想の比較

	第14期 (実績) (1) (2009/07/01- 2009/12/31)	第15期中間 (実績) (2) (2010/01/01- 2010/06/30)	第15期中間 (実績調整後) (3) (2010/01/01- 2010/06/30)	対前期比(2)-(1)		対前期比(3)-(1)	
				増減額	(%)	増減額	(%)
資産運用期間 (日数)	184	181	181	△3	—	△3	—
営業収益 (千円)	1,531,044	2,978,118	2,978,118	1,447,074	94.5	1,447,074	94.5
営業利益 (千円)	565,743	△6,120,675	1,241,679	△6,686,419	皆減	675,936	119.5
経常利益 (千円)	267,057	△7,051,223	311,131	△7,318,281	皆減	44,074	16.5
中間(当期)純利益 (千円)	265,633	4,751,687	302,925	4,486,053	1,688.8	37,292	14.0
1口当たり 分配金(円)	4,928	—	—	—	—	—	—
発行済 投資口数(注4)	53,899	636,695	636,695	—	—	—	—

(注1) 2010年2月1日を合併効力発生日として、本投資法人はLCPと合併いたしました。

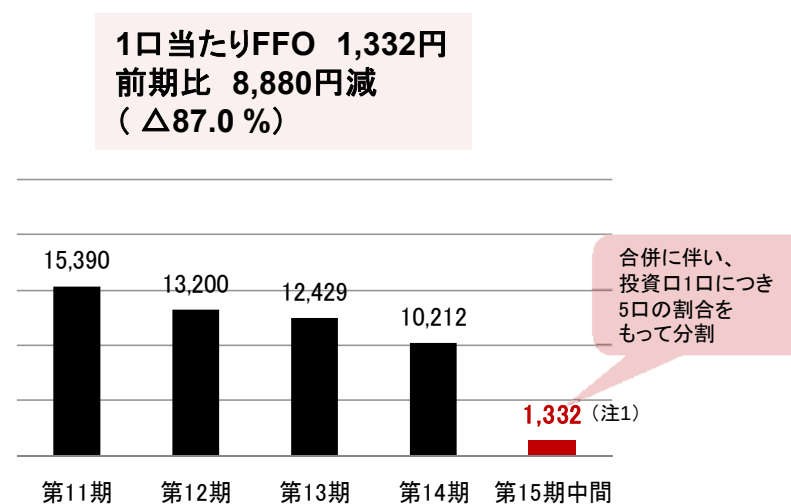
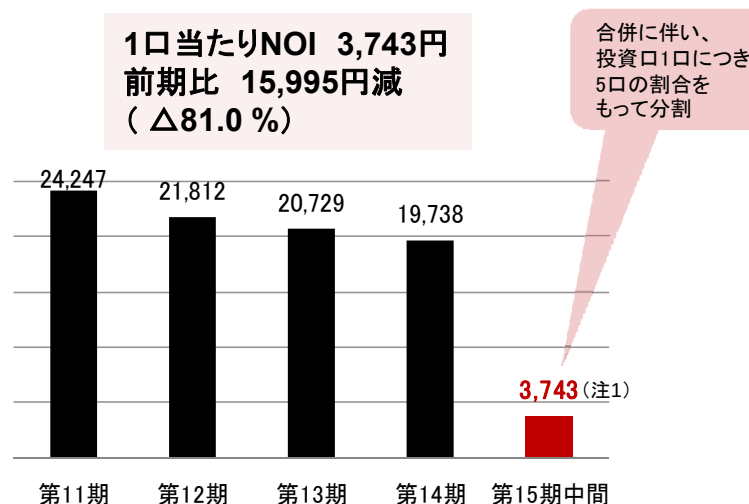
本合併の効力発生日を含む合併後初回の営業期間(第15期)については、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日となっています。

(注2) 合併に伴い、2010年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって分割いたしました。投資口分割については、P.37「発行済投資口数」をご参照ください。

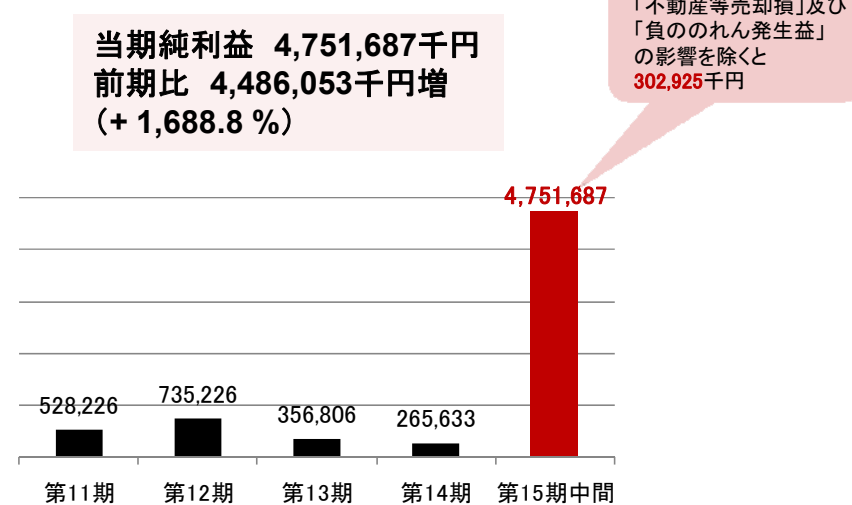
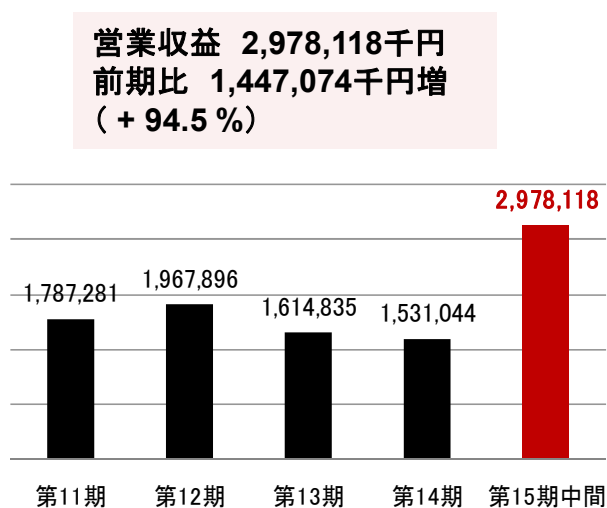
(注3) 第15期中間(実績調整後)の数値は、「不動産等売却損」及び「負ののれん発生益」の影響を除いて算出しています。

(注4) 金額については単位未満切り捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。

業績の推移



(注1) 合併に伴い、2010年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって分割いたしました(投資口分割については、P.37「発行済投資口数」をご参照ください)。
1口当たりNOIおよび1口当たりFFOは、第15期中間期については期中平均投資口数(573,804口)に基づき算出しており、表示未満を四捨五入しています。
第15期中間期の1口当たりFFOは、合併に伴う負ののれんの発生益の影響を除いて算出しています。



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

財務指標

項 目	第12期	第13期	第14期	第15期中間 (実績)	第15期中間 (実績調整後)
	2008/07/01～ 2008/12/31	2009/01/01～ 2009/6/30	2009/07/01～ 2009/12/31	2010/01/01～ 2010/6/30	2010/01/01～ 2010/6/30
総資産経常利益率(ROA)	1.6%	0.8%	0.6%	△ 8.7%	0.4%
年換算	3.1%	1.6%	1.2%	△ 17.6%	0.8%
純資産当期純利益率(ROE)	3.7%	1.8%	1.4%	13.9%	0.9%
年換算	7.4%	3.7%	2.7%	27.9%	1.8%
有利子負債比率(LTV 1)	57.3%	56.6%	56.0%	63.0%	63.0%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	54.7%	54.6%	54.0%	56.8%	56.8%
自己資本比率(期末)	42.2%	42.6%	43.0%	39.5%	39.5%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	3.6倍	3.7倍	2.9倍	9.5倍	2.4倍
ネットオペレーティングインカム(NOI) (千円)	1,175,628	1,117,247	1,063,865	2,147,980	2,147,980
年換算NOI利回り	5.3%	5.2%	4.9%	5.3%	5.3%
当期減価償却費(千円)	300,212	289,665	284,802	545,395	545,395
ファンズフロムオペレーション(FFO) (千円)	711,460	669,913	550,436	848,321	848,321
インプライドキャップレート	8.2%	7.6%	7.6%	9.1%	9.1%

- ROA = 経常利益 / 日数加重平均総資産額 × 100
- ROE = 当期純利益 / 日数加重平均純資産額 × 100
- LTV(1) = 期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100
- LTV(2) = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
- DSCR = 金利償却前当期純利益 / 支払利息
- NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- 年換算NOI利回り = (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) / 運用日数 × 365 / 取得価格
- FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損 - 負ののれん発生益
- インプライドキャップレート = 年換算NOI / (有利子負債 - 現金及び預金(信託含) + テナント預り金 + 時価総額)

(注1) 第15期中間(実績調整後)の数値は、「不動産等売却損」及び「負ののれん発生益」の影響を除いて算出しています。

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

2010年12月期業績予想 (2010年8月20日現在)

項 目	第15期予想(第14期短信) 2010/01/01～ 2010/12/31		第15期予想(第15期中間短信) 2010/01/01～ 2010/12/31		差異	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	5,496,394	100.0	5,381,057	97.9	△ 115,336	△ 2.1
賃貸事業収入合計(1)	5,496,394	100.0	5,381,057	97.9	△ 115,336	
II. 営業費用	13,716,352	249.6	10,575,676	192.4	△ 3,140,675	△ 22.9
賃貸事業費用合計(2)	2,831,984		2,579,323		△ 252,661	
・維持管理費	930,033		908,979		△ 21,054	
・公租公課	368,130		390,185		22,054	
・保険料	15,279		17,191		1,912	
・その他支出	324,906		298,345		△ 26,560	
・減価償却費(3)	1,193,634		964,620		△ 229,013	
NOI(1)-(2)+(3)	3,858,044		3,766,355		△ 91,689	
賃貸事業損益(1)-(2)	2,664,410		2,801,734		137,324	
不動産等売却損	10,288,372		7,362,355		△ 2,926,016	
資産運用報酬	300,000		328,347		28,347	
その他の営業費用	295,995		305,649		9,654	
営業利益	△ 8,219,957	△ 149.6	△ 5,194,618	△ 94.5	3,025,338	△ 36.8
III. 営業外収益	2,000	0.0	5,644	0.1	3,644	182.2
IV. 営業外費用	1,843,866	33.5	1,945,813	35.4	101,946	5.5
経常利益	△ 10,061,824	△ 183.1	△ 7,134,787	△ 129.8	2,927,036	△ 29.1
特別利益(負ののれん発生益)	14,745,568		11,811,116		△ 2,934,451	
税引前当期純利益	4,683,743	85.2	4,676,329	85.1	△ 7,414	△ 0.2
法人税等	4,000	0.1	4,000	0.1	-	-
当期純利益	4,679,743	85.1	4,672,329	85.0	△ 7,414	△ 0.2

■賃貸事業収入:5,381百万円
(前回予想比115百万円減)

■営業費用 :10,575百万円
(前回予想比3,140百万円減)

■賃貸事業費用
:2,579百万円
(前回予想比252百万円減)

・維持管理費:908百万円
(内修繕費:198百万円)

・賃貸事業費用以外の営業費用
(不動産等売却損を除く)として
633百万円を想定。

■営業外費用:1,945百万円
(前回予想比101百万円増)

【内訳】

・支払利息 1,241百万円
・融資関連費用 665百万円
・その他の支出 39百万円

前提条件

- ◆ 運用資産 55物件
- ◆ 発行済投資口総数 636,695口
- ◆ 借入金432億円の期中全額借換

第15期予想分配金
1口当たり分配金 300円

(注1) 金額については単位未満切捨て、比率については小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 運用資産の新規取得または売却を決定した際には、予想の見直しを行い、東京証券取引所規則に基づき公表します。

(注3) 第15期予想「当期純利益」は合併に伴う負ののれん発生益及び不動産等売却損を加減算した金額であり、分配金の支払原資とは異なります。

これらの加減算を行わない、分配金の支払原資となる数値は、第14期短信の予想が222,548千円、第15期中間短信における予想が223,567千円となります。また第15期予想「営業利益」から不動産等売却損の影響を控除した数値は、第14期短信における予想が2,068,415千円、第15期中間短信における予想が2,167,736千円となります。

(注4) 平成21年12月期決算短信で公表した平成22年12月期の運用状況の予想(前回予想)においては、「不動産等売却損」を「特別損失」として「営業利益」及び「経常利益」を算出していましたが、本予想では「営業費用」としてこれらを算出しています。「不動産等売却損」につきましては、臨時かつ多額であるという理由により「特別損失」に計上する方法と、不動産等の売買に伴い経常的に発生するものであるという理由により「営業費用」に計上する方法が考えられます。前回予想では前者を採用しましたが、本予想では専門家の意見、関連法規から総合的に判断して後者を採用しました。

なお、何れの方法を採用しても平成22年12月期の当期純利益に与える影響はありません。

合併に伴うB/Sの変化(1)

TGR第14期B/S
(2009年12月期)

(単位: 億円)

資産 451	負債 257 (内有利子 負債: 243)
	純資産 194

TGR保有物件数 61件

TGR発行済投資口数 53,899 口

LCP第7期B/S
(2009年8月期)

資産 939	負債 533 (内有利子 負債: 511)
	純資産 406

LCP 吸収合併時点B/S
(2010年1月31日現在)

<不動産を時価評価:
原則2010年2月鑑定で算出(注1)>

資産 (時価) 719	負債 534 (内有利子 負債: 509)
	純資産 184

LCP保有物件数 43件

LCP発行済投資口数 91,800 口

2010年2月(合併)時点INVのB/S
<TGRによるLCPの吸収合併(パーチェス法)>

資産 1,166	負債 792 (内有利子負債: 752)
	純資産 374 ①出資総額: 191 ②出資剰余金: 62 ③負のれん: 118 ④未処分利益: 2

INV保有物件数 104件

INV発行済投資口数 636,695 口 (注2)

(注1) 2010年6月末時点での保有物件は2010年2月1日時点の鑑定価格を、2010年6月末時点で売却している物件は譲渡価格をそれぞれ時価として算出しています。

(注2) 2010年2月1日をもってLCPと合併し、投資口の分割を行いました(詳細は、P.37【発行済投資口数】をご覧ください。)

(注3) 金額は単位未満を四捨五入して記載しています。

合併に伴うB/Sの変化(2)

(単位: 億円)

合併以降6月までに49物件を売却、319億円の借入金を返済

第15期中間期(2010年6月)末時点INVのB/S

資産 762	負債 461 (内有利子負債: 433)
	純資産 301 ①出資総額: 191 ②出資剰余金: 62 ③負のれん: 44 ④未処分利益: 3

INV保有物件数 55件

(注1)

INV発行済投資口数 636,695 口

第15期(2010年12月)末時点INVの想定B/S

資産 758	負債 457 (内有利子負債: 429)
	純資産 300 ①出資総額: 191 ②出資剰余金: 62 ③負のれん: 44 ④未処分利益: 2

INV保有物件数 55件

(注1)

