

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)

Contents

■ ごあいさつ	
■ 決算サマリー	1
■ 決算ハイライト	2
■ 投資主の皆様へ	4
■ 第15期運用状況	9
■ ポートフォリオの特徴	11
■ ポートフォリオ一覧	12
■ ポートフォリオMAP	14
■ I. 資産運用報告	16
■ II. 貸借対照表	36
■ III. 損益計算書	38
■ IV. 投資主資本等変動計算書	39
■ V. 注記表	40
■ VI. 金銭の分配に係る計算書	56
■ VII. 会計監査人の監査報告書	57
■ VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	58
■ 投資主インフォメーション	60

第15期 資産運用報告

2010年1月1日 ▶ 2010年12月31日

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、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）に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、去る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）との合併を実現し、このたび、合併後初めての決算として第15期（2010年1月1日～2010年12月31日）決算発表を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

最近のJ-REIT市場では、金融環境の改善に伴う公募増資や投資法人債の発行等も背景に、一部回復の兆しが見られるようになってきましたが、本投資法人を取り巻く資金調達環境は、依然として不透明であり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化が引き続き懸念される状況にあります。

このような環境において、本投資法人とLCPはファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念など財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、2010年2月1日をもって合併するに至りました。有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上に注力し、合併以降、保有物件の売却及び自己資金により借入金32,319百万円（注1）を返済、当期末時点の有利子負債残高を42,965百万円、有利子負債比率（期末総資産ベース）を56.6%（注2）といたしました。

しかしながら、融資関連費用等の増加により収益が圧迫されていることから、当期の実績は営業収益5,348百万円、営業利益△5,241百万円、経常利益△7,078百万円、当期純利益4,757百万円となり、この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり435円と大きく減額することとなりました。

第16期（2011年6月期）以降も、既存借入金の返済及び借換えを最重要の経営課題の一つと認識し、抜本的な財務体質の改善を図るために、新スポンサーの招聘等を始め既存借入金金融機関との関係強化、新規借入先の開拓等について交渉等を行ってまいり所存でございます。

本投資法人は、合併に伴い得られたメリットである負ののれん発生益を有効活用しつつ、引き続き、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と共に、投資主価値の向上に向けて全力で取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜ります様、何卒宜しくお願い申し上げます。

（注1）期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。

（注2）有利子負債比率（期末総資産ベース）の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率（期末総資産ベース）＝有利子負債額÷当期末総資産額×100

なお、当比率は、P.7「投資法人の課題と取り組み」に記載の「投資法人LTV」とは異なりますので、ご注意ください。



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）

執行役員
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役社長

芝辻直基

確定分配金

第15期（2010年12月期）（注）

投資口1口当たり

435円

（注）本投資法人は、2010年2月1日をもって、エルシーピー投資法人与合併しました。本合併の効力発生日を含む第15期の営業期間については、2010年1月1日から2010年12月末日までとなります。

予想分配金

第16期（2011年6月期）

投資口1口当たり

200円

第16期（2011年6月期）の運用状況につきましては、営業収益2,343百万円、営業利益867百万円、経常利益4百万円、当期純利益3百万円を見込んでおります。

なお、第16期（2011年6月期）の分配金に関しては、第15期（2010年12月期）の分配状況を考慮し、当期純利益3百万円に加え、第15期（2010年12月期）に計上した負ののれんに基づく利益剰余金4,480百万円のうち123百万円を活用し、総額127百万円の分配（1口当たり分配金200円）を見込んでおります。

決算サマリー

	第12期	第13期	第14期	第15期 (実績)	(ご参考) 第15期 (実績調整後) (注1)
	自2008年7月1日 至2008年12月31日	自2009年1月1日 至2009年6月30日	自2009年7月1日 至2009年12月31日	自2010年1月1日 至2010年12月31日	自2010年1月1日 至2010年12月31日
営業収益 (千円)	1,967,896	1,614,835	1,531,044	5,348,724	5,348,724
経常利益 (千円)	736,232	357,798	267,057	△7,078,530	283,825
負ののれん発生益 (千円)	—	—	—	11,843,160	—
当期純利益 (千円)	735,226	356,806	265,633	4,757,778	276,973
純資産額 (千円)	19,859,203	19,487,683	19,400,061	30,156,658	30,156,658
総資産額 (千円)	47,028,421	45,771,818	45,145,222	75,861,170	75,861,170
一口当たり純資産額 (円)	368,452	361,559	359,934	47,364	47,364
自己資本比率 (%)	42.2	42.6	43.0	39.8	39.8
一口当たり分配金 (円)	13,641	6,620	4,928	435	435
発行済投資口数 (口)	53,899	53,899	53,899	636,695	636,695

(注1) (ご参考) 第15期 (実績調整後) の数値は、「不動産等売却損」7,362,355千円と「負ののれん発生益」11,843,160千円の影響を除いて算出しています。
 (注2) 金額については単位未滿を切捨ててにより表示しています。一口当たり純資産額については四捨五入により表示しています。

営業収益 **5,348,724** (千円)

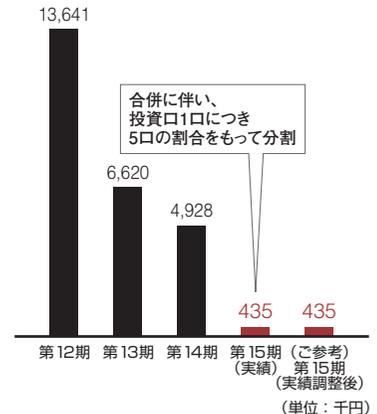
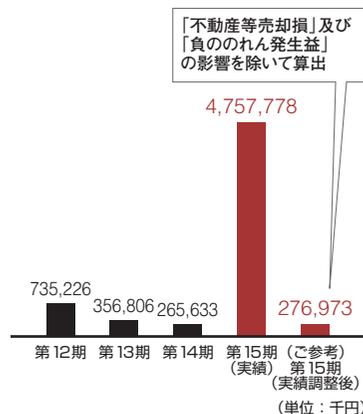
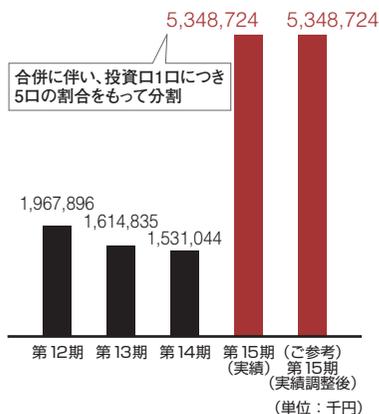
当期純利益 **4,757,778** (千円)

一口当たり分配金 **435** (円)

前期比**3,817,680**千円増
(249.4%増)

前期比**4,492,145**千円増
(1,691.1%増)

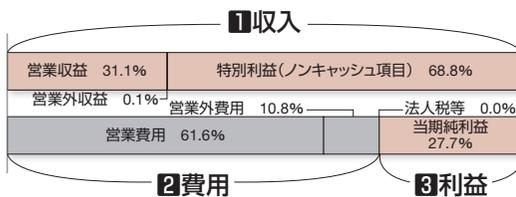
前期比**4,493**円減
(91.2%減)



損益計算書 (2010年1月1日から2010年12月31日まで)

(単位：百万円)

1 収入 +	・ 賃貸事業収入 (賃料、共益費、駐車場使用料など) 営業収益	5,348
2 費用 -	・ 賃貸事業費用 (建物維持管理費、公租公課、保険料、減価償却費など)	2,558
	・ 不動産等売却損	7,362
	・ 資産運用報酬	327
	・ その他費用 ※	341
	営業費用	10,590
1 収入 +	・ 受取利息など 営業外収益	14
2 費用 -	・ 支払利息、融資関連費用など 営業外費用	1,851
1 収入 +	・ 負ののれん発生益 (ノンキャッシュ項目) 特別利益	11,843
2 費用 -	・ 法人税、住民税及び事業税など 法人税等	6
3 利益 =	・ 当期純利益 当期純利益	4,757



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

- 1** 収入のほとんどは月々の賃貸事業収入によります。しかしながら、物件の売却により売却益が発生した場合には「不動産等売却益」が、合併により負ののれんが発生した場合には「負ののれん発生益」もプラスされます。

当期は、収入の31.1%が賃貸事業収入により、68.8%が合併により発生した負ののれん発生益によります。なお、当期は、物件の売却益はありません。

- 2** 1の収入から、物件の運用及び投資法人の運営に関わるさまざまな費用を差し引いていきます。物件の売却により売却損が発生した場合は、その売却損も含まれます。

当期は、計49の保有物件を売却したことによる不動産等売却損7,362百万円が営業費用として計上されています。

※「その他費用」には、「役員報酬」など人件費のほか、「資産保管手数料」「一般事務委託手数料」「貸倒損失」等が含まれます。

- 3** そして、最後に残った金額がこの期の「当期純利益」となり、これが分配原資となります。

ただし、当期の「当期純利益」は、「現金の裏付けがない会計上の利益である負ののれん発生益 (ノンキャッシュ項目)」及び「不動産等売却損」を加減後の金額であり、分配原資はこれらの影響を除いた金額となります。

投資口1口当たり確定分配金435円 ÷ (「当期純利益」4,757百万円 - 「負ののれん発生益」11,843百万円 - 「不動産等売却損」7,362百万円) ÷ 投資口数636,695口

貸借対照表 (2010年12月31日)

(単位：百万円)

運用の方法		調達した資金				
流動資産 (現金・預金など)	6,094	負債の部 60.2%	流動負債 (短期借入金) (1年内返済予定の 長期借入金など)	44,188		
1 固定資産 ・有形固定資産 (不動産、 信託不動産など) ・無形固定資産 (電話加入権など) ・投資その他の資産 (差入保証金など)	69,766		固定負債 (敷金・保証金など)	1,515		
資産の部		100.0%		純資産の部 39.8%	投資主資本 (投資主からの出資) (出資剰余金) (当期末処分利益)	30,156

貸借対照表は、右側が「どのように資金を調達したのか」を示す「負債の部」及び「純資産の部」、左側は、右側で調達した資金を「どのような資産に投資したか」、つまり資金の運用の方法を示す「資産の部」で構成されています。常に右側の合計と左側の合計が同じ金額で一致するため、バランスシートとも呼ばれます。

1 「資産の部」のほとんどが固定資産であり、さらにその大部分が不動産や信託不動産などで構成されている有形固定資産です。

当期は、LCPとの合併により43物件（取得価格合計：67,573百万円）を受け入れた後、49物件（帳簿価格合計：39,263百万円）を売却したため、有形固定資産の数値が大きく変動しました。

2 「負債の部」は、金融機関からの借入金などで調達した資金を表しています。

当期は、保有物件の売却及び自己資金により借入金32,319百万円（注1）を返済いたしました。この結果、当期末時点における借入金残高は42,965百万円、借入金（有利子負債）比率は、62.8%（注2）となっています。

（注1）期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。

（注2）有利子負債比率（LTV）＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額＋出資剰余金）×100

なお、上記のLTVは、P.7「投資法人の課題と取り組み」に記載の「投資法人LTV」とは異なりますので、ご注意ください。

合併後の取り組みとポートフォリオ

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)からインヴェンシブル投資法人(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 ➔	2010年12月31日 55物件
借入金の状況 (注1)	合併の効力発生日 (2010年2月1日) 75,285百万円	計32,319百万円(注2) 物件売却等により返済 ➔	2010年12月31日 42,965百万円
有利子負債比率(LTV) (期末総資産ベース) (注3)	2009年12月31日 54.0%	+2.6% ➔	2010年12月31日 56.6%

(注1) 借入金の状況はP6をご参照ください。

(注2) 期中の既存借入金借換えにかかる返済額(11,499百万円)は含まれておりません。

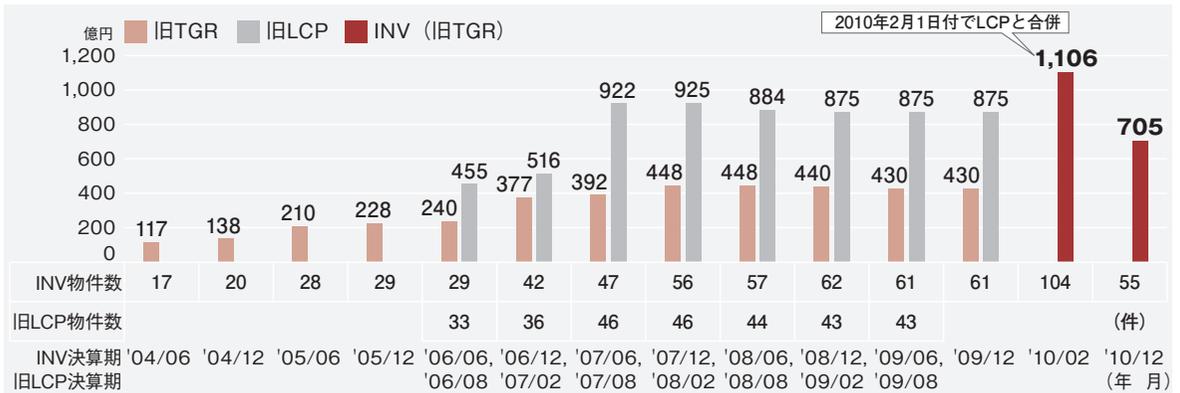
(注3) 2009年12月31日現在のLTVは旧TGR(合併前)のLTV(期末総資産ベース)です。

LTV(期末総資産ベース) = 有利子負債額 ÷ 当期末総資産額 × 100

なお上記のLTV(期末総資産ベース)は、P.7「投資法人の課題と取り組み」に記載の「投資法人LTV」とは異なりますのでご注意ください。

(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。

■資産規模の推移



(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。

■合併に伴うB/Sの変化

TGR第14期 (2009年12月期) B/S

資産 451	負債 257 (内有利子負債：244)
純資産 194	

TGR保有物件数 61件
TGR発行済投資口数 53,899口

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

INV2010年2月 (合併時点) B/S

＜TGRによるLCPの吸収合併
(パーチェス法)＞

(単位：億円)

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)

INV第15期 (2010年12月期) B/S

資産 759	負債 457 (内有利子負債：430)
純資産 302	
①出資総額：191 ②出資剰余金：63 ③負ののれん：45 ④未処分利益：2	

INV保有物件数 55件
INV発行済投資口数 636,695口(注2)

- (注1) 2010年12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12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、投資口1口につき5口の割合をもって投資口の分割を行いました。
(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	担保権者
2010/4/1	A04	住居	首都圏	パークビラ八雲	1,740		1,785			農中信託ローン
2010/4/1	A06	住居	首都圏	ジェイ・ステージ若林	629		630			農中信託ローン
2010/4/1	A14	住居	首都圏	アビタシオンクレール	1,317		1,238			農中信託ローン
2010/4/1	A15	住居	首都圏	コートコア百合丘	423		390			農中信託ローン
2010/4/1	A17	住居	首都圏	コンフォート中目黒	1,086		1,043			農中信託ローン
2010/4/1	A18	住居	首都圏	クロススツン早稲田鶴巻	971	(注1)	932	(注2)	(注3)	農中信託ローン
2010/4/1	A19	住居	首都圏	クロススツン銀座	734		710			農中信託ローン
2010/4/1	A20	住居	首都圏	クレールメゾン	678		666			農中信託ローン
2010/4/1	A21	住居	首都圏	稲毛大永マンション	621		593			農中信託ローン
2010/4/1	A23	住居	首都圏	ファインコート立石	502		482			農中信託ローン
2010/4/1	A49	住居	地方主要都市部	センチュリー鳥屋部	300		306			農中信託ローン
2010/4/1	A50	住居	首都圏	ユニフォート目黒中町	1,500		1,508			農中信託ローン
2010/3/10	A55	住居	首都圏	モンセラーコート西谷	356	356	355	10	▲10	タムローン (あおぞら)
2010/3/31	A57	住居	首都圏	レキシントン・スクエア北沢	2,370	2,370	2,365	60	▲56	タムローン (あおぞら)
2010/3/11	A58	住居	首都圏	ホメスト池尻	552	552	551	12	▲12	タムローン (あおぞら)
2010/2/22	A60	住居	首都圏	藤和シテイコープ飛鳥山公園	400	400	399	1	▲0	タムローン (あおぞら)
2010/3/16	A67	住居	地方主要都市部	レキシントン・スクエア北郷江	436	436	435	11	▲9	タムローン (あおぞら)
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	タムローン (あおぞら)
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	タムローン (あおぞら)
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	GEDローン
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	新生信託銀行ローン
2010/3/25	A76	住居	首都圏	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,250	1,250	1,247	11	▲9	新生信託銀行ローン
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	新生信託銀行ローン
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	新生信託銀行ローン
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	GEDローン
住居小計 (25件)					27,920	24,745	27,652	478	▲3,365	
2010/4/1	B03	事務所	首都圏	日本橋第二ビル	2,950		2,453			農中信託ローン
2010/4/1	B06	事務所	首都圏	インベリアル東久留米D棟	349		321			農中信託ローン
2010/4/1	B10	商業	首都圏	ベイサイドコート横浜	960	(注1)	951	(注2)	(注3)	農中信託ローン
2010/4/1	B11	商業	地方主要都市部	菱士堂弘前安原店	410		404			農中信託ローン
2010/4/1	B12	事務所	地方主要都市部	小倉興産ア・17・20号館	3,250		3,189			農中信託ローン
オフィスビル・商業施設小計 (5件)					7,919	5,264	7,319	109	▲1,655	
2010/2/22	C02	駐車場	首都圏	ストップパーキング千歳中央	92	73	95	2	▲23	-
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	305	4	▲133	-
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			農中信託ローン
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			農中信託ローン
2010/4/1	C06	駐車場	首都圏	ストップサイクル新小岩第二	150	(注1)	154	(注2)	(注3)	農中信託ローン
2010/4/1	C07	駐車場	首都圏	ストップパーキング半塚紅谷町	112		115			農中信託ローン
2010/4/1	C08	駐車場	首都圏	ストップパーキング北浦和	81		83			農中信託ローン
2010/4/1	C09	駐車場	首都圏	ストップパーキング新松田	59		62			農中信託ローン
2010/4/1	C10	駐車場	首都圏	ストップパーキング四街道	29		30			農中信託ローン
2010/3/2	C11	駐車場	首都圏	PEIT内神田	176	114	179	3	▲68	-
2010/2/26	C12	駐車場	首都圏	PEIT池上	133	62	136	1	▲75	-
2010/2/26	C13	駐車場	首都圏	PEIT上野三丁目第一	98	76	101	2	▲26	-
2010/3/8	C14	駐車場	首都圏	PEIT駒形第一	87	62	91	1	▲30	-
2010/2/19	C15	駐車場	地方主要都市部	PEIT飛鳥陣場第一	83	40	85	1	▲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	1	▲15	-
2010/2/24	C17	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所次第一	50	48	53	1	▲5	-
2010/2/24	C18	駐車場	首都圏	ストップパーキング新所次第二	48	32	50	0	▲18	-
2010/2/25	C19	駐車場	地方主要都市部	PEIT中興阪町第一	28	19	30	0	▲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	▲14	第25個別譲渡ローン
ホテル・リゾート施設小計 (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) (注2) (注3)
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」、「売却費用」及び「売却損益」を記載していません。なお、当該24物件の「譲渡価格」の総額は12,970百万円、「売却費用」の総額は228百万円及び「売却損益」の総額は▲6,584百万円です。
(注4) 上表の物件売却による「売却損益」計▲7,362百万円は、合併により生じた「負ののれん発生益」11,843百万円の活用により、分配金に影響を与えません。
(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。
(注6) 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