INV発行済投資口数 636,695 口

(注1) 2010年2月1日をもってLCPと合併し、投資口の分割を行いました(詳細は、P.37【発行済投資口数】をご覧ください。)

(注2) 金額は単位未満を四捨五入して記載しています。

Section 2 2010年12月期中間 財務諸表

損益計算書

項 目	第15期中間 2010/01/01～ 2010/06/30		第14期 2009/07/01～ 2009/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	2,978,118	100.0	1,531,044	100.0	1,447,074	94.5
賃貸事業収入(1)	2,978,118		1,531,044		1,447,074	
営業費用	9,098,794	305.5	965,300	63.0	8,133,493	842.6
賃貸事業費用(2)	1,375,534		751,981		623,553	
減価償却費(3)	545,395		284,802		260,593	
NOI(1)-(2)+(3)	2,147,980		1,063,865		1,084,114	
不動産等売却損	7,362,355		-		7,362,355	
役員報酬	2,700		2,900		△ 200	
資産運用報酬	175,690		111,000		64,690	
資産保管手数料	8,330		12,122		△ 3,791	
一般事務委託手数料	42,218		25,398		16,820	
貸倒引当金繰入額	100		-		100	
貸倒損失	152		1,039		△ 886	
その他営業費用	131,711		60,859		70,851	
営業利益又は営業損失(△)	△ 6,120,675	△ 205.5	565,743	37.0	△ 6,686,419	皆減
営業外収益	4,595	0.2	1,280	0.1	3,315	258.9
受取利息	1,644		617		1,027	
雑収入	2,951		663		2,288	
営業外費用	935,143	31.4	299,966	19.6	635,177	211.7
支払利息	621,559		294,855		326,704	
融資関連費用	312,486		3,117		309,368	
投資口公開関連費用	1,090		1,090		-	
雑損失	7		611		△ 604	
投資口交付費償却	-		291		△ 291	
経常利益又は経常損失(△)	△ 7,051,223	△ 236.8	267,057	17.4	△ 7,318,281	皆減
特別利益	11,811,116		-		11,811,116	
負ののれん発生益	11,811,116		-		11,811,116	
税引前中間純利益	4,759,892	159.8	267,057	17.4	4,492,835	1,682.3
法人税、住民税及び事業税	2,563		5,718		△ 3,154	
法人税等調整額	5,641		△ 4,294		9,936	
中間純利益	4,751,687	159.6	265,633	17.3	4,486,053	1,688.8
前期繰越利益	30		10		19	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	4,751,717	159.6	265,644	17.4	4,486,072	1,688.7

■不動産等売却損:7,362百万円
⇒ 保有物件のうち49物件を売却

【売却物件詳細】

- ・取得価格合計:40,081百万円
- ・譲渡価格合計:32,544百万円
- ・帳簿価格合計:39,263百万円
- ・売却費用合計:643百万円
- ・売却損益合計:△7,362百万円

特別利益(負ののれん発生益)118
億円を活用することにより、分配金
に与える影響はない見込み。

■NOI:2,147百万円
(前期比1,084百万円増)

■支払利息:621百万円
(前期比326百万円増)

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

貸借対照表－資産の部

項 目	第15期中間 2010/06/30		第14期 2009/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	3,247,460		710,165		2,537,295	
信託現金及び信託預金	2,667,695		1,854,611		813,084	
営業未収入金	63,031		42,634		20,396	
立替金	42,901		20,458		22,443	
預け金	—		14,336		△ 14,336	
前払費用	202,188		86,452		115,735	
未収消費税等	—		4,261		△ 4,261	
繰延税金資産	—		5,641		△ 5,641	
貸倒引当金	△ 100		△ 564		463	
流動資産合計	6,223,177	8.2	2,737,997	6.1	3,485,179	127.3
固定資産						
有形固定資産						
建物	2,654,522		644,977		2,009,544	
建物附属設備	41,419		144,503		△ 103,084	
構築物	3,273		9,170		△ 5,897	
工具、器具及び備品	—		939		△ 939	
土地	2,713,620		3,653,526		△ 939,905	
信託建物	23,565,223		14,777,703		8,787,519	
信託建物附属設備	3,757,398		2,257,721		1,499,676	
信託構築物	209,097		147,901		61,196	
信託工具、器具及び備品	52,468		53,488		△ 1,019	
信託土地	37,028,008		20,520,574		16,507,434	
信託建設仮勘定	691		—		691	
有形固定資産合計	70,025,724	91.8	42,210,507	93.5	27,815,217	65.9
無形固定資産						
信託その他無形固定資産	—		103		△ 103	
その他	3,026		3,686		△ 660	
無形固定資産合計	3,026	0.0	3,790	0.0	△ 763	△ 20.2
投資その他の資産						
差入保証金	20,060		140,226		△ 120,166	
長期前払費用	—		955		△ 955	
その他	24,562		51,745		△ 27,182	
投資その他の資産合計	44,622	0.1	192,927	0.4	△ 148,304	△ 76.9
固定資産合計	70,073,373	91.8	42,407,224	93.9	27,666,148	65.2
資産合計	76,296,551	100.0	45,145,222	100.0	31,151,328	69.0

■保有物件

⇒ 合併効力発生日現在:104物件
(取得価格合計:1,106百万円)

⇒ 中間期末現在:55物件
(取得価格合計:705百万円)

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

貸借対照表－負債・資本の部

項 目	第15期中間 2010/06/30		第14期 2009/12/31		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	145,217		121,823		23,393	
短期借入金	26,534,545		11,499,975		15,034,570	
1年内返済予定の長期借入金	16,800,000		12,859,000		3,941,000	
未払金	15,276		14,873		402	
未払費用	141,205		131,448		9,756	
未払法人税等	2,278		5,601		△ 3,322	
未払消費税等	638,646		-		638,646	
前受金	292,419		157,230		135,188	
預り金	30,712		10,750		19,961	
流動負債合計	44,600,300	58.5	24,800,703	54.9	19,799,596	79.8
固定負債						
信託預り敷金及び保証金	1,390,767		821,718		569,049	
預り敷金及び保証金	154,916		122,739		32,177	
固定負債合計	1,545,684	2.0	944,457	2.1	601,226	63.7
負債合計	46,145,984	60.5	25,745,160	57.0	20,400,823	79.2
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	19,134,417		19,134,417		-	
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		-		6,264,432	
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	4,751,717		265,644		4,486,072	
剰余金合計	11,016,149		265,644		10,750,504	
投資主資本合計	30,150,566	39.5	19,400,061	43.0	10,750,504	55.4
純資産合計	30,150,566	39.5	19,400,061	43.0	10,750,504	55.4
負債純資産合計	76,296,551	100.0	45,145,222	100.0	31,151,328	69.0

■ 有利子負債31,950百万円を返済
第15期中間期中、物件売却や約定弁済等により借入金31,950百万円を返済

■ 中間期末(2010年6月末)有利子負債残高:43,334百万円
◇ 短期借入金 26,534百万円
◇ 1年内返済予定の長期借入金 16,800百万円
有利子負債比率= 有利子負債÷期末総資産額 × 100=56.8%

第15期中間
1口当たり純資産額 47,355円
(発行済投資口数: 636,695口)

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

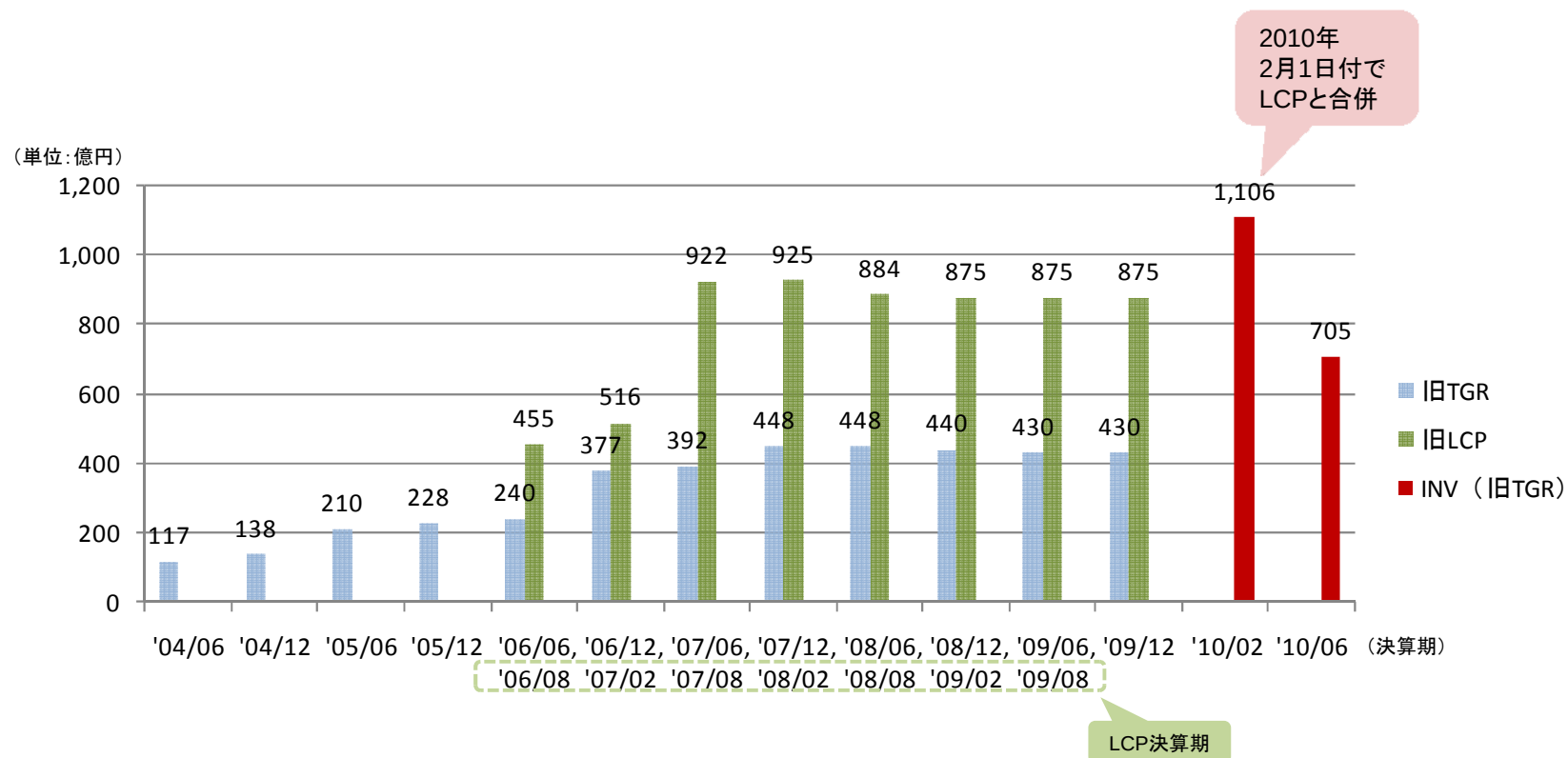
キャッシュ・フロー計算書

項 目	第15期中間 2010/01/01～ 2010/06/30	第14期 2009/07/01～ 2009/12/31
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	4,759,892	267,057
減価償却費	546,055	285,462
負ののれん発生益	△ 11,811,116	-
投資口公開関連費用	1,090	1,090
融資関連費用	312,486	3,117
投資口交付費償却	-	291
受取利息	△ 1,644	△ 617
支払利息	621,559	294,855
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 463	△ 606
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 2,066	△ 5,102
営業未収入金の増減額(△は増加)	140,338	△ 18,352
預け金の増減額(△は増加)	14,336	532
未収消費税等の増減額(△は増加)	4,261	△ 3,699
差入保証金の増減額(△は増加)	130,166	△ 9,565
未払消費税等の増減額(△は減少)	629,388	-
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 49,571	42,122
未払金の増減額(△は減少)	△ 373,155	△ 4,400
未払費用の増減額(△は減少)	△ 277,457	4,648
前受金の増減額(△は減少)	△ 100,932	434
預り金の増減額(△は減少)	12,419	2,951
有形固定資産の売却による減少額	3,616,615	-
信託有形固定資産の売却による減少額	35,646,756	-
その他	△ 454,676	△ 61,017
小計	33,364,285	799,204
利息の受取額	1,644	617
利息の支払額	△ 516,182	△ 263,525
法人税等の支払額	△ 6,105	△ 631
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,843,643	535,665
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 900	-
信託有形固定資産の取得による支出	△ 48,506	△ 63,312
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 181,668	△ 2,085
預り敷金及び保証金の受入による収入	168	106
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 905,944	△ 59,868
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	87,414	59,586
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,049,436	△ 65,573
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,499,975	11,599,980
短期借入金返済による支出	△ 17,591,717	△ 100,005
長期借入金返済による支出	△ 25,859,000	△ 12,115,000
投資口公開関連費用	△ 1,090	△ 1,090
融資関連費用	△ 282,780	△ 3,117
分配金の支払額	△ 261,858	△ 352,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 32,496,471	△ 971,538
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 702,265	△ 501,446
現金及び現金同等物の期首残高	2,564,776	3,066,223
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	4,052,645	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,915,156	2,564,776

(注) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

Section 3 合併後の取り組みとポートフォリオ ～物件売却、借入金の返済等

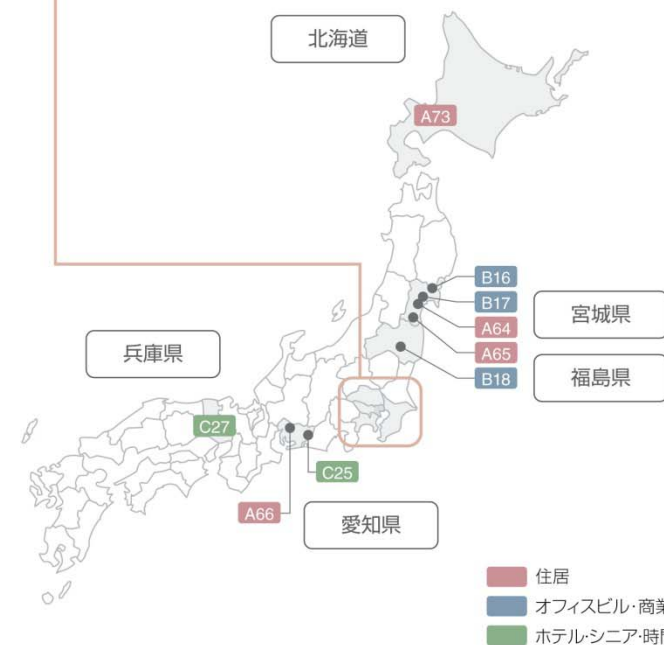
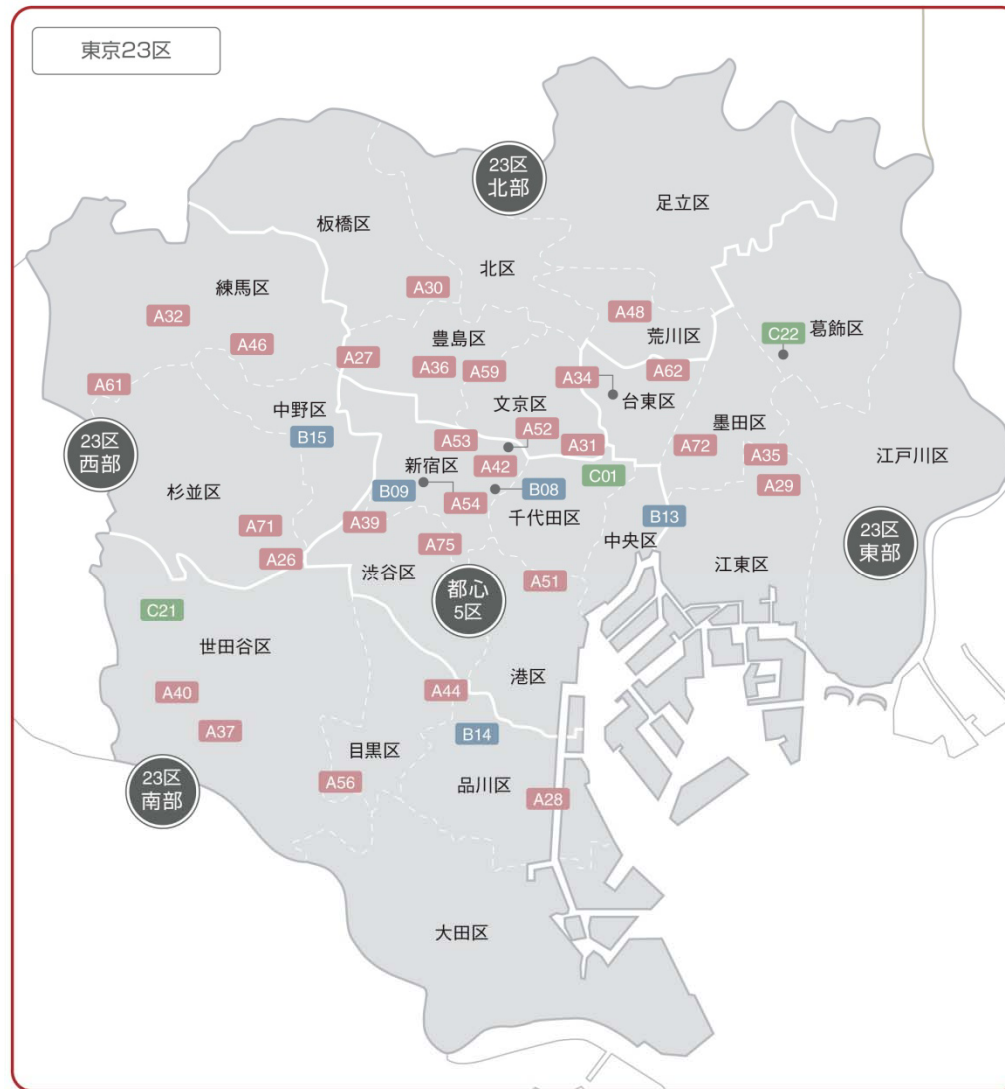
ポートフォリオの軌跡(資産規模)



- (注1) 資産規模は取得価格に基づき計算しています。
ただし、合併効力発生日(2010年2月1日)より前の旧LCP物件の取得価格は、原則として旧LCPが取得した際の取得価格に基づき計算したものであり、INVの実際の取得価格とは異なります。
- (注2) 金額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオMAP

Invincible Investment Corporation

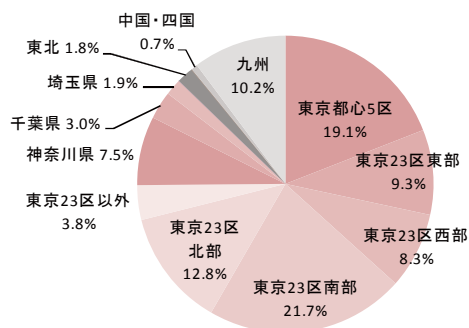


住居
オフィスビル・商業施設
ホテル・シニア・時間貸駐車場等

ポートフォリオの特徴

地域別投資比率

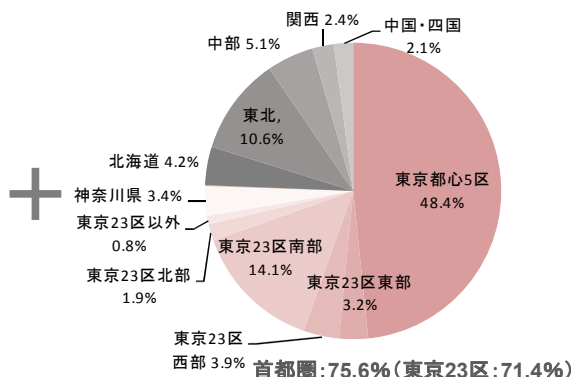
旧TGR第14期(2009年12月期)末現在



首都圏:87.3%(東京23区:71.1%)

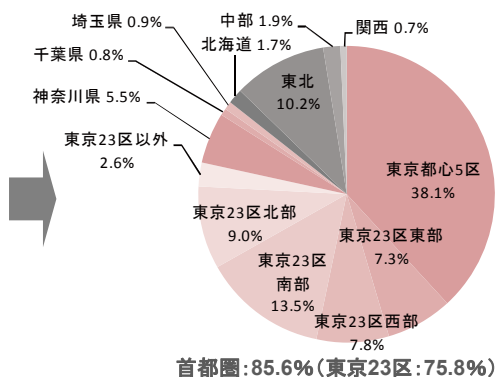
(注)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表します。

旧LCP合併前(2010年1月31日現在)



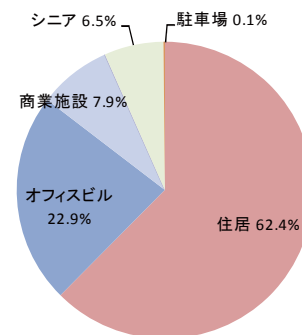
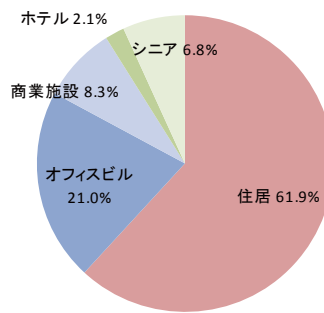
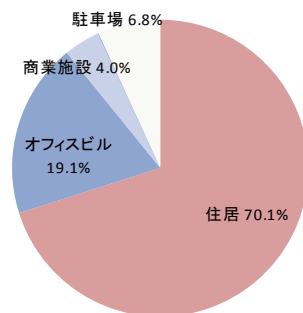
首都圏:75.6%(東京23区:71.4%)

第15期中間期(2010年6月)末現在

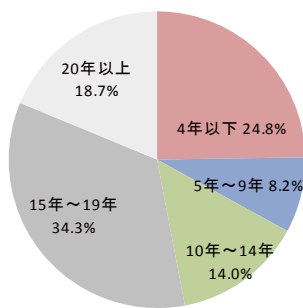


首都圏:85.6%(東京23区:75.8%)

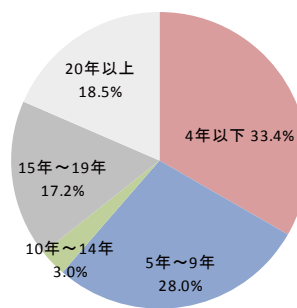
用途別投資比率



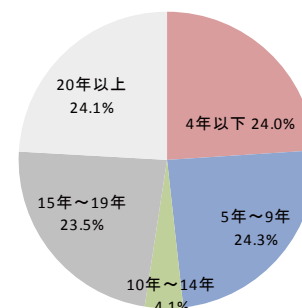
築年数分布



加重平均築年数:13.2年



加重平均築年数:10.0年



加重平均築年数:12.4年

(注) 上記比率は2010年6月30日現在の取得価格に基づき計算しています。
また、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

保有物件一覧(2010年6月30日現在)

投資法人	物件番号	※	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
TGR	A26	-	住居	首都圏	日神パレステージ代田橋	1,251	1.77
TGR	A27	-	住居	首都圏	日神パレステージ東長崎	1,229	1.74
TGR	A28	-	住居	首都圏	グロースメゾン五反田	888	1.26
TGR	A29	-	住居	首都圏	グロースメゾン亀戸	1,070	1.52
TGR	A30	-	住居	首都圏	エメラルドハウス	1,505	2.13
TGR	A31	-	住居	首都圏	アルモニー御茶ノ水	1,428	2.02
TGR	A32	-	住居	首都圏	サンクレスト石神井公園	1,088	1.54
TGR	A33	-	住居	首都圏	グロースメゾン新横浜	1,059	1.50
TGR	A34	-	住居	首都圏	ベルファース上野御徒町	1,023	1.45
TGR	A35	-	住居	首都圏	グランリール亀戸	906	1.28
TGR	A36	-	住居	首都圏	グロースメゾン池袋	825	1.17
TGR	A37	-	住居	首都圏	グロースメゾン用賀	795	1.13
TGR	A38	-	住居	首都圏	ルート立川	676	0.96
TGR	A39	-	住居	首都圏	渋谷本町マンション	651	0.92
TGR	A40	-	住居	首都圏	シティハイツ砦	646	0.92
TGR	A41	-	住居	首都圏	アクシズタワー川口並木	620	0.88
TGR	A42	-	住居	首都圏	キャピタルハイツ神楽坂	604	0.86
TGR	A43	-	住居	首都圏	カレッジスクエア町田	589	0.84
TGR	A44	-	住居	首都圏	ベレー目黒	589	0.84
TGR	A45	-	住居	首都圏	ワコーレ綱島Ⅰ	572	0.81
TGR	A46	-	住居	首都圏	フォロス中村橋	566	0.80
TGR	A47	-	住居	首都圏	グロースメゾン海神	557	0.79
TGR	A48	-	住居	首都圏	カレッジスクエア町屋	510	0.72
LCP	A51	R-1	住居	首都圏	シティハウス東京新橋	2,520	3.57
LCP	A52	R-3	住居	首都圏	ウィンベル神楽坂	3,260	4.62
LCP	A53	R-4	住居	首都圏	西早稲田クレセントマンション	1,880	2.67
LCP	A54	R-5	住居	首都圏	レキシントン・スクエア曙橋	1,450	2.06
LCP	A56	R-7	住居	首都圏	カーザエルミタッジオ	1,070	1.52
LCP	A59	R-11	住居	首都圏	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	866	1.23
LCP	A61	R-13	住居	首都圏	ビクセル武蔵関	577	0.82
LCP	A62	R-14	住居	首都圏	レクセルマンション上野松が谷	970	1.38
LCP	A63	R-16	住居	首都圏	藤和シティコープ浅間町	1,110	1.57
LCP	A64	R-17	住居	地方主要都市部	ロイヤルパーク大町	415	0.59
LCP	A65	R-18	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア萩野町	330	0.47
LCP	A66	R-19	住居	地方主要都市部	ヴィスコンティ覚王山	255	0.36
LCP	A71	R-24	住居	首都圏	レキシントン・スクエア代田橋	977	1.39
LCP	A72	R-25	住居	首都圏	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511	0.72
LCP	A73	R-26	住居	地方主要都市部	AMS TOWER 南6条	1,180	1.67
LCP	A75	R-28	住居	首都圏	スぺーシア恵比寿	7,010	9.94
住居小計 (39件)						44,040	62.44

投資法人	物件番号	※	用途	地域	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
TGR	B08	-	事務所	首都圏	近代科学社ビル	1,301	1.84
TGR	B09	-	事務所	首都圏	新宿アイランド	715	1.01
LCP	B13	O-1	事務所	首都圏	ニュー江戸橋ビル	7,410	10.51
LCP	B14	O-2	事務所	首都圏	レキシントン・プラザ西五反田	4,880	6.92
LCP	B15	O-3	事務所	首都圏	クロス・スクエアNAKANO	1,060	1.50
LCP	B16	O-4	事務所	地方主要都市部	大木青葉ビル	816	1.16
LCP	B17	T-1	商業	地方主要都市部	レキシントン・プラザ八幡	3,280	4.65
LCP	B18	T-2	商業	地方主要都市部	ロックタウン須賀川	2,320	3.29
オフィスビル・商業施設小計 (8件)						21,782	30.88
TGR	C01	-	駐車場	首都圏	ストップパーキング神田須田町	97	0.14
LCP	C21	T-4	シニア	首都圏	ボンセジュール千歳船橋	685	0.97
LCP	C22	T-5	シニア	首都圏	ボンセジュール四つ木	652	0.92
LCP	C23	T-6	シニア	首都圏	ボンセジュール日野	574	0.81
LCP	C24	T-7	シニア	首都圏	ボンセジュール武蔵新城	486	0.69
LCP	C25	T-8	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール小牧	1,050	1.49
LCP	C26	T-9	シニア	首都圏	ボンセジュール秦野渋沢	681	0.97
LCP	C27	T-10	シニア	地方主要都市部	ボンセジュール伊丹	480	0.68
駐車場・ホテル・シニア等小計 (8件)						4,705	6.67
合計 (55件)						70,528	100.00

(注1) 「投資比率」は取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の比率を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(注2) 取得価格は単位未満を切り捨てて表示しています。

(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。

(注4) 「投資法人」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。

(注5) ※欄は、ご参考として旧エルシービー投資法人保有物件の旧物件番号を記載しています。

合併以降売却物件一覧

(単位:百万円)