LCPとの合併以降、本投資法人は借入金の返済及びリファイナンスを最重要の経営課題と認識しております。

本投資法人は、2010年1月1日から2011年2月28日までに、保有物件の売却及び自己資金により借入金32,442百万円(注)を返済しました。

(注) 期中の既存借入金借換えにかかる返済額(11,499百万円)は含まれておりません。なお、本投資法人の当期(2010年1月1日～2010年12月31日)における借入金返済額は32,319百万円です。

		借入先	2010年2月1日 現在残高	2010年2月3日 既存借入金の借換え	2011年2月28日 現在残高	返済額	借入返済期日	2010年12月31日 現在残高
あおぞら シンジケート ローン	タームローン	株式会社あおぞら銀行	7,885百万円	-	5,816百万円	2,069百万円	2011年3月31日	5,847百万円
		東京海上日動火災保険株式会社	1,420百万円	-	1,047百万円	372百万円		1,053百万円
		株式会社りそな銀行	1,420百万円	-	1,047百万円	372百万円		1,053百万円
		株式会社西日本シティ銀行	1,420百万円	-	1,047百万円	372百万円		1,053百万円
		株式会社武蔵野銀行	1,405百万円	-	1,036百万円	368百万円		1,042百万円
		株式会社新生銀行	937百万円	-	691百万円	245百万円		694百万円
		中央三井信託銀行株式会社	655百万円	-	483百万円	172百万円		486百万円
		小計	15,146百万円	-	11,172百万円	3,974百万円		-
	第24個別極度ローン	株式会社あおぞら銀行	4,641百万円	-	3,646百万円	995百万円	2011年3月31日	3,665百万円
	第25個別極度ローン	新生銀行	1,338百万円	-	-	1,338百万円	2010年6月29日(完済)	-
タームローンC号	中央三井信託銀行株式会社	5,174百万円	-	-	5,174百万円	-	-	
	株式会社あおぞら銀行	2,874百万円	-	-	2,874百万円	-	-	
	株式会社りそな銀行	1,533百万円	-	-	1,533百万円	2010年2月3日(完済)	-	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	958百万円	-	-	958百万円	-	-	
	株式会社武蔵野銀行	958百万円	-	-	958百万円	-	-	
	小計	11,499百万円	-	-	11,499百万円	-	-	
タームローンD号	中央三井信託銀行株式会社	-	5,174百万円	5,050百万円	124百万円	2011年3月31日	5,071百万円	
	株式会社あおぞら銀行	-	2,874百万円	2,805百万円	69百万円		2,817百万円	
	株式会社りそな銀行	-	1,533百万円	1,496百万円	36百万円		1,502百万円	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	958百万円	935百万円	23百万円		939百万円	
	株式会社武蔵野銀行	-	958百万円	935百万円	23百万円		939百万円	
	小計	-	11,499百万円	11,223百万円	276百万円		-	11,269百万円
GEローン	日本GE株式会社	4,200百万円	-	-	4,200百万円	2010年6月30日(完済)	-	
証券化 ローン	新生信託ローン	新生信託銀行株式会社(フロント・レンダー)	25,600百万円	-	16,800百万円	8,800百万円	2011年3月31日	16,800百万円
		農中信託銀行株式会社(フロント・レンダー)	5,211百万円	-	-	5,211百万円	2010年4月1日(完済)	-
	農中信託ローン	農中信託銀行株式会社(フロント・レンダー)	7,648百万円	-	-	7,648百万円	-	-
		小計	12,859百万円	-	-	12,859百万円	-	-
合計		75,285百万円	11,499百万円	42,842百万円	43,942百万円	-	42,965百万円	

(参考) 本投資法人の営業利益に対するファイナンスコストの割合

決算期	営業利益 (A) (千円)	ファイナンスコスト (B) (千円)(注2)	ファイナンスコスト の割合 (B) / (A) (%)
2011年6月期予想 (2011年1月1日～2011年6月30日)	867,000	861,000	99.3
2010年12月期(注1) (2010年1月1日～2010年12月31日)	2,120,519	1,847,435	87.1
2009年12月期 (2009年7月1日～2009年12月31日)	565,743	297,972	52.7
2009年6月期(注1) (2009年1月1日～2009年6月30日)	629,438	248,886	39.5
2008年12月期(注1) (2008年7月1日～2008年12月31日)	686,450	275,480	40.1

(注1) 物件の売却による不動産等売却損益の影響を排除して記載しています。

2010年12月期予想では、合併後の物件の売却により不動産等売却損が7,362,355千円発生しており(「営業費用」として計上しています。)、2009年6月期では、不動産等売却損23,441千円(「営業費用」として計上しています。)、2008年12月期では、不動産等売却益323,978千円(「営業収益」として計上しています。))がそれぞれ発生しており、これらが営業利益に重大な影響を与えています。左表は通常の営業活動により生じる営業利益に占めるファイナンスコストの割合を示すことを意図しているため、物件売却に伴う営業費用としての不動産等売却損及び営業収益としての不動産等売却益の影響を排除した金額を記載しています。

(注2) ファイナンスコスト = 「支払利息」 + 「融資関連費用」

(注3) 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。なお、2011年6月期予想については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

投資法人の課題と取り組み

■投資法人の課題

<事業継続リスクの解消>

本投資法人の事業継続リスクの主要因となっている新生信託ローン16,800百万円（証券化ローン）の返済等
 既存借入金42,842百万円（2011年2月28日現在）のうち当該証券化ローン16,800百万円については、
 担保物件売却活動及び新規借入の難航等により、その返済又は更なる返済期限の延長が非常に困難な
 状況となっており、事業継続リスクを高める要因となっています。

<期限の利益喪失に対する猶予の獲得>

財務制限条項への抵触：投資法人LTV（注）が2期連続60%を超過

（注）「投資法人LTV」＝各決算期に係る本投資法人の貸借対照表上総負債÷総資産

タームローン（あおぞら）及び第24個別極度ローンに係る各ローン契約上、本投資法人は「投資法人LTV」が60%を上回った場合、6ヶ月以内にこれを解消する義務を負うこととなります。しかし、担保物件の売却も成約に至らず、2010年12月期の決算数値をもって、「投資法人LTV」が2期連続60%を超過した為、利益喪失事由が発生することが確定となりました。さらに、これに伴い、タームローンD号においても、利益喪失事由に該当することとなりました。なお、本件は、各ローンの多数貸付人の指示に従い貸付人の請求があった場合、期限の利益を喪失することとなります。