売却日	物件番号	用途	地域	名称	取得価格	譲渡価格①	帳簿価格②	売却費用③	売却損益①-②-③
2010/4/1	A04	住居	首都圏	パークビラ八雲	1,740	(注1)	1,785	(注2)	(注3)
2010/4/1	A06	住居	首都圏	ジェイ・ステージ若林	629		630		
2010/4/1	A14	住居	首都圏	アビタシオンクレール	1,317		1,238		
2010/4/1	A15	住居	首都圏	コートコア百合丘	423		390		
2010/4/1	A17	住居	首都圏	コンフォート中目黒	1,086		1,043		
2010/4/1	A18	住居	首都圏	グロースメゾン早稲田鶴巻	971		932		
2010/4/1	A19	住居	首都圏	グロースメゾン銀座	734		710		
2010/4/1	A20	住居	首都圏	クレールメゾン	678		666		
2010/4/1	A21	住居	首都圏	稲毛大永マンション	621		593		
2010/4/1	A23	住居	首都圏	ファインコート立石	502		482		
2010/4/1	A49	住居	地方主要都市部	センチュリー鳥屋部	300		306		
2010/4/1	A50	住居	首都圏	ユニフォート目黒中町	1,500		1,508		
2010/3/10	A55	住居	首都圏	モンセラート四谷	356	356	355	10	▲ 10
2010/3/31	A57	住居	首都圏	レキシントン・スクエア下北沢	2,370	2,370	2,365	60	▲ 56
2010/3/11	A58	住居	首都圏	ホメスト池尻	552	552	551	12	▲ 12
2010/2/22	A60	住居	首都圏	藤和シティコープ飛鳥山公園	400	400	399	1	▲ 0
2010/3/16	A67	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア北堀江	436	436	435	11	▲ 9
2010/3/16	A68	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア新町	300	300	299	8	▲ 7
2010/3/16	A69	住居	地方主要都市部	ルナコート塚本	399	399	397	9	▲ 7
2010/6/30	A70	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア伏見	2,128	2,128	2,112	72	▲ 56
2010/3/31	A74	住居	首都圏	レキシントン・スクエア白金高輪	5,370	5,370	5,359	105	▲ 94
2010/3/25	A76	住居	首都圏	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	1,250	1,250	1,247	11	▲ 9
2010/3/25	A77	住居	首都圏	サンテラス代々木上原	1,180	1,180	1,177	10	▲ 8
2010/3/25	A78	住居	首都圏	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	1,010	1,008	8	▲ 6
2010/6/30	A79	住居	地方主要都市部	ビッグタワー南3条	1,665	1,665	1,649	52	▲ 36
住居小計 (25件)					27,920	24,745	27,652	478	▲ 3,385
2010/4/1	B03	事務所	首都圏	日本橋第二ビル	2,950	(注1)	2,453	(注2)	(注3)
2010/4/1	B06	商業	首都圏	インベリアル東久留米D棟	349		321		
2010/4/1	B10	商業	首都圏	ベイサイトコート横浜	960		951		
2010/4/1	B11	商業	地方主要都市部	薬王堂弘前安原店	410		404		
2010/4/1	B12	事務所	地方主要都市部	小倉興産7・17・20号館	3,250		3,189		
オフィスビル・商業施設小計 (5件)					7,919	5,264	7,319	109	▲ 2,165
2010/2/22	C02	駐車場	首都圏	ストップパーキング千葉中央	92	(注1)	73	(注2)	(注3)
2010/3/29	C03	駐車場	地方主要都市部	ストップパーキング徳山駅前	293		175		
2010/4/1	C04	駐車場	地方主要都市部	小倉興産東駐車場	1,100		1,113		
2010/4/1	C05	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第一	152		155		
2010/4/1	C06	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第二	150		154		
2010/4/1	C07	駐車場	首都圏	ストップパーキング平塚紅谷町	112		115		
2010/4/1	C08	駐車場	首都圏	ストップパーキング北浦和	81		83		
2010/4/1	C09	駐車場	首都圏	ストップパーキング新松田	59		62		
2010/4/1	C10	駐車場	首都圏	ストップパーキング四街道	29		30		
2010/3/2	C11	駐車場	首都圏	PEIT内神田	176		114	3	▲ 68
2010/2/26	C12	駐車場	首都圏	PEIT池上	133		62	136	▲ 75
2010/2/26	C13	駐車場	首都圏	PEIT上野三丁目第一	98		76	101	▲ 26
2010/3/8	C14	駐車場	首都圏	PEIT駒形第一	87		62	91	▲ 30
2010/2/19	C15	駐車場	地方主要都市部	PEIT福島陣場町第一	83		40	85	▲ 45
2010/2/23	C16	駐車場	首都圏	ストップパーキング久里浜第一	57		45	60	▲ 15
2010/2/24	C17	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所沢第一	50		48	53	▲ 5
2010/2/24	C18	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所沢第二	48		32	50	▲ 18
2010/2/25	C19	駐車場	地方主要都市部	PEIT中呉服町第一	28		19	30	▲ 10
2010/6/29	C20	ホテル	地方主要都市部	レキシントン・プラザ広島大手町	1,400	1,400	1,386	19	▲ 5
ホテル・シニア・駐車場等小計 (19件)					4,241	2,535	4,291	54	▲ 1,811
合計 (49件)					40,081	32,544	39,263	643	▲ 7,362

(注1) 総額12,970百万円
当該24物件については、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、個別の「譲渡価格」を記載していません。

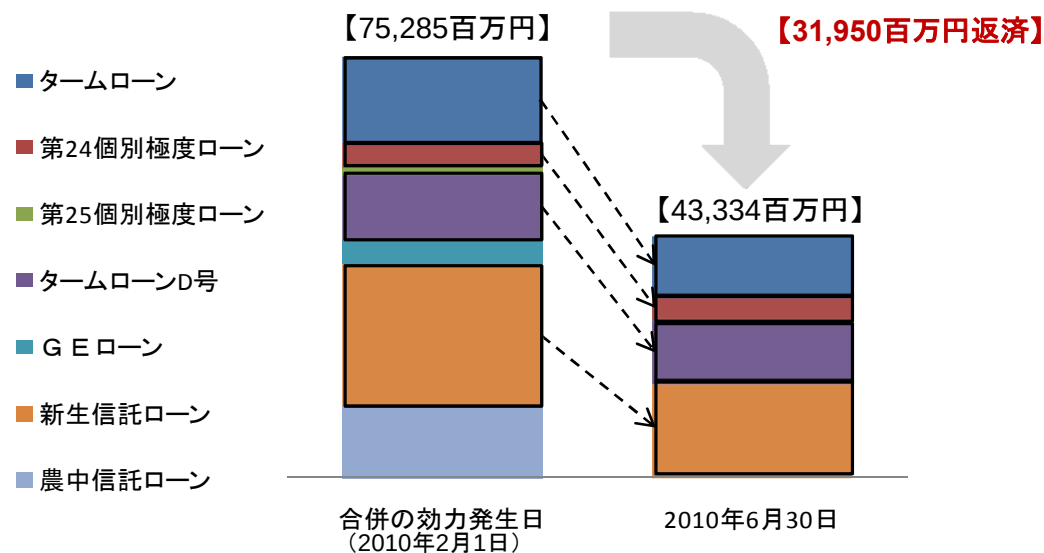
(注2) 総額228百万円
当該24物件については、譲渡先から個別物件の譲渡価格の開示について同意を得られていないため、個別の「売却費用」を記載していません。

(注3) 総額▲6,584百万円
当該24物件については、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、個別の「売却損益」を記載していません。

(注4) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 帳簿価格は、各物件の売却時点の数値を記載しています。

2010年12月期中間の借入金の返済



(単位:百万円)

			合併の効力発生日 現在残高	2010年6月30日 現在残高
あおぞら シンジケートローン	タームローン		15,146	11,404
	第24個別極度ローン		4,641	3,722
	第25個別極度ローン		1,338	0
	小計		21,126	15,126
タームローンD号			11,499	11,407
GEローン			4,200	0
証券化ローン	新生信託ローン		25,600	16,800
	農中信託ローン		5,211	0
			7,648	0
	小計		38,459	16,800
合計			75,285	43,334

(注1) 各ローンの詳細については、下記リンク先のプレスリリースをご参照ください。

http://www.invincible-inv.co.jp/cms/press_finance.html

(注2) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

借入金の状況(2010年7月30日現在)

2010年7月30日現在

短期借入金

借入先	借入日	借入残高	利率(年率)	返済期限	借入方法
株式会社あおぞら銀行	2009年11月24日	11,375百万円	2.71231% (注1)	2010年9月30日	有担保・ 無保証
東京海上日動火災保険株式会社					
株式会社りそな銀行					
株式会社西日本シティ銀行					
株式会社武蔵野銀行					
株式会社新生銀行					
中央三井信託銀行株式会社	2009年11月24日	3,712百万円	2.71231% (注1)	2010年9月30日	有担保・ 無保証
株式会社あおぞら銀行					
中央三井信託銀行株式会社	2010年2月3日	11,384百万円	1.71231% (注1)	2010年9月30日	有担保・ 無保証
株式会社あおぞら銀行					
株式会社りそな銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
株式会社武蔵野銀行					
短期借入金合計		26,473百万円			

1年内返済予定長期借入金

借入先	借入日	借入残高	利率(年率)	返済期限	借入方法
新生信託銀行株式会社	2007年3月30日	16,800百万円	3.21231% (注2)	2010年9月30日	有担保・ 無保証
1年内返済予定長期借入金合計		16,800百万円			

借入金合計		43,273百万円			
-------	--	-----------	--	--	--

(注1) 2010年7月31日から2010年8月31日までの適用利率です。

(注2) 2010年7月30日から2010年8月30日までの適用利率です。

(注3) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

投資主の状況 (1)

主な投資主(トップ10)

第14期末(2009/12/31)時点			
氏名または名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,112	7.62%	
2 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	3,128	5.80%	
3 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,010	5.58%	
4 CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	2,688	4.98%	
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,586	2.94%	
6 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	1,537	2.85%	
7 PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	1,292	2.39%	
8 株式会社南日本銀行	1,186	2.20%	
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	959	1.77%	
10 知多信用金庫	545	1.01%	
合計	20,043	37.18%	
		* 発行済投資口総数	53,899口

(注) 割合(%)は、小数点第3位を切り捨てて表示しています。

第15期中間期末(2010/06/30)時点			
氏名または名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	129,400	20.32%	
2 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	99,453	15.62%	
3 NCT信託銀行株式会社(投信口)	44,702	7.02%	
4 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,040	3.61%	
5 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	14,606	2.29%	
6 株式会社南日本銀行	8,870	1.39%	
7 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,629	1.19%	
8 BBH FOR OPPENHEIMER MASTER INTERNATIONAL VALUE FUND, LLC	7,621	1.19%	
9 野村信託銀行株式会社(投信口)	5,926	0.93%	
10 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,536	0.86%	
合計	346,783	54.46%	
		* 発行済投資口総数	636,695口

* 発行済投資口総数 636,695口

(参考)大量保有報告の状況

提出社名	提出日	保有投資口数	保有割合
1 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	2010/6/24	129,400	20.32%
2 Prospect Asset Management, Inc.	2010/8/5	105,005	16.49%

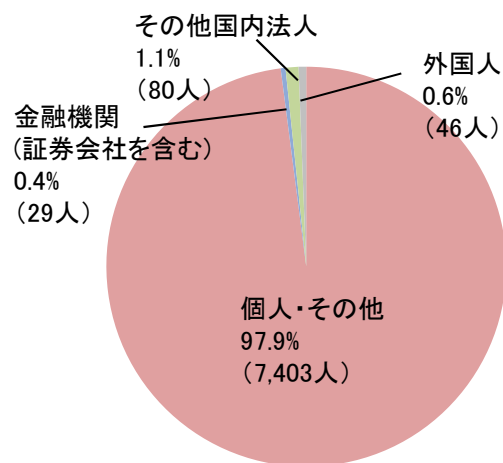
(注1) 発行済投資口数総数636,695口に対する保有割合を表しています。

(注2) 2010/8/5までの提出分を記載しています。

(注3) 保有割合は、小数点第3位を切り捨てて表示しています。

投資主の状況 (2)

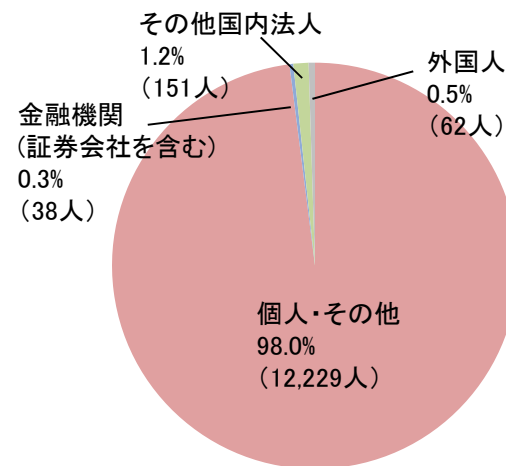
所有者別投資主数



第14期末(2009/12)

* 投資主総数: 7,558人

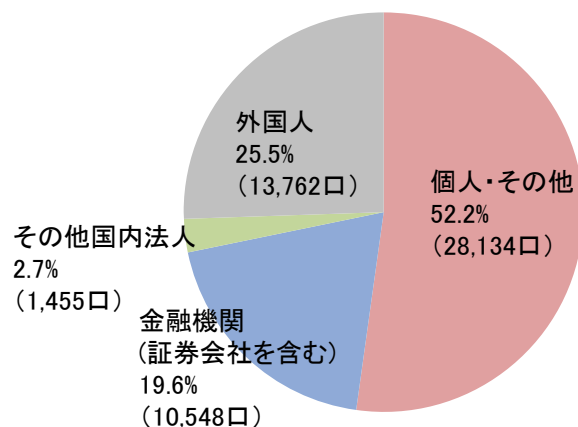
(注) 比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



第15期中間期末(2010/06)

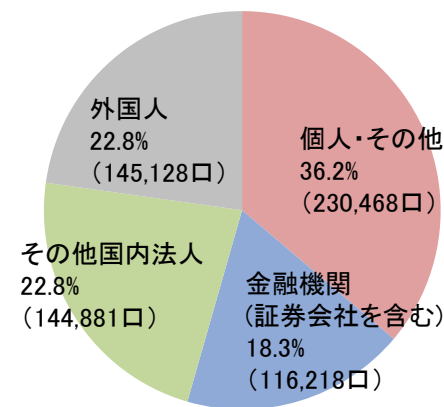
* 投資主総数: 12,480人

所有者別投資口数



第14期末(2009/12)

* 発行済投資口総数: 53,899口



第15期中間期末(2010/06)

* 発行済投資口総数: 636,695口

投資口価格の推移



- (注1) 2006年8月1日以降2007年10月6日までの売買高については、東京証券取引所および大阪証券取引所の合計値を表しています。
 (注2) 投資口価格については、2006年7月31日までは大阪証券取引所の終値、2006年8月1日以降は東京証券取引所の終値を表しています。
 (注3) 取引の集約化および重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました。
 本書の日付現在では、東京証券取引所にのみ上場しています。
 (注4) 2010年2月1日をもって、エルシーピー投資法人と合併し、投資口の分割を行いました(詳細は、P.37「発行済投資口数」をご覧ください。)

合併に伴い、
投資口1口につき
5口の割合を
もって分割

Section 4 内部成長への取り組み

Point 1 安定した稼働率・賃料維持への取り組み

効果的なリーシング活動

1. プロパティ・マネジメント業務の集約化:
仲介力に定評のあるアパマンショップグループへのプロパティ・マネジメント業務集約化による**稼働率の安定化、リーシング力の向上を目指す。**
2. 内部成長企画専属チームの新設:
付加価値の創造・収益力の向上を目指す。
3. リフォーム・区画別工事の実施:
テナントニーズへの対応・商品力の向上を目指す。
 - ・(リフォーム)ロイヤルパーク大町
 - ・(区画別工事)レキシントン・プラザ八幡(P.31参照)
4. 施設専用HPの開設・新規店舗開設キャンペーン(広告チラシの配布)実施:
認知度、集客力の向上を目指す。
 - ・レキシントン・プラザ八幡
<http://www.lexington-plaza.jp/>
5. 条件改定、キャンペーン展開:
マーケット状況に合わせた機動的な対応を目指す。
6. ターゲット企業群へのダイレクト営業展開:
稼働率の向上を目指す。
 - ・レキシントン・プラザ西五反田(P.30参照)

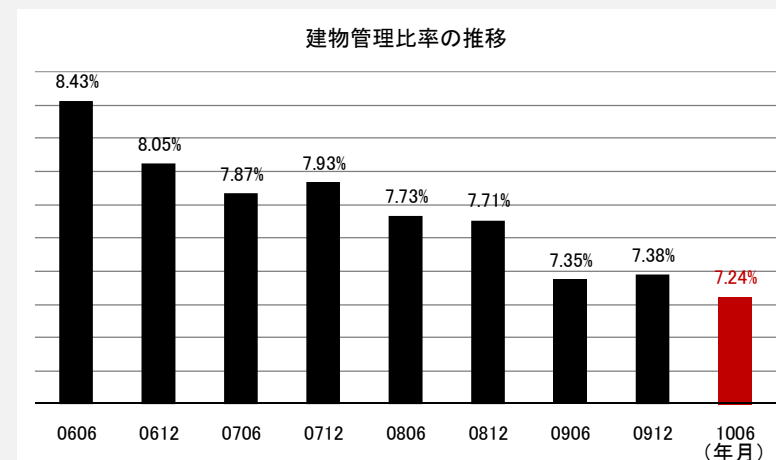
Point 2 運用経費削減への取り組み

1. 原状回復工事単価の統一によるコスト削減を目指す。
2. 電力供給先の変更によるコスト削減を目指す。
 - ・レキシントン・プラザ西五反田で実施予定

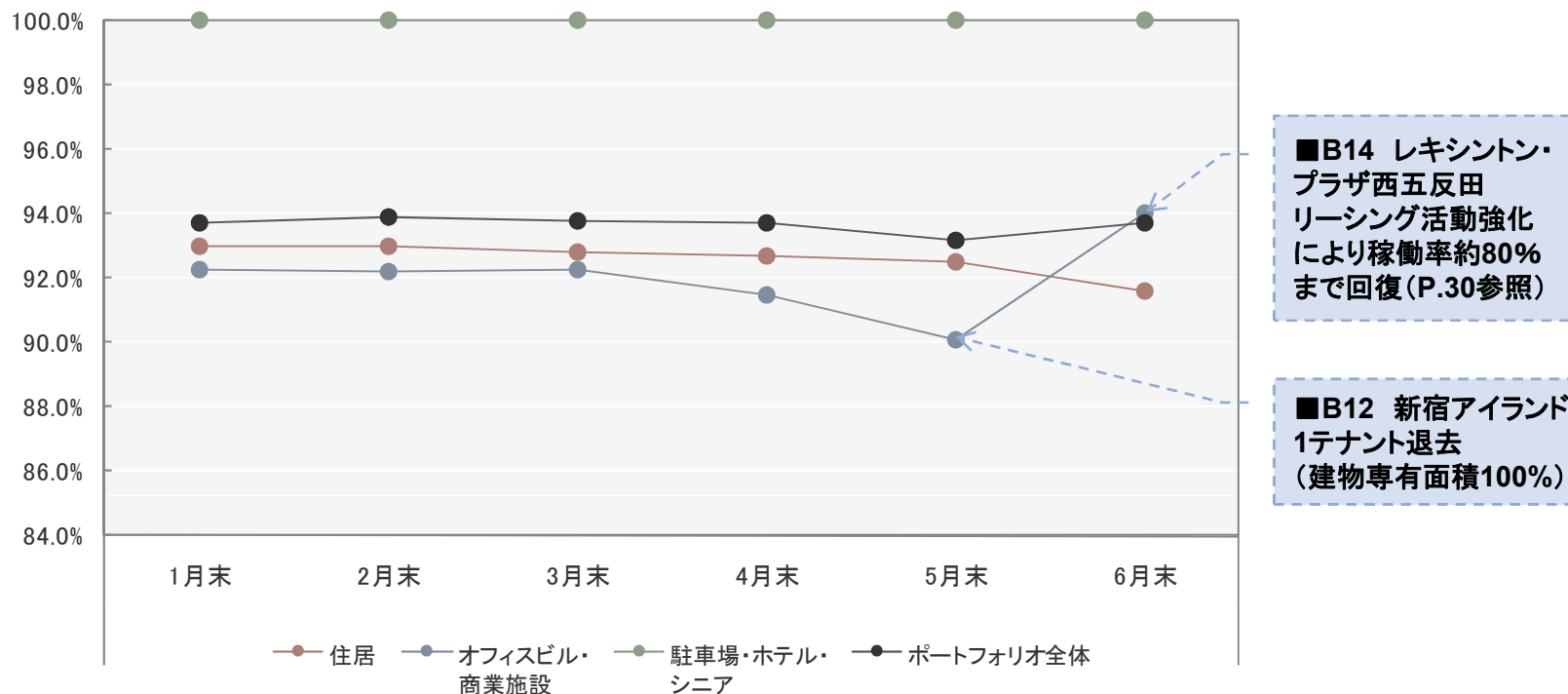
■「建物管理費率」の低水準維持

建物管理費率

$$= (\text{PMフィー} + \text{建物管理費} + \text{管理雑経費}) \div \text{賃貸事業収入} \times 100$$



稼働率の推移



2010年
2月1日付で
LCPと合併

	住居	オフィスビル・商業施設	駐車場・ホテル・シニア	ポートフォリオ全体
2010年6月末日	91.6%	94.0%	100.0%	93.7%
2010年5月末日	92.5%	90.1%	100.0%	93.2%
2010年4月末日	92.7%	91.5%	100.0%	93.7%
2010年3月末日	92.8%	92.3%	100.0%	93.8%
2010年2月末日	93.0%	92.2%	100.0%	93.9%
2010年1月末日	93.0%	92.3%	100.0%	93.7%

(注1) 稼働率＝総賃貸面積／総賃貸可能面積×100

(注2) 上記稼働率は小数点第2位を四捨五入しています。

2010年12月期中間の取り組み(1)

懸案物件のリーシング: B14 レキシントン・プラザ西五反田



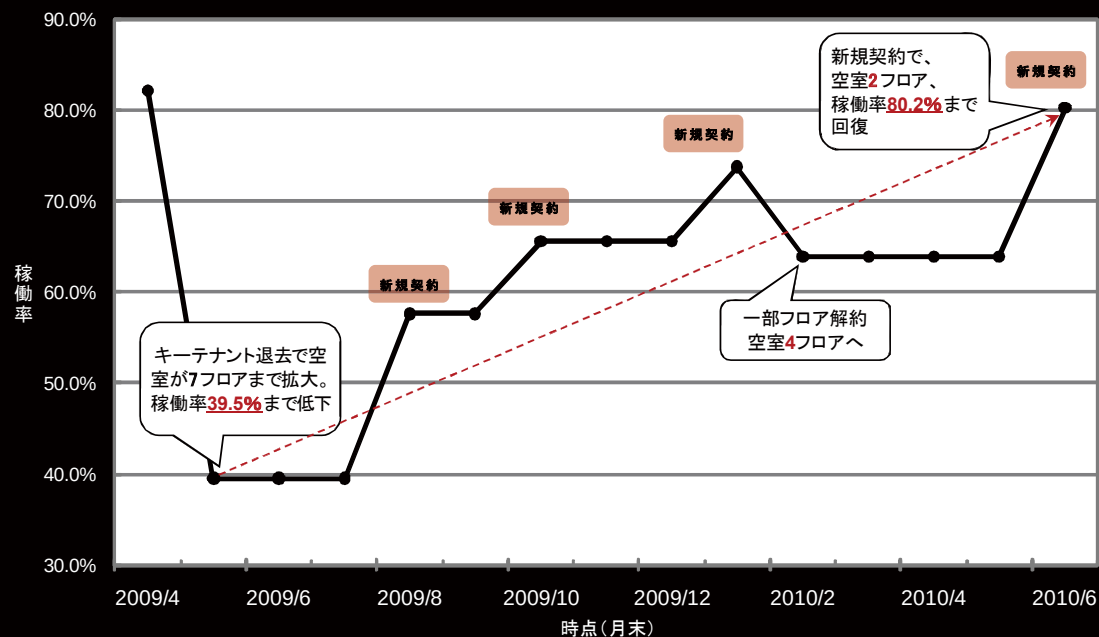
B14 レキシントン・プラザ西五反田

- 所在地 東京都品川区西五反田五丁目2番4号
- 交通 JR山手線 五反田駅(徒歩11分)
東急目黒線 不動前駅(徒歩4分)
- 構造規模 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根地下1階付11階
- 延床面積 7,994.43 ㎡
- 竣工年月 1993年6月
- 賃貸可能面積 6,033.58 ㎡
- 賃貸フロア数 11(基準階フロア面積596.37㎡)

経緯と対策の実施

- 2009年5月に5フロア(2,571.05㎡)を賃借していたキーテナント(外資系食品会社)が事務所の統合のため退去し、従来からの空2フロア(1,077.05㎡)と合わせ、全11フロア中7フロアが空室となり、空室面積は3,648.10㎡(空室率60.5%)へ拡大。
- ターゲット企業群へのダイレクト営業、仲介業者向けの営業を強化するとともに、賃貸市場の需給動向を勘案して柔軟な条件改定を実施。
- 2009年8月より順次新規契約を締結し、期間中一部解約フロアはあったものの、2010年6月末時点で稼働率80.2%、空室2フロアまで回復。引き続きリーシングを強化し早期のリースアップを目指す。

-稼働率の推移-

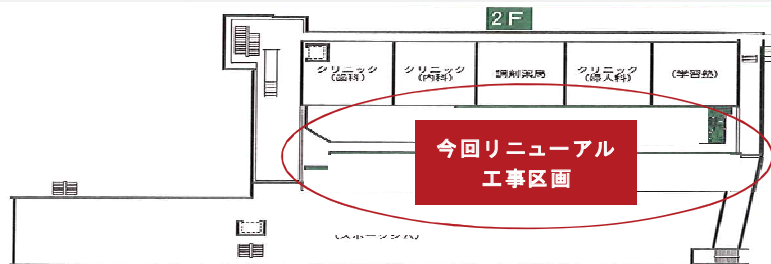


2010年12月期中間の取り組み(2)

懸案物件のリーシング: B17 レキシントン・プラザ八幡

B17 レキシントン・プラザ八幡

- 所在地 宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号
- 構造規模 鉄骨造陸屋根地下1階付4階
- 延床面積 15,148.54 m²
- 竣工年月 2005年12月
- 賃貸可能面積 8,419.15 m²
- 用途 商業施設



今回のリニューアル工事は、従来1区画としてリーシングを行っていた区画に対し、テナントニーズにより細分化を実施したものの。その結果、100円ショップ及び整体院の誘致に成功。
中間期(2010年6月)末稼働率は88.8%から**96.6%**へ上昇。※

※リニューアル工事により共用通路等を新設したため賃貸可能面積は変更となっています。



Before

今回リニューアル区画(シャッター内)



Before

リニューアル前の状態



After



100円ショップオープン



After



整体院オープン

Section 5 インヴェンシブル投資法人の特長

インヴィンシブル投資法人

中長期的な観点から資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指す。

投資対象物件の概念図



エリア＜首都圏に重点＞

- 首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）を資産総額の70%以上とする。
- 地方主要都市部を資産総額の30%未満とする。
ただし、1地域当たりの資産総額を15%以下とする。

用途＜住居に重点＞

- 住居を資産総額の50%以上とする。
- その他の用途物件（オフィスビル・商業施設・ホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等）を資産総額の50%未満とする。

保有期間＜原則として中長期保有＞

- 原則として中長期保有を目的として資産の運用を行い、資産価値の安定的な成長を図るものとする。
- 戦略的な理由、ポートフォリオ構成上の理由等により個別資産を売却する場合もある。

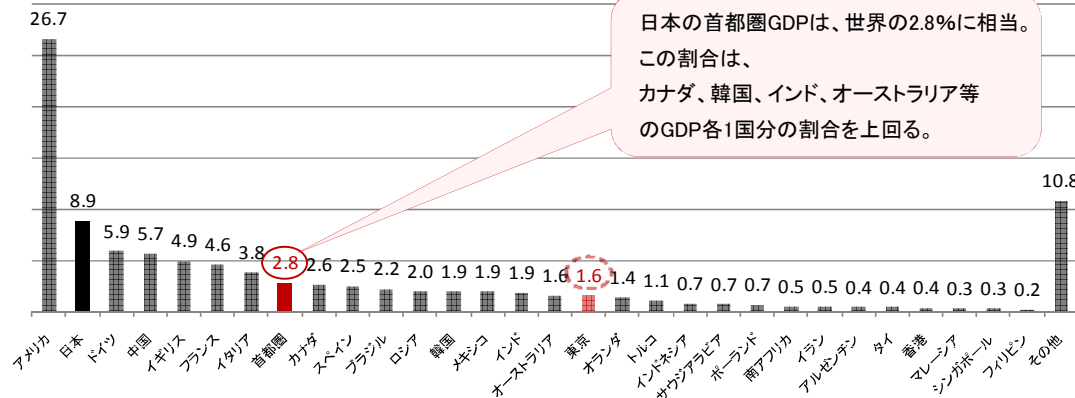
規模＜ポートフォリオの分散を確保＞

- 原則として1物件当たりの投資金額は3億円以上とする。
- 1物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とする。

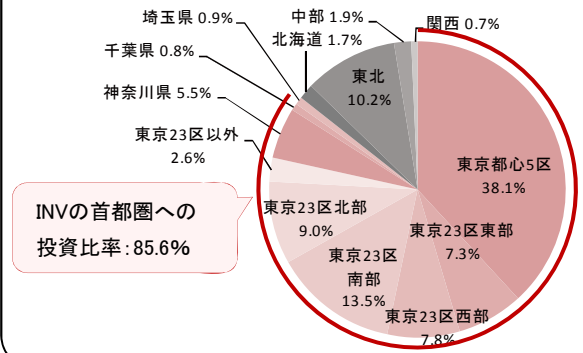
首都圏を中心に投資

「効率的な投資」＝「資金・人口等が集中するエリアへの投資」＝「**首都圏**^(注1)への投資」

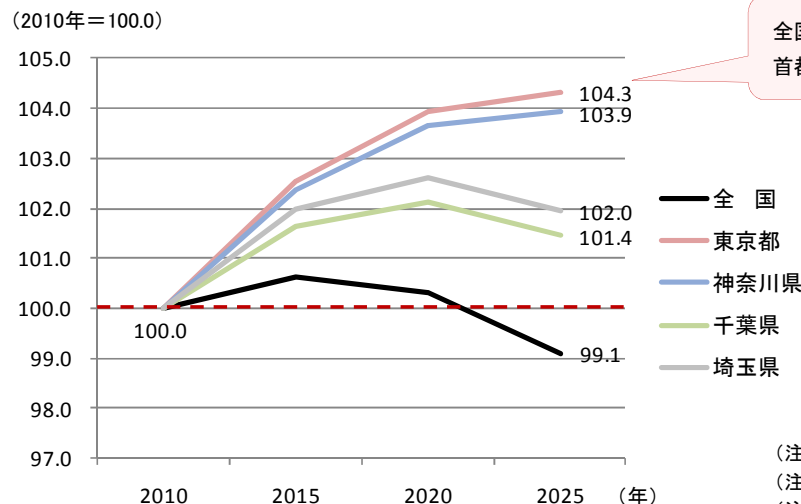
世界各国GDPと日本の首都圏GDP (注2) (世界国内総生産＝100.0%)