■現在の取り組み

1. 新スポンサーの招聘活動

有力な新スポンサーを迎え入れることで、投資法人の信用力を補完し、借入条件の改善を目指す。

2. 担保物件の売却活動

既存借入金残高の減額を企図した担保物件の売却を検討。

3. 期限の利益喪失に対する猶予のための交渉

タームローン（あおぞら）、第24個別極度ローン及びタームローンD号の貸付人に対し、期限の利益喪失の猶予に関し交渉中。

4. 既存・新規金融機関との関係強化・関係構築活動

より安定した財務体制を構築するため、既存の金融機関とのリレーションシップの維持を目指すとともに、新規の借入れに向け新たな金融機関とのリレーションシップ構築を目指す。

■投資口価格の推移



（注1）2006年8月1日以降2007年10月6日までの売買高については、東京証券取引所及び大阪証券取引所の合計値を表しています。

（注2）投資口価格については、2006年7月31日までは大阪証券取引所の終値、2006年8月1日以降は東京証券取引所の終値を表しています。

（注3）取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、2007年10月6日、大阪証券取引所の上場を廃止しました。本書の日付現在では、東京証券取引所のみ上場しています。

（注4）2010年2月1日をもって、エルシービー投資法人と合併し、投資口の分割を行いました。

（注5）投資口価格に連続性を与えるため、2010年1月31日以前の投資口価格については投資口価格を5で除した値に調整しています。

インヴィンシブル投資法人の概要

■投資法人の基本方針

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。

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。

■資産運用会社の概要

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		
役職員	19名		
株主(注)	・ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	5,596株	65.07%
	・極東証券株式会社	1,104株	12.84%
	・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%
	・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%
	合計	8,600株	100.00%

(注) 2010年9月3日付にて、株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント及び北建設株式会社が、それぞれ保有する本資産運用会社の株式合計912株（ゼクス・プリンシパル・インベストメント：608株、北建設：304株）を、さらに、2011年2月8日付にて、株式会社創建が保有する本資産運用会社の株式304株を、本資産運用会社の筆頭株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピーに対して譲渡いたしました。

■資産運用会社の組織変更

<内容>

部署の統合

企画部と財務部を統合し、企画・財務部としました。

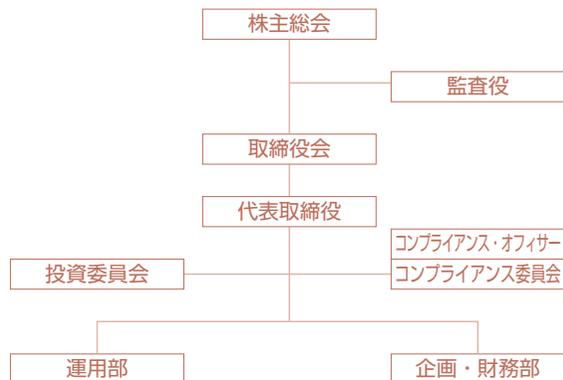
これにより本資産運用会社の組織は、運用部及び企画・財務部の2部体制となりました。

(右図参照)

<目的>

内部管理体制の一層の効率化

業務の円滑かつ効率的な運営体制構築及び組織のスリム化に伴う人員の適正配置を行うことにより、内部管理体制の一層の効率化を図ります。(参考) 役職員数：31名から19名へ

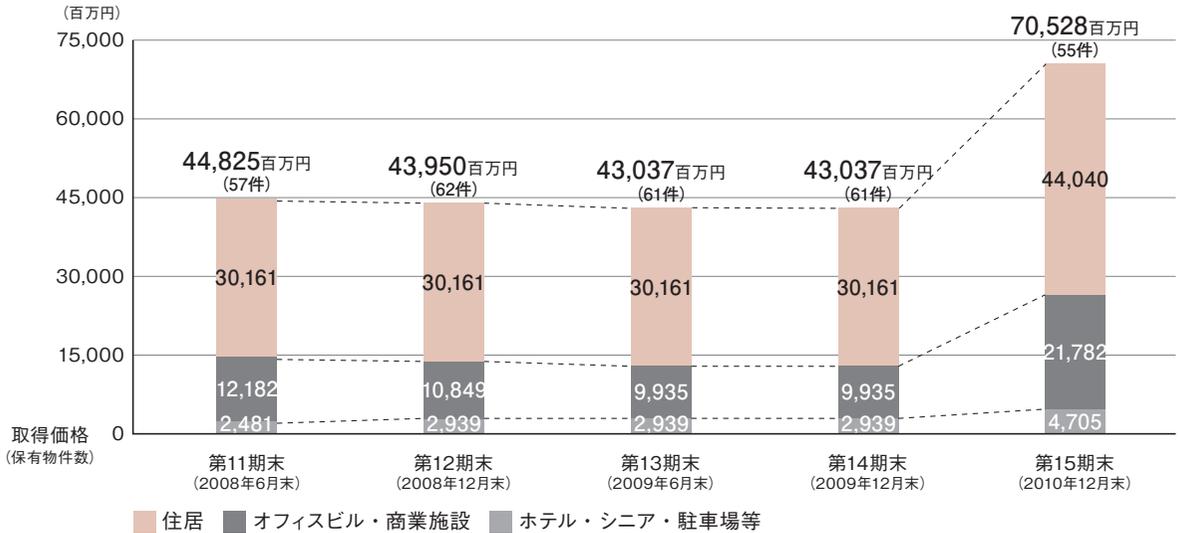


第15期 運用状況

外部成長

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設8件、ホテル・シニア・駐車場等8件(注)の計55件、取得価格合計は70,528百万円です。

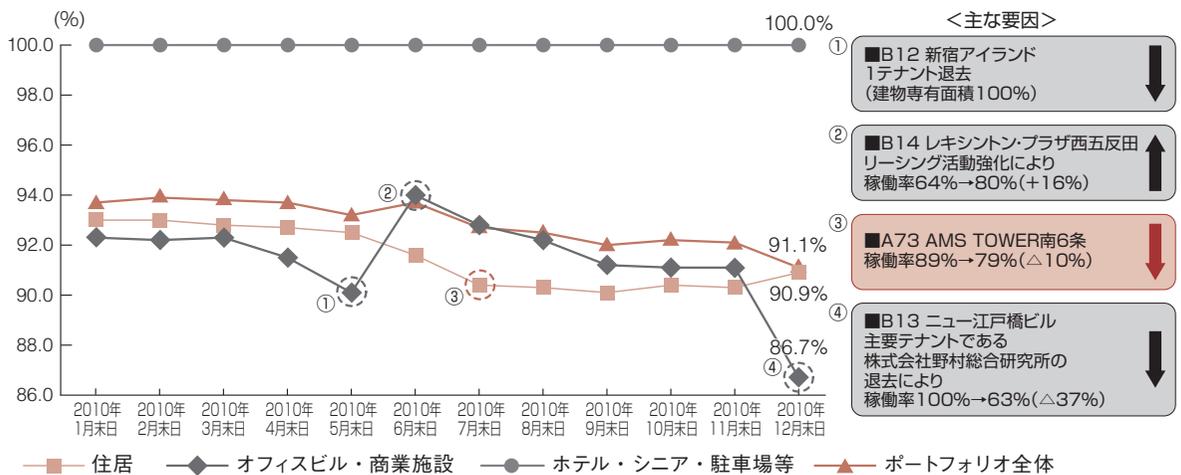
(注) 2010年12月現在、ホテルは保有していません。



(注) 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

内部成長

第15期稼働率の推移 (2010年1月末~2010年12月末)



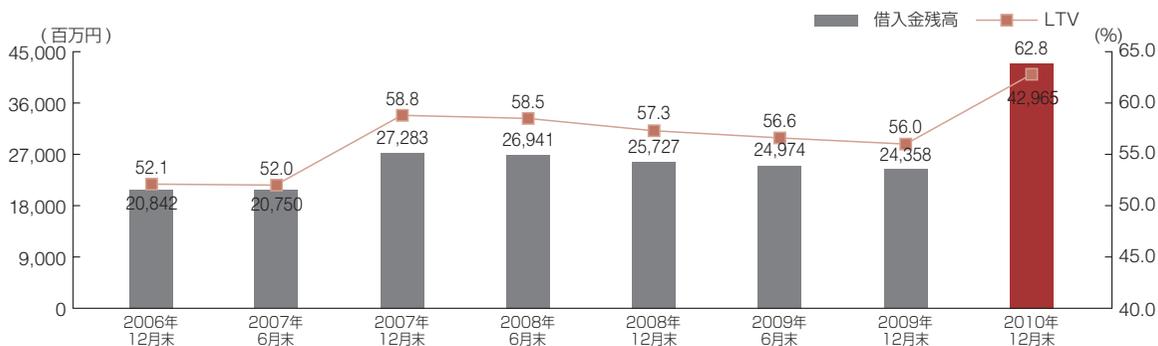
(注1) 稼働率=総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100