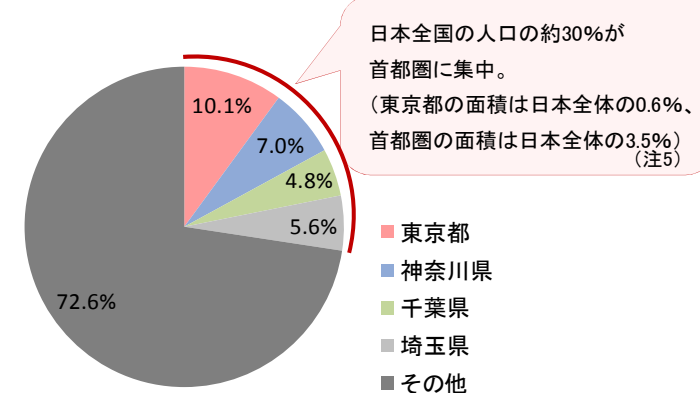
＜INV地域別投資比率＞ (取得価格ベース)



都道府県別世帯数の増加率(将来推計) (注3)



日本の推計人口 (注4)



(注1) 本資料における「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を表します。

(注2) (資料出所) 総務省統計局「国民経済計算」(2006年)

(注3) (資料出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2009年12月推計)

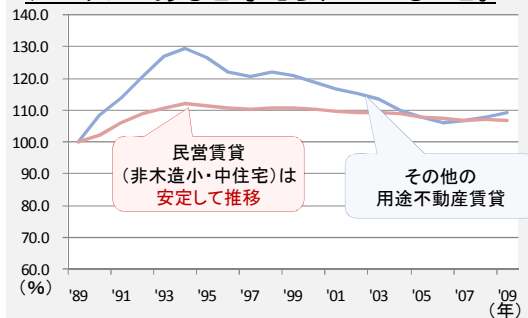
(注4) (資料出所) 総務省統計局「平成20年推計人口」(2010年)

(注5) (資料出所) 2009年10月1日調査時点 全国都道府県市区町村別面積調

住居を中心に投資(1)

特長1 安定した賃料

住居は、一般的に賃料の変動が小さい
アセットであると考えられていること。



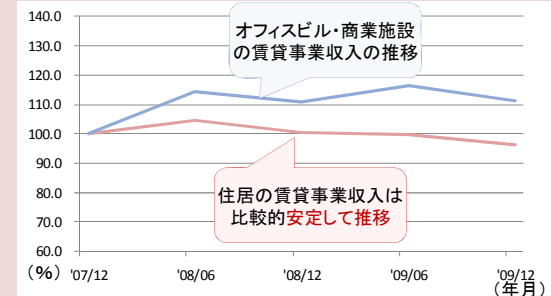
(出所)総理府及び総務省「消費者物価指数年報」
日本銀行「企業向けサービス価格指数」
(注) 1989年=100.0%

＜INV賃貸事業収入の推移＞

第10期から第14期まで期間に継続保有の42物件が対象
(住居35件・オフィスビル・商業施設7件)

決算期	住居 (百万円)	対第10期比 (%)	オフィスビル・ 商業施設 (百万円)	対第10期比 (%)
第10期(2007年12月)	1,019	-	1,429	-
第11期(2008年6月)	1,065	+4.5	1,533	+14.4
第12期(2008年12月)	1,026	+0.6	1,479	+10.8
第13期(2009年6月)	1,018	-0.2	1,494	+16.4
第14期(2009年12月)	981	-3.8	1,436	+11.1

(注) 第10期(2007年12月期)=100.0%



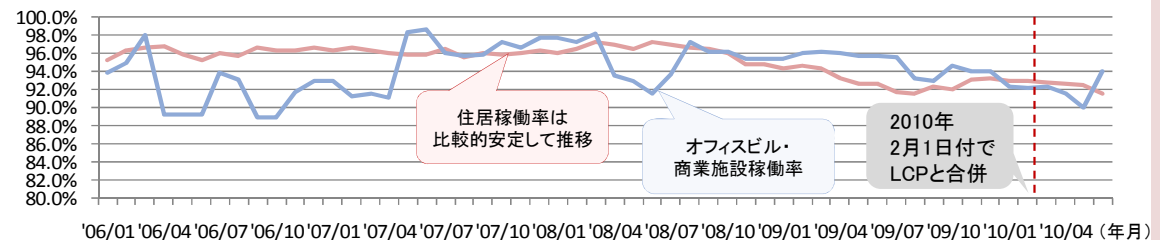
特長2 リスクの分散

住居は、テナントが分散(多数のテナントで
構成)されているため、その他の不動産よりも
稼働率が安定していること。
さらに、1物件あたりの規模が小さいため、
リスク分散を図りやすいアセットであること。

＜INV賃貸戸数の推移＞

決算期	住居(戸)	オフィス・商業施設(戸)
第12期(2008年12月)	1,470	109
第13期(2009年6月)	1,442	96
第14期(2009年12月)	1,437	90
第15期中間(2010年6月)(合併後)	2,075	87

＜INV稼働率の推移＞



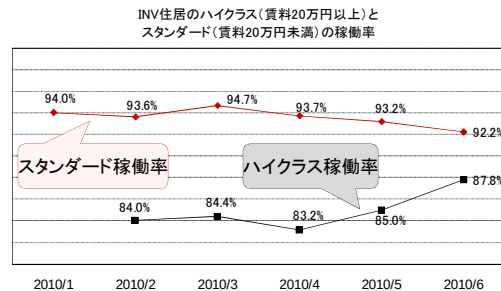
住居を中心に投資(2)

特長3 安定した賃貸需要が見込めるテナント層

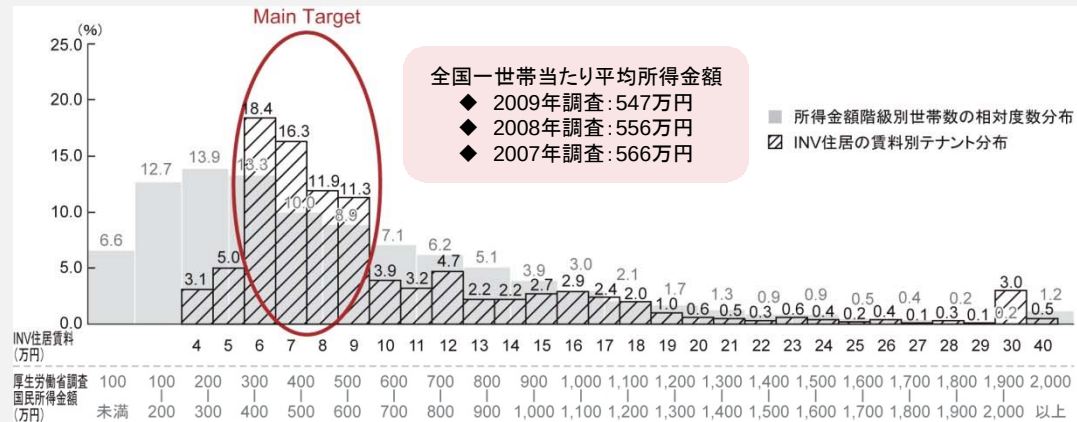
安定した賃貸需要が見込めるテナント層をターゲットとすること。

一般的に、家賃水準は年収の20～25%であると言われている。

この仮定に基づけば、全国世帯の約30%がINV住居賃料の約58%にあたる月々6～9万円を支払うテナント層に該当すると考えられる。



「所得金額階級別世帯数の相対度数分布」と「INV住居の賃料別テナント分布」



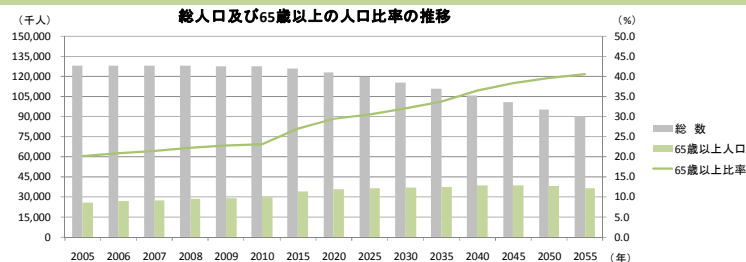
(資料出所)厚生労働省「平成21年国民生活基礎調査の概況」およびINVデータ(2010年6月末時点)

シニア物件(7物件)への投資について

- 増加傾向にあるシニア物件の需要に期待
 - ✓ 少子高齢化・核家族化が進行するなか、シニア物件への需要はますます増加することが予想される。
- オペレーター(賃借人)であるボンセジュールがベネッセグループ入り
 - ✓ 信用力の向上
 - ✓ 安定した賃料の確保

シニア物件は、賃借人からの一定金額の賃料を受け取る固定賃料型であるため、そのオペレーションリスクは、オペレーターである株式会社ボンセジュール(以下「ボンセジュール」)(注)が補完。

(注)ボンセジュールは、株式会社ベネッセホールディングス(以下「ベネッセ」)の100%完全子会社。



(資料出所) 国立社会保障・人口問題研究所全国将来推計人口「日本の将来推計人口」(2008年12月推計)
総務省統計局「全国:年齢(各歳)、男女別人口」「都道府県:年齢(5歳階級)、男女別人口」

ベネッセのシニア・介護事業への取り組みと実績

- ◆ 高齢者向け生活ホーム数: 172拠点(国内最大規模(2010年3月末時点))
- ◆ 100以上の施設のほとんどを都市部の住宅地に開設(家族が24時間訪問可)
- ◆ ホーム入居率: 94%(2010年3月期)
※入居率94%はボンセジュールは含まないベネッセスタイルケアのみの数字です。
- ◆ シニア施設運営のノウハウや営業力

インヴィンシブル投資法人の概要

(運用面)新たなスポンサーの招聘、更なる事業再編も含めた成長戦略の実施、投資法人のパイプラインの有効活用を目指す。

(財務面)物件売却による調達資金を原資とした借入金返済及び有利子負債の大幅削減による財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指す。

(2010年6月30日現在)

投資法人名	インヴィンシブル投資法人 (旧商号 東京グロースリート投資法人)
代表者の役職・氏名	執行役員 芝辻 直基
所在地	東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビル
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 (旧商号 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社)
上場日	2004年5月17日 (2010年2月1日付で、エルシーピー投資法人(LCP)を吸収合併。)
決算期	6月・12月 (ただし、合併の効力発生後初回の決算期は、2010年12月期。)
資産規模 (注)	2010年2月1日(合併の効力発生日)現在:1,106億円(保有物件数:104件) 2010年6月30日現在:705億円(保有物件数:55件)
純資産	2010年2月1日(合併の効力発生日)現在:374億円(負ののれん:118億円) 2010年6月30日現在:301億円(負ののれん:44億円)
発行済投資口数	636,695口 (2010年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行い、LCPの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口4口を割当交付。)
投資口1口当たり分配金	第15期(2010年12月期)予想分配金:300円

(注) 取得価格を記載しています。

資産運用会社の概要



投資家の皆様に対して中長期的に安定的なキャッシュフローを提供するという志を忘れることなく、「アセットファイナンス」を常に意識した資産運用を目指す。

(2010年6月30日現在)

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 (旧商号 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社)		
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 芝辻 直基		
所在地	東京都中央区日本橋一丁目5番3号 日本橋西川ビル		
資本金	4億3千万円		
設立	2004年3月		
株主	●ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	4,380 株	50.93 %
	●極東証券株式会社	1,104 株	12.84 %
	●株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	608 株	7.07 %
	●日神不動産株式会社	608 株	7.07 %
	●矢作建設工業株式会社	608 株	7.07 %
	●北建設株式会社	304 株	3.53 %
	●株式会社創建	304 株	3.53 %
	●穴吹興産株式会社	228 株	2.65 %
	●株式会社サンシティ	228 株	2.65 %
	●株式会社ビッグ	228 株	2.65 %

執行役員の主要略歴

役職	氏名	主要略歴	
投資法人執行役員 兼資産運用会社 代表取締役社長	芝辻直基	1982年04月	株式会社第一勧業銀行(現株式会社みずほ銀行) 入行
		1988年04月	ドイツ銀証券株式会社東京支店(現ドイツ証券株式会社) 入社
		1994年07月	クレディ・リヨネ証券会社東京支店(現クレディ・アグリコル証券会社東京支店) 入社
		2001年08月	極東証券株式会社 入社
		2001年12月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役
		2002年04月	同社取締役
		2003年10月	同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー
		2006年06月	グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長
		2009年04月	東京グロースリート投資法人(現インヴィンシブル投資法人)執行役員(現任)
		2010年02月	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(現任)

■ 本資料に関する注意事項

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定および判断に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 財務部