(注2) 比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

財務状況

■借入金残高と有利子負債比率（LTV）の推移

当期は、保有物件の売却及び自己資金等により借入金32,319百万円（注1）を返済しました。その結果、第15期（2010年12月期）末借入金残高は、42,965百万円となりました。



（注1）期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。

（注2） $LTV = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$

ただし、2010年12月末については、LCPとの合併により生じた出資剰余金を分母に含めているため、以下の式を用いて算出しています。

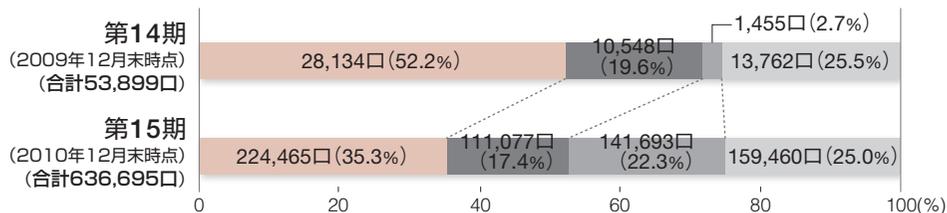
$LTV = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額} + \text{出資剰余金}) \times 100$

なお、当比率は、P.7「投資法人の課題と取り組み」に記載の「投資法人LTV」とは異なりますので、ご注意ください。

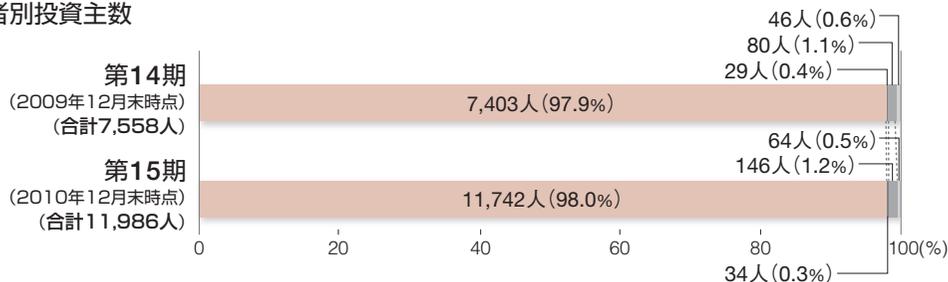
投資主の構成

■ 個人その他 ■ 金融機関（証券会社含む） ■ その他の法人 ■ 外国法人等

■所有者別投資口数



■所有者別投資主数

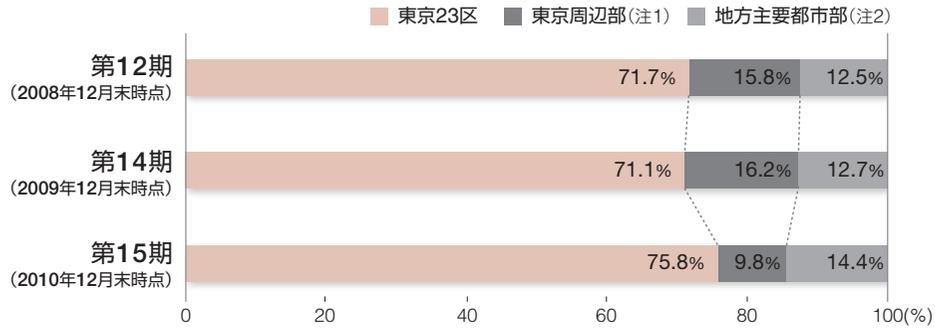


■ ポートフォリオの特徴

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設8件、ホテル・シニア・駐車場等8件の合計55件であり、取得価格合計は70,528百万円（前期末43,037百万円）となりました。

（注）下記比率は、取得価格に基づき小数点第2位を四捨五入しています。

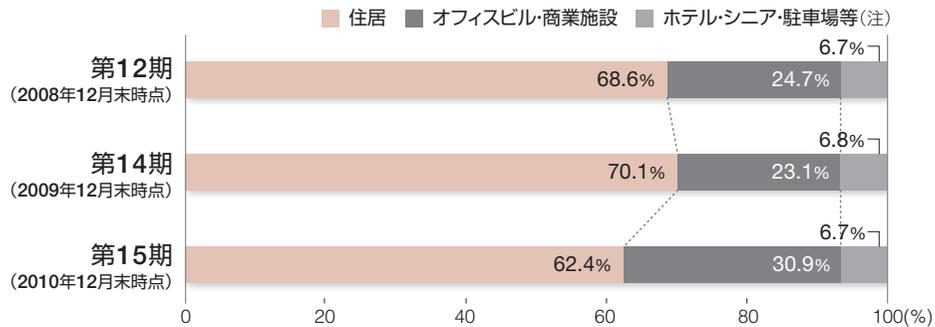
地域別投資比率



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

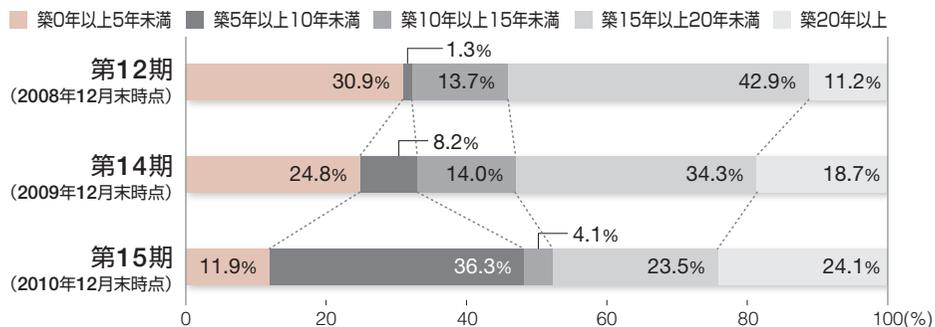
（注2）地方主要都市部とは、「東京23区及び東京周辺部の周辺地域」並びに「政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域」を表しています。

用途別投資比率



（注）2010年12月末現在、ホテルは保有していません。

築年数分布



（注）平面駐車場は建物が無いため、築年数分布には算入していません。

ポートフォリオ一覧

(2010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	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
住居	A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,100	1,165	1.8	93.8
	A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,130	1,139	1.7	94.4
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	888	877	1.3	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	995	1,053	1.5	93.9
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,170	1,477	2.1	91.1
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,160	1,418	2.0	89.6
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	990	1,065	1.5	97.1
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,050	1,033	1.5	100.0
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	975	1,020	1.5	93.7
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	882	893	1.3	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	667	812	1.2	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	656	789	1.1	100.0
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	629	667	1.0	74.7
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	590	661	0.9	84.5
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	476	648	0.9	89.2
	A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	621	606	0.9	89.5
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	539	625	0.9	82.6
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	514	583	0.8	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	544	586	0.8	92.3
	A45	ワコレ綱島 I	神奈川県横浜市	908.99	50	572	506	567	0.8	95.8
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.76	37	566	526	555	0.8	100.0
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	429	538	0.8	97.4
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	494	502	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	2,480	2,496	3.6	95.7
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	3,270	3,232	4.6	93.5
	A53	西早稲田クレストマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	1,880	1,871	2.7	91.2
	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	1,430	1,434	2.1	95.4
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	1,010	1,054	1.5	83.0
	A59	藤和シティコブ新大塚 II	東京都豊島区	1,627.13	58	866	871	857	1.2	93.8
	A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	570	573	0.8	97.1
	A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	1,969.45	29	970	971	956	1.4	86.4
	A63	藤和シティコブ浅間町	神奈川県横浜市	3,426.36	154	1,110	1,090	1,096	1.6	85.4
	A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	401	412	0.6	81.5
	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	330	324	0.5	97.6
	A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	705.75	8	255	243	251	0.4	78.3
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	960	962	1.4	95.1	
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	505	502	0.7	94.0	
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	1,070	1,154	1.7	72.5	
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	6,740	6,944	9.9	88.7	
小計			74,663.33	2,241	44,040	41,352	43,415	62.4	90.9	

(2010年12月31日現在)

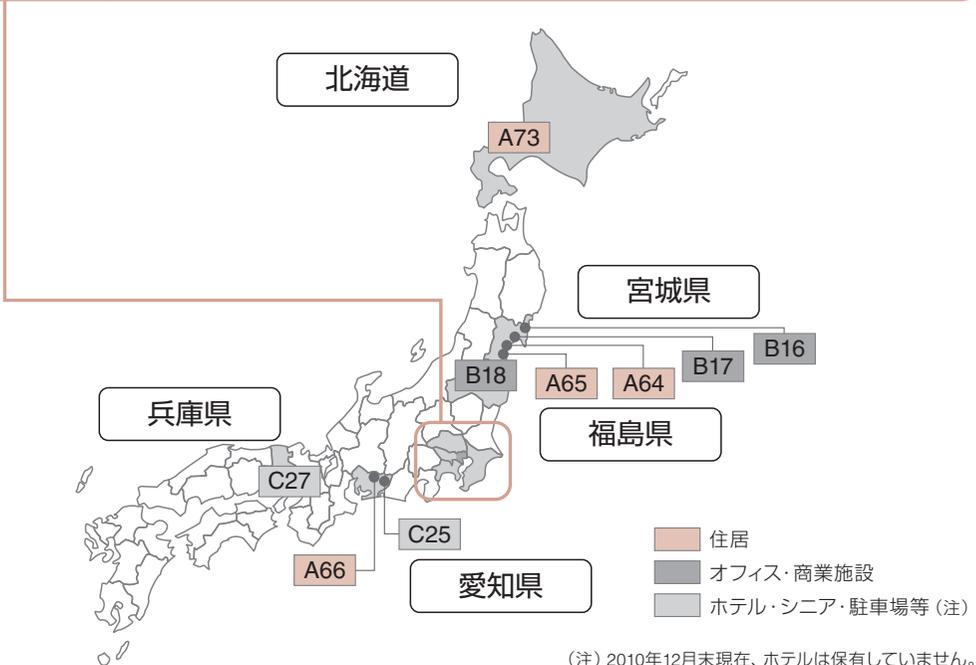
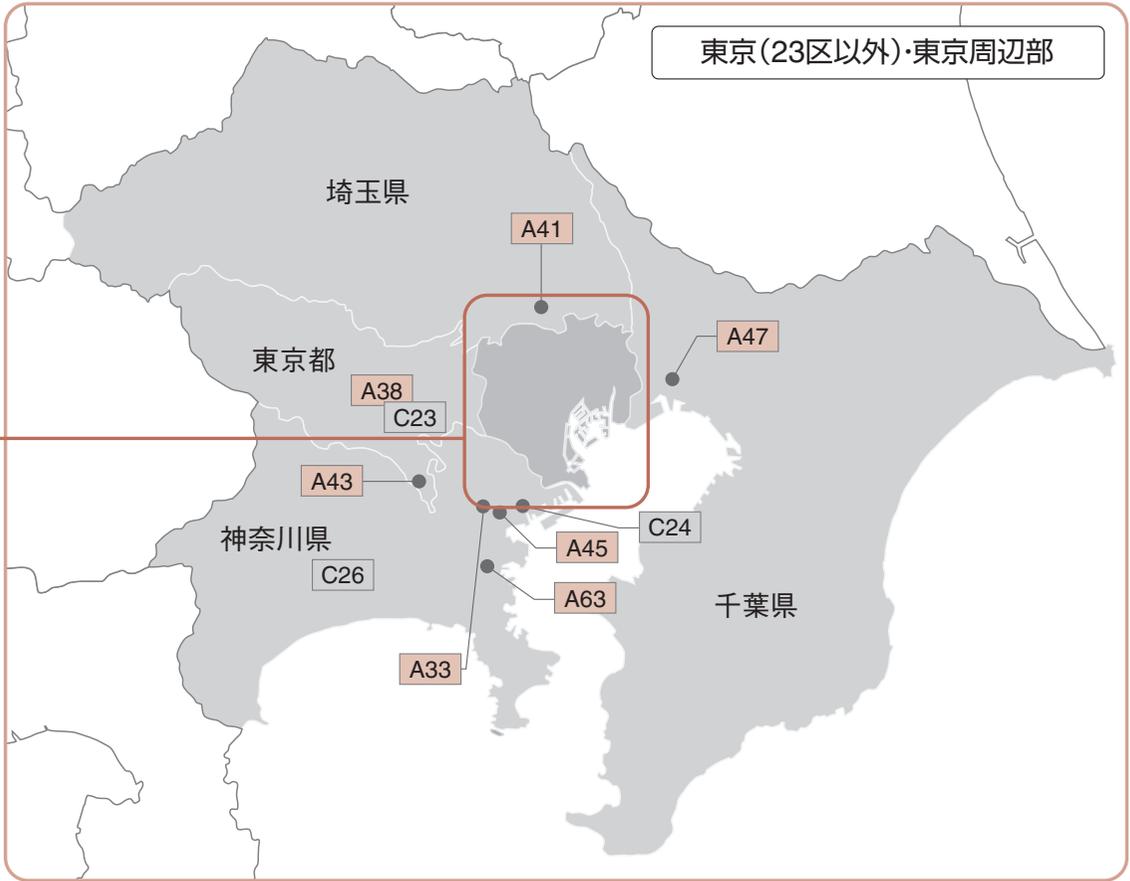
用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸 可能戸数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	期末 稼働率 (%)
オフィス・ 商業施設	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,451.54	13	1,301	987	1,245	1.8	67.2
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	501	724	1.0	0.0
	B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	5,695.70	9	7,410	6,740	7,404	10.5	63.4
	B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	4,690	4,875	6.9	72.3
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,125.08	45	1,060	1,020	1,053	1.5	54.7
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.41	13	816	726	795	1.2	100.0
	B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	3,170	3,288	4.7	97.3
	B18	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	—	2,320	2,320	2,268	3.3	100.0
小計				44,870.47	110	21,782	20,154	21,656	30.9	86.7
ホテル・ シニア・ 駐車場等	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	90	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	735	679	1.0	100.0
	C22	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区	1,962.87	62	652	681	645	0.9	100.0
	C23	ボンセジュール日野	東京都日野市	1,984.17	56	574	641	569	0.8	100.0
	C24	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市	1,710.43	46	486	543	482	0.7	100.0
	C25	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市	8,858.49	123	1,050	1,060	1,035	1.5	100.0
	C26	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市	3,435.79	100	681	616	670	1.0	100.0
	C27	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市	2,129.87	62	480	433	473	0.7	100.0
小計				22,504.83	492	4,705	4,799	4,657	6.7	100.0
合計				142,038.63	2,843	70,528	66,305	69,729	100.0	91.1

(注1) ■：合併時、LCPより受入れた資産となります。

(注2) 2010年12月末現在、ホテルは保有していません。

(注3) 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位を四捨五入して記載しています。





(注) 2010年12月末現在、ホテルは保有していません。



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 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
計算期間		自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日	自 平成20年 7月 1日 至 平成20年 12月 31日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日	自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日	自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 12月 31日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	1,787,281	1,967,896	1,614,835	1,531,044	5,348,724
	うち賃貸事業収入 (千円)	1,770,195	1,643,918	1,614,835	1,531,044	5,348,724
	営業費用 (千円)	976,891	957,468	1,008,838	965,300	10,590,560
	うち賃貸事業費用 (千円)	781,649	768,502	787,253	751,981	2,558,916
	営業利益 (千円)	810,390	1,010,428	605,996	565,743	△5,241,835
	経常利益 (千円)	530,388	736,232	357,798	267,057	△7,078,530
	当期純利益 (a) (千円)	528,226	735,226	356,806	265,633	4,757,778
財産等の状況	総資産額 (b) (千円)	48,196,432	47,028,421	45,771,818	45,145,222	75,861,170
	対前期比 (%)	(△0.5)	(△2.4)	(△2.7)	(△1.4)	(68.0)
	有利子負債額 (千円)	26,941,000	25,727,000	24,974,000	24,358,975	42,965,485
	純資産額 (c) (千円)	19,651,113	19,859,203	19,487,683	19,400,061	30,156,658
	対前期比 (%)	(0.3)	(1.1)	(△1.9)	(△0.4)	(55.4)
	出資総額 (千円)	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417	19,134,417
分配の状況	分配金総額 (d) (千円)	528,210	735,236	356,811	265,614	276,962
	配当性向 (d)/(a) (注2) (%)	99.9	100.0	100.0	99.9	5.8
1口当たり情報	発行済投資口総数 (e) (口)	53,899	53,899	53,899	53,899	636,695
	1口当たり純資産額 (c)/(e) (注3) (円)	364,591	368,452	361,559	359,934	47,364
	1口当たり分配金額 (d)/(e) (円)	9,800	13,641	6,620	4,928	435
	うち1口当たり利益分配金額 (円)	9,800	13,641	6,620	4,928	435
	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) (%)	1.1 (2.2)	1.5 (3.1)	0.8 (1.6)	0.6 (1.2)	△11.7 (△11.7)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	2.7 (5.4)	3.7 (7.4)	1.8 (3.7)	1.4 (2.7)	19.2 (19.2)
	期末自己資本比率 (c)/(b) (注4) (%)	40.8	42.2	42.6	43.0	39.8
	対前期比増減 (%)	(0.4)	(1.4)	(0.4)	(0.4)	(△3.2)
	賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,306,908	1,175,628	1,117,247	1,063,865	3,754,420