TEL.03-3272-7314

Appendix

(Appendix) 2010年12月期中間 物件別賃貸事業収支等

物件 番号	物件名	賃貸事業収 合計①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業費用 合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益 (①－②)	NOI (①－②＋③)	(単位:千円)	
													NOI利回り (取得価格 ベース(%)) (注1)	NOI利回り (鑑定評価額 ベース(%)) (注2)
A26	日神バレーステージ代田橋	42,935	39,154	3,780	22,612	7,477	1,566	153	5,461	7,954	20,323	28,277	4.6	5.0
A27	日神バレーステージ東長崎	46,963	41,757	5,206	27,461	9,201	2,803	300	4,485	10,671	19,501	30,173	5.0	5.4
A28	グロースメゾン五反田	27,363	26,772	591	9,519	2,685	1,426	159	918	4,330	17,844	22,174	5.0	5.1
A29	グロースメゾン亀戸	34,401	32,437	1,963	13,492	3,166	1,821	181	2,508	5,814	20,909	26,723	5.0	5.5
A30	エメラルドハウス	52,671	38,623	14,047	26,684	9,252	2,773	244	5,582	8,831	25,987	34,818	4.7	5.8
A31	アルモニー御茶ノ水	38,792	35,821	2,970	17,301	6,068	1,955	195	2,262	6,819	21,490	28,309	4.0	4.7
A32	サンクレスト石神井公園	36,777	33,600	3,177	15,221	4,555	3,251	226	1,107	6,078	21,556	27,635	5.1	5.6
A33	グロースメゾン新横浜	35,628	32,965	2,662	14,222	4,482	2,584	190	1,042	5,921	21,405	27,327	5.2	5.4
A34	ベルファース上野御徒町	36,006	30,407	5,599	15,700	5,105	1,432	139	3,668	5,355	20,305	25,660	5.1	5.4
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,409	202	1,527	186	1,014	5,479	18,210	23,689	5.3	5.5
A36	グロースメゾン池袋	25,388	24,351	1,037	10,970	3,776	927	124	1,044	5,096	14,418	19,515	4.8	5.2
A37	グロースメゾン用賀	24,373	23,275	1,098	9,321	3,209	1,156	127	1,049	3,779	15,052	18,831	4.8	5.3
A38	ルード立川	23,371	21,660	1,711	9,071	2,748	1,123	113	1,440	3,644	14,299	17,944	5.3	5.7
A39	渋谷本町マンション	18,391	17,472	918	6,507	2,268	929	112	1,447	1,749	11,884	13,633	4.2	4.7
A40	シティハイツ砧	17,480	16,901	579	5,240	1,602	938	124	959	1,614	12,240	13,855	4.3	5.9
A41	アクシズタワー川口並木	25,681	22,648	3,033	12,954	3,526	1,229	120	3,040	5,038	12,726	17,765	5.8	5.8
A42	キャピタルハイツ神楽坂	19,334	18,266	1,067	7,931	2,417	1,113	148	2,285	1,967	11,402	13,369	4.5	5.0
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	8,249	393	1,555	151	3,657	2,490	10,018	12,508	4.3	4.9
A44	ベレー目黒	17,843	16,053	1,790	7,707	2,329	862	88	2,240	2,186	10,136	12,322	4.2	4.7
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	19,399	18,836	563	10,521	3,267	963	100	2,119	4,071	8,878	12,949	4.6	5.1
A46	フォロス中村橋	17,553	16,405	1,147	10,729	3,059	1,062	127	2,396	4,083	6,824	10,907	3.9	4.3
A47	グロースメゾン海神	20,672	18,271	2,401	20,651	7,841	2,206	250	5,391	4,961	20	4,982	1.8	2.3
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,573	108	814	107	1,011	3,531	9,132	12,663	5.0	5.3
A49	シティハウス東京新橋	77,031	72,250	4,780	28,938	13,376	2,632	70	2,311	10,547	48,093	58,640	5.7	5.7
A52	ウィンベル神楽坂	88,052	77,281	10,771	30,707	9,451	3,378	129	5,243	12,504	57,345	69,849	5.2	5.2
A53	西早稲田クレセントマンション	60,665	56,032	4,632	19,701	10,185	1,846	99	2,678	4,890	40,963	45,854	5.9	5.9
A54	レキシントン・スクエア曙橋	39,213	37,870	1,342	14,213	4,384	1,147	50	1,615	7,016	25,000	32,016	5.4	5.4
A56	カーザエルミタッジオ	31,277	28,525	2,751	11,884	2,717	959	43	867	7,295	19,392	26,688	6.1	6.1
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	28,470	27,413	1,056	10,816	4,616	741	36	1,484	3,937	17,653	21,590	6.1	6.1
A61	ビクセル武蔵関	19,756	19,295	460	8,168	3,390	614	33	2,055	2,074	11,588	13,662	5.8	5.8
A62	レクセルマンション上野松が谷	27,157	25,000	2,157	11,722	3,733	691	50	657	6,588	15,434	22,022	5.5	5.5
A63	藤和シティコープ浅間町	50,341	47,099	3,241	27,207	15,013	1,635	77	3,281	7,198	23,134	30,332	6.6	6.6
A64	ロイヤルパーク大町	19,040	16,457	2,582	10,717	4,443	1,762	48	1,000	3,461	8,322	11,784	6.9	7.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	14,585	12,709	1,875	7,271	2,103	1,259	32	1,179	2,697	7,314	10,011	7.4	7.3
A66	ヴィズコンティ覚玉山	10,269	9,371	897	4,850	2,310	522	16	533	1,468	5,418	6,887	6.6	6.9
A71	レキシントン・スクエア代田橋	27,239	26,267	971	10,823	2,556	715	32	1,047	6,471	16,416	22,887	5.7	5.7
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	14,463	14,086	377	6,665	1,458	436	23	795	3,951	7,798	11,749	5.6	5.6
A73	AMS TOWER 南6条	40,582	38,557	2,025	29,909	6,379	3,017	100	8,893	11,518	10,672	22,191	4.6	4.8
A75	スぺシア恵比寿	148,995	137,772	11,223	57,151	11,073	4,627	224	10,955	30,270	91,844	122,114	4.2	4.3
住居小計		1,337,765	1,231,268	106,497	586,806	185,945	62,019	4,743	100,734	233,363	750,959	984,323	5.0	5.3
B08	近代科学社ビル	42,203	37,390	4,813	22,920	8,065	4,596	218	1,891	8,149	19,283	27,432	4.3	5.3
B09	新宿アイランド	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	14,500	4.1	4.4
B13	ニュー江戸橋ビル	195,031	182,729	12,301	47,310	20,720	7,618	179	2,968	15,823	147,721	163,544	5.4	5.5
B14	レキシントン・プラザ西五反田	101,898	89,184	12,714	64,997	22,180	6,281	164	4,898	31,472	36,901	68,374	3.4	3.5
B15	クロス・スクエアNAKANO	34,159	29,476	4,682	12,013	5,923	2,061	57	1,007	2,963	22,145	25,109	5.8	5.8
B16	大木青葉ビル	37,687	31,112	6,575	24,490	9,160	4,276	68	883	10,102	13,197	23,299	6.9	7.8
B17	レキシントン・プラザ八幡	132,785	104,592	28,192	65,044	34,194	12,359	138	3,107	15,244	67,740	82,985	6.2	6.4
B18	ロックタウン須賀川	121,422	121,422	-	76,990	47,858	4,797	174	616	23,543	44,432	67,975	7.1	7.1
オフィスビル・商業施設小計		688,941	618,201	70,739	324,774	154,218	45,020	1,107	15,373	109,054	364,166	473,221	5.2	5.4
C01	ストップバーキング神田須田町	2,443	2,443	-	579	-	279	-	286	13	1,864	1,877	3.9	4.2
C21	ボンセジュール千歳船橋	20,640	18,600	2,040	3,965	182	944	45	-	2,791	16,675	19,467	6.9	6.6
C22	ボンセジュール四つ木	18,895	18,531	364	3,604	178	566	38	-	2,820	15,290	18,111	6.8	6.5
C23	ボンセジュール日野	17,948	17,587	361	2,982	169	634	36	-	2,141	14,965	17,107	7.3	6.5
C24	ボンセジュール武蔵新城	14,876	14,585	290	2,361	131	489	32	-	1,708	12,514	14,223	7.1	6.4
C25	ボンセジュール小牧	44,483	43,362	1,121	9,411	175	2,571	156	-	6,507	35,072	41,579	9.6	9.5
C26	ボンセジュール秦野渋沢	23,277	22,407	870	6,023	186	1,002	66	-	4,768	17,253	22,022	7.9	8.7
C27	ボンセジュール伊丹	16,387	15,946	441	3,795	130	706	44	-	2,913	12,592	15,505	7.9	8.8
ホテル・シニア・駐車場等小計		158,953	153,463	5,489	32,724	1,156	7,195	420	286	23,664	126,229	149,894	7.6	7.4
期末保有物件合計		2,185,660	2,002,933	182,726	944,304	341,320	114,235	6,271	116,394	366,083	1,241,355	1,607,439	5.3	5.5

(Appendix) 2010年12月期中間 物件別賃貸事業収支等

(単位:千円)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業収入 合計①	賃料及び 共益費	その他収入	賃貸事業費用 合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益 ①-②	NOI ①-②+③
A04	パークビル八雲	31,872	28,938	2,933	12,200	4,789	2,030	109	1,059	4,211	19,672	23,883
A06	ジェイ・ステージ若林	11,604	10,781	822	5,057	1,217	696	80	733	2,330	6,546	8,877
A14	アビタシオンクレール	26,990	24,252	2,738	13,206	2,956	1,745	236	2,026	6,242	13,784	20,026
A15	コートコア百合丘	7,981	7,906	75	4,521	1,043	349	82	781	2,264	3,460	5,724
A17	コンフォート中目黒	12,562	11,272	1,289	21,048	14,212	1,007	127	1,542	4,159	△ 8,486	△ 4,327
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	13,095	13,065	30	8,745	2,907	474	75	848	4,439	4,350	8,789
A19	グロースメゾン銀座	7,900	7,306	594	6,392	1,863	365	60	1,199	2,902	1,508	4,411
A20	クレールメゾン	12,298	11,439	858	6,273	2,559	788	77	1,109	1,737	6,025	7,762
A21	稲毛大永マンション	12,340	11,164	1,176	8,105	2,067	939	196	1,398	3,503	4,235	7,738
A23	ファインコート立石	10,059	8,927	1,131	6,190	1,770	638	68	1,086	2,626	3,868	6,494
A49	センチュリー鳥屋部	5,982	5,687	295	12,227	5,630	3,146	102	486	2,862	△ 6,245	△ 3,382
A50	ユニフォート目黒中町	20,830	20,138	691	9,841	2,773	651	159	2,093	4,163	10,988	15,151
A55	モンセラート四谷	3,798	3,788	10	1,592	808	-	6	363	413	2,206	2,619
A57	レキシントン・スクエア下北沢	31,003	28,195	2,807	11,519	4,326	2,001	39	1,039	4,113	19,483	23,596
A58	ホメスト池尻	5,660	5,047	612	2,177	1,135	-	13	229	799	3,482	4,282
A60	森和シティコープ飛鳥山公園	2,868	2,708	159	1,284	484	0	20	356	421	1,583	2,005
A67	レキシントン・スクエア北堀江	6,544	6,524	20	4,496	526	2,531	11	162	1,263	2,048	3,312
A68	レキシントン・スクエア新町	4,176	3,811	364	3,858	827	1,900	8	152	969	318	1,287
A69	ルナコート塚本	5,409	4,934	475	5,411	1,046	2,707	8	309	1,339	△ 1	1,338
A70	レキシントン・スクエア伏見	89,428	81,634	7,794	32,061	10,183	1,896	154	4,363	15,463	57,367	72,830
A74	レキシントン・スクエア白金高輪	55,845	53,397	2,448	20,244	6,658	-	72	2,906	10,606	35,601	46,207
A76	ザ・ハームス代々木上原コスモテラス	13,239	11,421	1,818	5,347	1,579	-	14	1,708	2,045	7,891	9,937
A77	サンテラス代々木上原	12,753	12,008	744	3,149	825	-	15	301	2,006	9,604	11,610
A78	レキシントン・スクエア新宿御苑	11,128	10,524	604	3,523	1,040	-	12	695	1,773	7,605	9,379
A79	ビッグタワー・南3条	84,991	76,587	8,404	36,920	11,478	3,584	245	5,865	15,746	48,071	63,818
	住居小計	500,367	461,466	38,901	245,397	84,713	27,452	2,000	32,824	98,406	254,970	353,376
B03	日本橋第二ビル	60,409	56,009	4,400	53,878	12,508	6,278	388	1,835	32,869	6,530	39,400
B06	インベリアル東久留米D棟	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	6,008
B10	ベイサイトコート横浜	23,187	19,084	4,103	15,338	7,719	758	52	1,455	5,352	7,849	13,201
B11	薬王堂弘前安原店	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	3,421
B12	小倉興産7・17・20号館	71,044	64,753	6,290	48,110	14,885	8,170	399	2,143	22,511	22,933	45,444
	オフィスビル・商業施設小計	171,261	156,467	14,794	128,248	36,875	19,239	922	6,745	64,463	43,013	107,477
C02	ストップバーキング千葉中央	750	750	-	596	-	588	-	0	7	153	160
C03	ストップバーキング徳山駅前	4,078	4,078	-	2,662	-	2,645	-	0	16	1,416	1,433
C04	小倉興産東駐車場	21,744	21,744	-	14,573	360	11,524	322	0	2,366	7,170	9,537
C05	ストップサイクル新小岩第一	1,867	1,867	-	585	-	556	-	-	28	1,282	1,310
C06	ストップサイクル新小岩第二	1,845	1,845	-	611	-	589	-	-	22	1,234	1,256
C07	ストップバーキング平塚紅谷町	1,395	1,395	-	604	-	580	-	-	24	790	815
C08	ストップバーキング北浦和	875	875	-	318	-	306	-	-	12	556	569
C09	ストップバーキング新松田	819	819	-	376	-	361	-	-	15	442	457
C10	ストップバーキング四街道	411	411	-	111	-	101	-	-	9	300	310
C11	PEIT内神田	1,471	1,471	-	1,035	-	1,030	-	-	4	436	440
C12	PEIT池上	1,069	1,069	-	491	-	487	-	0	4	577	581
C13	PEIT上野三丁目第一	940	940	-	843	-	834	-	0	8	97	105
C14	PEIT駒形第一	984	984	-	528	-	518	-	-	9	456	465
C15	PEIT福島陣場町第一	992	992	-	493	-	463	-	0	29	499	528
C16	ストップバーキング久里浜第一	625	625	-	416	-	405	-	0	10	209	219
C17	ストップバーキング新所沢第一	544	544	-	366	-	358	-	0	7	177	185
C18	ストップバーキング新所沢第二	516	516	-	430	-	424	-	0	5	86	91
C19	PEIT中呉服町第一	302	302	-	212	-	208	-	0	3	89	93
C20	レキシントン・プラザ広島大手町	79,593	70,463	9,130	32,326	7,853	9,330	133	1,153	13,855	47,266	61,122
	ホテル・シニア・駐車場等小計	120,828	111,698	9,130	57,584	8,213	31,314	455	1,158	16,442	63,244	79,687
	売却物件合計	792,458	729,632	62,825	431,229	129,802	78,006	3,379	40,728	179,312	361,228	540,540
	総計	2,978,118	2,732,566	245,552	1,375,534	471,122	192,242	9,651	157,122	545,395	1,602,584	2,147,980

(注1) NOI利回り(取得価格ベース%)=((賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費)÷運用日数×365)÷取得価格

(注2) NOI利回り(鑑定評価額ベース%)=((賃貸事業収入-賃貸事業費用+当期減価償却費)÷運用日数×365)÷取得価格

(注3) 本不動産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、やむを得ず記載していません。

(注4) 集計期間:2010年1月1日～2010年6月30日。ただしBLCP保有物件については、2010年2月1日～2010年6月30日。

(注5) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入しています。

(Appendix) 鑑定評価額・2010年12月期中間 帳簿価格

物件 番号	物件名	2010年6月末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2009年06月末 (旧TGR)/2009 年8月末(旧 LCP)	2009年12月末 (旧TGR)/2010 年2月1日(旧 LCP)	2010年6月末	対2009年12月末 増減比(旧TGR)/ 対2010年2月1日 増減比(旧LCP)	2009年 12月末(旧 TGR)/2010 年2月1日(旧 LCP)	2010年 6月末評価 (INV)	増減
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)
A26	日神パレスステージ代田橋	1,172,729	1,300,000	1,260,000	1,180,000	1,130,000	△ 4.2	5.4	5.4	0.0
A27	日神パレスステージ東長崎	1,149,330	1,300,000	1,150,000	1,110,000	1,130,000	1.8	5.4	5.4	0.0
A28	グロースメゾン五反田	881,470	991,000	899,000	881,000	875,000	△ 0.7	5.1	5.1	0.0
A29	グロースメゾン亀戸	1,058,472	1,110,000	986,000	960,000	976,000	1.7	5.2	5.2	0.0
A30	エメラルドハウス	1,485,605	1,570,000	1,430,000	1,390,000	1,210,000	※ △ 12.9	5.2	5.3	0.0
A31	アルモニー御茶ノ水	1,425,170	1,710,000	1,300,000	1,270,000	1,220,000	△ 3.9	5.1	5.1	0.0
A32	サンクレスト石神井公園	1,070,869	1,220,000	990,000	960,000	990,000	3.1	5.2	5.2	0.0
A33	グロースメゾン新横浜	1,039,425	1,110,000	1,070,000	1,050,000	1,030,000	△ 1.9	5.2	5.3	0.1
A34	ベルファース上野御徒町	1,025,968	1,100,000	937,000	919,000	954,000	3.8	5.1	5.1	0.0
A35	グランリール亀戸	898,860	930,000	875,000	857,000	862,000	0.6	5.2	5.2	0.0
A36	グロースメゾン池袋	817,343	856,000	778,000	737,000	763,000	3.5	5.2	5.2	0.0
A37	グロースメゾン用賀	793,187	831,000	736,000	719,000	717,000	△ 0.3	5.1	5.2	0.0
A38	ルート立川	671,128	749,000	655,000	634,000	638,000	0.6	5.3	5.4	0.1
A39	渋谷本町マンション	656,136	678,000	626,000	613,000	591,000	△ 3.6	5.2	5.2	0.0
A40	シティハイツ砧	649,661	707,000	521,000	500,000	477,000	△ 4.6	5.3	5.3	0.0
A41	アクシーズタワー川口並木	611,899	698,000	649,000	641,000	620,000	△ 3.3	5.9	6.0	0.1
A42	キャピタルハイツ神楽坂	627,348	647,000	560,000	551,000	543,000	△ 1.5	5.2	5.2	0.0
A43	カレッジスクエア町田	586,157	597,000	546,000	542,000	518,000	△ 4.4	5.6	5.8	0.1
A44	ベレー目黒	588,908	608,000	556,000	545,000	527,000	△ 3.3	5.0	5.0	0.0
A45	フコーレ綱島Ⅰ	571,002	665,000	551,000	527,000	512,000	△ 2.8	5.4	5.5	0.1
A46	フォロス中村橋	559,720	634,000	521,000	502,000	509,000	1.4	5.2	5.2	0.0
A47	グロースメゾン海神	542,970	603,000	486,000	448,000	435,000	△ 2.9	5.7	5.8	0.1
A48	カレッジスクエア町屋	505,829	521,000	491,000	481,000	484,000	0.6	5.3	5.3	0.0
A51	シティハウス東京新橋	2,509,452	2,790,000	2,600,000	2,520,000	2,490,000	△ 1.2	5.6	5.6	0.0
A52	ウィンベル神楽坂	3,247,495	3,690,000	3,260,000	3,260,000	3,270,000	0.3	5.1	5.1	0.0
A53	西早稲田クレセントマンション	1,876,505	2,190,000	1,910,000	1,880,000	1,880,000	0.0	5.5	5.5	0.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,442,983	1,600,000	1,450,000	1,450,000	1,450,000	0.0	5.4	5.4	0.0
A56	カーザエルミタッジオ	1,063,224	1,240,000	1,080,000	1,070,000	1,070,000	0.0	5.5	5.5	0.0
A59	藤和シティコブ新大塚Ⅱ	862,192	937,000	863,000	866,000	867,000	0.1	6.0	6.0	0.0
A61	ピクセル武蔵関	575,265	703,000	571,000	577,000	570,000	△ 1.2	5.8	5.8	0.0
A62	レクセルマンション上野松が谷	964,368	1,130,000	971,000	970,000	972,000	0.2	5.5	5.5	0.0
A63	藤和シティコブ浅間町	1,103,531	1,240,000	1,080,000	1,110,000	1,110,000	0.0	6.4	6.4	0.0
A64	ロイヤルパーク大町	414,132	564,000	425,000	415,000	401,000	△ 3.4	7.6	7.6	0.0
A65	レキシントン・スクエア萩野町	327,302	411,000	329,000	330,000	332,000	0.6	7.3	7.3	0.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	253,531	397,000	282,000	255,000	244,000	△ 4.3	6.1	6.1	0.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	970,528	1,019,000	973,000	977,000	975,000	△ 0.2	5.4	5.4	0.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	507,048	525,000	511,000	511,000	511,000	0.0	5.5	5.5	0.0
A73	AMS TOWER南6条	1,168,481	1,400,000	1,260,000	1,180,000	1,130,000	△ 4.2	6.4	6.4	0.0
A75	スペーシア恵比寿	6,979,729	9,140,000	7,370,000	7,010,000	6,920,000	△ 1.3	5.2	5.2	0.0
	住居小計	43,654,973	50,111,000	43,508,000	42,398,000	41,903,000	△ 1.2	-	-	-

(Appendix) 鑑定評価額・2010年12月期中間 帳簿価格

物件 番号	物件名	2010年6月末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2009年06月末 (旧TGR)/2009 年8月末(旧 LCP)	2009年12月末 (旧TGR)/2010 年2月1日(旧 LCP)	2010年6月末	対2009年12月末 増減比(旧TGR)/ 対2010年2月1日 増減比(旧LCP)	2009年 12月末(旧 TGR)/2010 年2月1日(旧 LCP)	2010年 6月末評価 (INV)	増減
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)
B8	近代科学社ビル	1,253,856	1,340,000	1,140,000	1,090,000	1,050,000	△ 3.7	5.2	5.2	0.0
B9	新宿アイランド	726,655	871,000	785,000	727,000	670,000	△ 7.8	5.4	5.4	0.0
B13	ニュー江戸橋ビル	7,424,561	8,770,000	7,710,000	7,410,000	7,220,000	△ 2.6	4.7	4.7	0.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,848,527	7,160,000	5,140,000	4,880,000	4,760,000	△ 2.5	5.4	5.4	0.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,057,036	1,038,000	1,080,000	1,060,000	1,060,000	0.0	5.8	5.8	0.0
B16	大木青葉ビル	806,297	847,000	819,000	816,000	725,000	※ △ 11.2	6.5	6.5	0.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,270,487	4,760,000	3,420,000	3,280,000	3,180,000	△ 3.0	6.7	6.7	0.0
B18	ロックタウン須賀川	2,296,456	2,563,000	2,320,000	2,320,000	2,320,000	0.0	7.0	7.0	0.0
	オフィスビル・商業施設小計	21,683,879	27,349,000	22,414,000	21,583,000	20,985,000	△ 2.8	-	-	-
C1	ストップパーキング神田須田町	100,932	100,000	92,500	90,600	90,600	0.0	4.7	4.7	0.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	683,108	791,000	826,000	685,000	720,000	5.1	5.4	5.9	0.5
C22	ボンセジュール四つ木	649,179	765,000	800,000	652,000	681,000	4.4	5.6	6.2	0.6
C23	ボンセジュール日野	571,858	699,000	720,000	574,000	641,000	※ 11.7	6.0	6.2	0.2
C24	ボンセジュール武蔵新城	484,291	610,000	609,000	486,000	543,000	※ 11.7	5.9	6.1	0.2
C25	ボンセジュール小牧	1,043,492	1,940,000	1,180,000	1,050,000	1,060,000	1.0	8.7	7.6	△ 1.1
C26	ボンセジュール秦野渋沢	676,231	962,000	791,000	681,000	616,000	△ 9.5	7.1	7.0	△ 0.1
C27	ボンセジュール伊丹	477,086	748,000	510,000	480,000	430,000	※ △ 10.4	7.3	6.8	△ 0.5
	ホテル・シニア・駐車場等小計	4,686,180	6,615,000	5,528,500	4,698,600	4,781,600	1.8	-	-	-
	総計	70,025,033	84,075,000	71,450,500	68,679,600	67,669,600	△ 1.5	-	-	-

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

※ 鑑定評価額が前期と比較して±10%以上の変動があった物件とその理由

: A30 エメラルドハウス 築年数が15年に達したため、Cap Rate(直接還元法)に築年リスクとして5bpが加算されたため。

また、修繕費の査定額が25%上昇し、かつマーケット賃料の下落を反映し、査定賃料が0.8%下落したため。

: B16 大木青葉ビル 保証賃料が9.7%減額改定したため。

: C23 ボンセジュール日野 固定賃料が15.5%増額改定したため。

: C24 ボンセジュール武蔵新城 固定賃料が15.5%増額改定したため。

: C27 ボンセジュール伊丹 固定賃料が17.2%減額改定したため。

(Appendix) ポートフォリオ一覧

(2010年06月30日現在)

物件番号	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	中間期末 算定価格 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能戸数	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	東京23区	東京都杉並区	1,251	1,130	2005/07	1992/12	17	98	1,771.13	92.7
A27	日神バレーステージ東長崎	東京23区	東京都豊島区	1,229	1,130	2005/07	1989/03	21	60	2,681.94	94.7
A28	グロースメゾン五反田	東京23区	東京都品川区	888	875	2006/01	2005/07	4	48	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京23区	東京都江東区	1,070	976	2006/03	2005/10	4	66	1,367.96	96.9
A30	エメラルドハウス	東京23区	東京都板橋区	1,505	1,210	2006/08	1995/02	15	96	2,152.31	92.2
A31	アルモニー御茶ノ水	東京23区	東京都文京区	1,428	1,220	2006/08	1997/03	13	65	1,748.24	86.9
A32	サンクレスト石神井公園	東京23区	東京都練馬区	1,088	990	2006/08	1990/03	20	29	3,029.16	94.9
A33	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,030	2006/08	2006/03	4	68	1,858.44	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	東京23区	東京都台東区	1,023	954	2006/08	2006/02	4	64	1,351.11	98.3
A35	グランリール亀戸	東京23区	東京都江東区	906	862	2006/08	2006/03	4	72	1,562.26	100.0
A36	グロースメゾン池袋	東京23区	東京都豊島区	825	763	2006/08	2006/01	4	42	952.89	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京23区	東京都世田谷区	795	717	2006/08	2006/03	4	39	1,015.34	100.0
A38	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	638	2006/08	1997/03	13	24	1,368.57	96.6
A39	渋谷本町マンション	東京23区	東京都渋谷区	651	591	2006/08	1986/12	23	25	1,167.50	77.5
A40	シティハイツ砧	東京23区	東京都世田谷区	646	477	2006/08	1983/03	27	19	1,235.93	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	620	2006/08	2006/02	4	57	1,210.74	87.7
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京23区	東京都新宿区	604	543	2006/08	1987/05	23	26	1,126.65	94.4
A43	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	518	2006/08	1984/03	26	62	1,047.75	100.0
A44	ベレー目黒	東京23区	東京都目黒区	589	527	2006/08	2005/10	4	25	557.05	100.0
A45	ワコレ綱島Ⅰ	周辺部	神奈川県横浜市	572	512	2006/08	1991/02	19	50	908.99	94.0
A46	フォロス中村橋	東京23区	東京都練馬区	566	509	2006/08	2001/09	8	37	815.76	97.5
A47	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	435	2006/08	1993/10	16	34	2,040.27	84.4
A48	カレッジスクエア町屋	東京23区	東京都荒川区	510	484	2006/08	2006/03	4	43	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京23区	東京都港区	2,520	2,490	2010/02	2004/08	5	86	3,364.00	87.0
A52	ウインベル神楽坂	東京23区	東京都新宿区	3,260	3,270	2010/02	2004/02	6	118	4,032.70	91.0
A53	西早稲田クレセントマンション	東京23区	東京都新宿区	1,880	1,880	2010/02	1987/07	22	69	4,310.77	95.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京23区	東京都新宿区	1,450	1,450	2010/02	2004/12	5	88	1,987.88	84.0
A56	カーザエルミタジジョ	東京23区	東京都目黒区	1,070	1,070	2010/02	2003/12	6	17	1,211.27	93.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京23区	東京都豊島区	866	867	2010/02	1993/05	17	58	1,627.13	89.9
A61	ビクセル武蔵関	東京23区	東京都練馬区	577	570	2010/02	1992/02	18	70	1,220.24	95.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京23区	東京都台東区	970	972	2010/02	2005/01	5	29	1,969.45	89.6
A63	藤和シティコープ浅間町	周辺部	神奈川県横浜市	1,110	1,110	2010/02	1992/10	17	154	3,426.36	87.6
A64	ロイヤルパーク大町	東北	宮城県仙台市	415	401	2010/02	1993/02	17	51	1,929.59	83.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	東北	宮城県仙台市	330	332	2010/02	2005/08	4	39	1,528.58	94.8
A66	ヴィスコンティ覚王山	中部	愛知県名古屋	255	244	2010/02	2003/09	6	8	705.75	78.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京23区	東京都杉並区	977	975	2010/02	2006/11	3	43	1,430.64	89.4
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京23区	東京都墨田区	511	511	2010/02	2006/10	3	33	784.74	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道	北海道札幌市	1,180	1,130	2010/02	2007/02	3	120	4,460.56	89.3
A75	スペースシア恵比寿	東京23区	東京都渋谷区	7,010	6,920	2010/02	2003/02	7	109	7,794.91	87.8
住居小計		-	-	44,040	41,903	-	-	10.0	2,241	74,677.41	91.6
B8	近代科学社ビル	東京23区	東京都新宿区	1,301	1,050	2006/08	1991/06	19	13	1,451.54	89.7
B9	新宿アイランド	東京23区	東京都新宿区	715	670	2007/03	1995/01	15	1	526.43	0.0
B13	ニュー江戸橋ビル	東京23区	東京都中央区	7,410	7,220	2010/02	1986/11	23	9	5,695.70	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京23区	東京都品川区	4,880	4,760	2010/02	1993/06	17	11	6,033.58	80.2
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京23区	東京都中野区	1,060	1,060	2010/02	1993/01	17	44	2,125.08	75.3
B16	大木青葉ビル	東北	宮城県仙台市	816	725	2010/02	1997/07	12	13	2,178.41	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	東北	宮城県仙台市	3,280	3,180	2010/02	2005/12	4	17	8,419.15	96.6
B18	ロックタウン須賀川	東北	福島県須賀川市	2,320	2,320	2010/02	2005/10	4	1	18,440.58	100.0
オフィスビル・商業施設小計		-	-	21,782	20,985	-	-	15.6	109	44,870.47	94.0
G1	ストップパーキング神田須田町	東京23区	東京都千代田区	97	90	2007/01	-	-	1	81.04	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	東京23区	東京都世田谷区	685	720	2010/02	1988/03	22	42	2,342.17	100.0
C22	ボンセジュール四つ木	東京23区	東京都葛飾区	652	681	2010/02	1989/03	21	62	1,962.87	100.0
C23	ボンセジュール日野	周辺部	東京都日野市	574	641	2010/02	1990/05	20	56	1,984.17	100.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	周辺部	神奈川県川崎市	486	543	2010/02	1985/02	25	46	1,710.43	100.0
C25	ボンセジュール小牧	中部	愛知県小牧市	1,050	1,060	2010/02	1991/03	19	123	8,858.49	100.0
C26	ボンセジュール秦野洪沢	周辺部	神奈川県秦野市	681	616	2010/02	1991/07	18	100	3,435.79	100.0
C27	ボンセジュール伊丹	関西	兵庫県伊丹市	480	430	2010/02	1989/03	21	62	2,129.87	100.0
ホテル・シニア・駐車場等小計		-	-	4,705	4,781	-	-	20.5	492	22,504.83	100.0
期末保有物件合計		-	-	70,528	67,669	-	-	12.4	2,842	142,052.71	93.7

(注1) 所在地欄の「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) 築年数小計及び合計は、加重平均築年数を記載しています。

(注3) 「C1 ストップパーキング神田須田町」は平面駐車場であり、建物が存在しない為、築年時期及び築年数がありません。

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