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

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

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率の記載については小数点第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

期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

賃貸NOI＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。なお、平成19年8月、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として大阪証券取引所への上場廃止申請を行ったため、平成22年12月期（以下「当期」といいます。）末時点では東京証券取引所へのみ上場しております。

また、本投資法人は平成21年11月17日付でエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との間で合併契約書を締結し、同合併契約に基づき、平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました。

本投資法人は、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、住居を中心に幅広い種類の資産に投資する総合型REITとして投資主価値の向上を図ってまいります。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況」（内閣府月例経済報告（平成23年1月））にありました。もっとも、海外経済の改善や日本銀行によるJ-REIT投資口の買入れを含む各種政策効果などを背景に景気の持ち直しに対する期待感も増しています。その一方で、海外景気の下振れ、雇用の悪化等景気の下振れ懸念を依然拭い去れない状況にあるものと認識しております。

不動産売買市場においても、J-REITによる資産取得が増加する等、市場は活発化しつつあり明るい兆しはありますが、価格面ではデフレや雇用情勢の不安感が払拭されない経済情勢を受け、依然として調整局面が続いています。

賃貸市場に目を移すと、東京圏は、人口流入が続いており潜在的な需要は堅調で、賃料水準の調整傾向は継続していますが安定的に推移しています。また、リーマンショック以降低迷が続いた高級賃貸物件についても、依然として賃料水準は弱含みではありますが、一部に回復傾向が見られるようになりました。もっとも、雇用情勢の厳しい地方圏では空室期間の長期化、賃料下落等が継続し弱含みで推移しています。

オフィスビル賃貸市場は、景気悪化を背景とした事業所縮小及び拠点集約等による需要の減退が継続しており、全国的に空室率は高止まりしています。

このような状況において、本投資法人では、LCPとの合併による負ののれんを活用した財務体質の改善を目的に、本合併後当期末までの間（平成22年2月1日～平成22年12月31日）に住居25件、オフィスビル・商業施設5件、駐車場等19件の合計49件の売却を実施いたしました。

この結果、当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居39件、オフィスビル・商業施設8件、駐車場1件及びシニア物件7件の合計55件であり、取得価格合計は70,528百万円、総賃貸可能面積は142,038.63㎡となっています。

なお、本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、当期末時点で91.1%となっています。

(3) 資金調達概要

資金調達においては資金調達コストの低減を図り、借入先の多様化、返済期日の分散化・長期化を目指すことを基本方針とし、機動的なレバレッジコントロールを可能とすべく、変動金利による借入を行っております。

本投資法人は、保有物件の売却及び自己資金により、合併以降平成22年6月中間期（平成22年6月30日）末時点までに31,950百万円（注1）、更に約定弁済により平成22年7月以降当期末時点までに369百万円を返済し、期中の返済総額は32,319百万円（注1）となりました。

当期中において、本投資法人は、本投資法人の重要な経営課題の一つである財務体質の改善を図るべく、上記のとおり借入金の返済実行により借入総額の圧縮を行い、この結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は42,965百万円、有利子負債比率は56.6%（注2）となっております。

（注1）期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。

（注2）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率＝有利子負債÷当期末総資産額×100

なお、上記の有利子負債比率は、後記19ページ「5 今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載された「投資法人LTV」とは異なりますので、ご留意下さい。

3 増資等の状況

当期においては、平成22年2月1日効力発生 of 投資口の分割に伴い、発行済投資口数が215,596口増加、同日付効力発生 of 合併に伴い、発行済投資口数が367,200口増加していますが、出資総額等の異動はありません。なお、当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (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)

(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投資の口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。

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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成20年6月	平成20年12月	平成21年6月	平成21年12月	平成22年12月
最高	306,000	190,000	151,800	134,600	91,700
最低	158,000	58,800	59,000	86,000	12,000

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを目的として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、その結果、当期の投資口1口当たりの分配金を435円としました。

期別		第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
計算期間		自 平成20年 1月 1日 至 平成20年 6月 30日	自 平成20年 7月 1日 至 平成20年12月 31日	自 平成21年 1月 1日 至 平成21年 6月 30日	自 平成21年 7月 1日 至 平成21年12月 31日	自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月 31日
当期末処分利益総額	千円	528,236	735,252	356,822	265,644	4,757,809
利益留保額	千円	26	16	10	30	4,480,847
金銭の分配金総額	千円	528,210	735,236	356,811	265,614	276,962
(1口当たり分配金)	円	(9,800)	(13,641)	(6,620)	(4,928)	(435)
うち利益分配金総額	千円	528,210	735,236	356,811	265,614	276,962
(1口当たり利益分配金)	円	(9,800)	(13,641)	(6,620)	(4,928)	(435)
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

(1) 次期の見通し及び対処すべき課題について

当面の日本経済に関しては、一部に回復傾向が見られるものの、依然として先行きは不透明であると考えます。こうした経済状況の下、投資法人の資金調達環境は厳しい状況が継続しており、本投資法人では、引き続き財務運営基盤の安定化が重要課題の一つであると考えております。

本投資法人は、本投資法人の借入金のうち、タームローン16,800百万円（以下「証券化ローン」といいます。）について、平成22年9月28日時点で借入金の返済や更なる返済期限の延長について具体的な目処が立っておらず、本投資法人の事業継続リスクを高める要因となっていたことから、平成22年9月28日時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性があるものと判断し、継続企業の前提に関する事項の注記を行うに至りました。

なお、当期末時点において、基本的には上記状況に変化がなく、更に下記のとおり本投資法人の借入金の一部について期限の利益喪失事由が発生していることから、引き続き本投資法人の事業継続リスクに不確実性を生じさせるような状況が存在しており、上記継続企業の前提に関する事項の注記については解消されておりません。

また、証券化ローンを含む本投資法人の借入金の返済期限延長については、平成22年12月28日付で、全てのローンについて、その返済期限を平成22年12月30日から平成23年3月31日まで延長いたしました。同日以降の更なる返済期限の延長について、現時点では具体的な目処が立っておりません。

加えて、本投資法人は、本投資法人のタームローン（平成21年11月19日付タームローン契約（その後の変更を含み、以下「本タームローン契約」といいます。））に基づく借入れ（以下「本タームローン」といいます。）及び平成21年11月19日付極度ローン基本契約（以下「本極度ローン基本契約」といいます。）に基づき締結した平成21年11月19日付極度ローン個別契約（その後の変更を含みます。）に基づく借入れ（以下「第24個別極度ローン」といいます。）にかかる各契約上、「投資法人LTV」（注1）が60%を上回った場合、6ヵ月以内にこれを解消する義務（以下、「本件解消義務」といいます。）を負っておりますが、本投資法人の平成22年6月中旬期末時点における投資法人LTVは60%を上回っており（平成22年6月中旬期末時点投資法人LTV：60.4%（注2））、また、本投資法人第15期決算が確定し、当期末時点における投資法人LTVが60.2%と60%を上回ったことから、本タームローン及び第24個別極度ローンについて、本件解消義務違反による期限の利益喪失事由の発生が確定いたしました。

また、本投資法人は、本件解消義務に違反しており、その発生（平成22年12月期末）から20営業日以内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかったことから、本投資法人の他の借入金であるタームローンD号（平成22年2月1日付タームローン契約（その後の変更を含みます。））に基づく借入れ（以下「タームローンD号」といいます。）においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当することとなります。

本投資法人は、本タームローン、第24個別極度ローン及びタームローンD号の貸付人に対し、期限の利益喪失の猶予を承諾頂けるよう現在交渉中です。

本投資法人といたしましては、継続企業の前提に関する事項の注記を可及的速やかに解消すること、期限の利益喪失事由の発生した借入れについて、期限の利益の猶予等につき貸付人の承諾を得るとともに、本証券化ローンを含む本投資法人の借入金全額につき、返済期限の延長等を含む財務状況の改善を図ることが、本投資法人の喫緊の重要な経営課題と認識しております。なお、本日現在においては、上記の各借入れの貸付人から、約定返済期限に先立って返済することを求める意向を表明されていません。

(注1)「投資法人LTV」は、各契約上、各決算期に係る本投資法人の貸借対照表上総負債として記載された金額を、総資産として記載された金額で除することにより算出される数値と定義されています。

(注2) 小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。

(2) 新規物件取得について

本投資法人では中長期的な視点により、住居をコアアセットと位置付け、取得の中心としてまいります。また、オフィスビル・商業施設及びホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等に関してはコアアセットを補完する意味でサブアセットとし、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得について検討してまいります。また、物件売買情報収集力維持、向上のため、引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めます。

(3) 物件売却について

不動産市況は、一部に回復傾向が見られるものの、依然として調整局面が続いています。このような状況を踏まえ、本投資法人ではポートフォリオの構成、中長期的な収益力、財務体質の改善等を勘案して売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行います。

売却損益が分配金に与える影響は大きく、また、その金額及び時期は大きく変動する可能性があります。このため、売却契約締結が決定した場合、速やかに分配金の予想の見直しを行います。

なお、有利子負債を削減することが投資主利益の向上に寄与すると判断した場合、売却損を伴う売却価格での物件売却を行う場合があります。

(4) 管理運営について

保有物件については、安定的なキャッシュ・フローの確保に向け、稼働率と賃料水準の下落抑制及び向上に努めます。また、居住用不動産賃貸市場及びオフィス賃貸市場等の動向を正確に把握するようリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく、戦略的なテナント募集活動を実施します。

また、前期より注力した不動産管理会社集約化の効果を高めるため連携をより強化する一方で、管理能力評価を継続的に実施し、コスト削減に向け見直しも検討します。

改修・修繕計画の策定及び実施はテナントとの良好な信頼関係やポートフォリオ収益力の維持のために重要な要素となります。ポートフォリオ全体に占める築10年超の物件の割合も増加しており、改修・修繕については資産価値の向上、商品力・市場競争力の回復・向上を目指した適切な計画を策定し、管理コストの分散化及び平準化、並びに将来のキャッシュ・フローの最大化を図ることを目標とします。

(5) 資金調達について

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

平成22年2月1日の合併効力発生日時点において、本投資法人の有利子負債は、LCPからの受入分を含め75,285百万円であり、合併効力発生日以降物件売却等により同有利子負債のうち総額31,950百万円(注1)の返済を行った結果、平成22年6月中旬期末時点における有利子負債の額は43,334百万円となり、その後、平成22年7月末以降同年12月末までの各月末営業日において、各借入金の約定弁済による合計369百万円の借入金の返済を行った結果、当期末時点における有利子負債の額は42,965百万円となりました。

本書の日付現在、本投資法人は平成23年3月31日を約定返済期日とする42,903百万円(注2)の既存借入金の返済を控えています。なお、同借入金は本投資法人の有利子負債の全額となります。また、このうち26,103百万円(注2)については、前記「5 今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載のとおり期限の利益喪失事由が発生しております。本投資法人は、前述のとおり、上記借入金のリファイナンスを重要な経営課題の一つと捉え、本課題を解決すべく各種施策に取り組んでおります。

しかしながら、現状の不動産市況においてローンの担保物件を売却することは困難であり、また、新規

借入先の獲得も極めて困難である状況に変化はなく、本投資法人が中長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築いていくためには、新スポンサーの招聘が不可欠であると考え、これらを最優先事項として位置付け、検討を行っております。

(注1) 期中の既存借入金借換えにかかる返済額（11,499百万円）は含まれておりません。
 (注2) 平成23年1月31日付約定弁済による借入金の元本の一部返済後の金額となっております。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の現況

1 出資の状況

期別	第 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
決算年月	平成20年 6月 30日現在	平成20年12月 31日現在	平成21年 6月 30日現在	平成21年12月 31日現在	平成22年12月 31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	53,899	53,899	53,899	53,899	636,695
出資総額 (百万円)	19,134	19,134	19,134	19,134	19,134
投資主数 (人)	6,418	7,100	7,568	7,558	11,986

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 (%)
ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	20.32
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	53,422	8.39
野村信託銀行株式会社(投信口)	40,819	6.41
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	32,178	5.05
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	30,178	4.73
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	14,606	2.29
CGML-LONDON EQUITY	13,311	2.09
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	13,003	2.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,169	1.28
株式会社南日本銀行	7,879	1.23
合 計	342,965	53.86

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を切り捨てて表示しています。

3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	芝 辻 直 基	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	1,800
監督役員（注2）	西 村 勝 秀	西村勝秀公認会計士事務所、公認会計士	150
	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	1,800
	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士	1,650
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	13,000

(注1) 芝辻直基は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号施行）による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づく兼職の承認を平成19年6月26日付で金融庁長官より取得しています。

(注2) 西村勝秀は平成22年1月31日で辞任し、平成22年2月1日付で藤元拓志が監督役員に就任しました。

(注3) 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4) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産の運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営・投資主名簿等管理）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	中央三井信託銀行株式会社
特別口座管理機関（注）	三菱UFJ信託銀行株式会社

(注) 合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。なお、当該投資主名簿等管理人にかかる業務は、会社分割により、平成23年1月1日付で株式会社だいこう証券ビジネスから三菱UFJ信託銀行株式会社へ承継されました。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	当期 (平成22年12月31日)	
			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	724	1.0
		地方主要都市部	—	—
		小計	724	1.0
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,148	4.2
		地方主要都市部	1,509	2.0
		小計	4,657	6.1
不動産合計			5,382	7.1
信託不動産	住居	首都圏	41,271	54.4
		地方主要都市部	2,143	2.8
		小計	43,415	57.2
	オフィスビル・商業施設	首都圏	14,579	19.2
		地方主要都市部	6,352	8.4
		小計	20,931	27.6
	ホテル・シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	—	—
		地方主要都市部	—	—
		小計	—	—
信託不動産合計			64,346	84.8
預金・その他の資産			6,132	8.1
資産総額計 (注3)			75,861 (69,729)	100.0 (91.9)

(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。

【ご参考】旧地域区分による本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分 (注1)	第14期 (平成21年12月31日現在)		第15期 (平成22年12月31日現在)	
			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	居住用不動産	東京23区	—	—	—	—
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	309	0.7	—	—
		小計	309	0.7	—	—
	オフィスビル等	東京23区	728	1.6	724	1.0
		東京周辺部	—	—	—	—
		地方政令指定都市	—	—	—	—
		その他	406	0.9	—	—
		小計	1,134	2.5	724	1.0
	駐車場	東京23区	920	2.0	1,426	1.9
		東京周辺部	551	1.2	1,722	2.3
		地方政令指定都市	1,146	2.5	—	—
		その他	390	0.9	1,509	2.0
		小計	3,008	6.7	4,657	6.1
不動産合計			4,453	9.9	5,382	7.1
信託不動産	居住用不動産	東京23区	24,481	54.2	36,178	47.7
		東京周辺部	5,036	11.2	5,093	6.7
		地方政令指定都市	—	—	2,143	2.8
		その他	—	—	—	—
		小計	29,518	65.4	43,415	57.2
	オフィスビル等	東京23区	3,747	8.3	14,579	19.2
		東京周辺部	1,279	2.8	—	—
		地方政令指定都市	3,211	7.1	4,083	5.4
		その他	—	—	2,268	3.0
		小計	8,239	18.3	20,931	27.6
		信託不動産合計	37,757	83.6	64,346	84.8
預金・その他の資産			2,934	6.5	6,132	8.1
資産総額計 (注3)			45,145 (42,210)	100.0 (93.5)	75,861 (69,729)	100.0 (91.9)

(注1) 東京周辺部とは、東京23区以外の東京、神奈川県、千葉県、埼玉県を表しています。また、地方政令指定都市とは、神奈川県、千葉県、埼玉県を除く、日本全国に所在する地方政令指定都市を表しています。

(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
B13 ニュー江戸橋ビル	7,404	5,695.70	3,610.70	63.4	7.9	オフィス・ 商業施設
A75 スペーシア恵比寿	6,944	7,794.91	6,914.48	88.7	6.2	住居
B14 レキシントン・プラザ西五反田	4,875	6,033.58	4,360.16	72.3	4.4	オフィス・ 商業施設
B17 レキシントン・プラザ八幡	3,288	8,419.15	8,195.24	97.3	5.6	オフィス・ 商業施設
A52 ウィンベル神楽坂	3,232	4,032.70	3,770.86	93.5	3.5	住居
A51 シティハウス東京新橋	2,496	3,364.00	3,219.38	95.7	3.1	住居
B18 ロックタウン須賀川	2,268	18,440.58	18,440.58	100.0	5.0	オフィス・ 商業施設
A53 西早稲田クレセントマンション	1,871	4,310.77	3,930.98	91.2	2.4	住居
A30 エメラルドハウス	1,477	2,152.31	1,961.26	91.1	1.8	住居
A54 レキシントン・スクエア曙橋	1,434	1,987.88	1,897.20	95.4	1.6	住居
合 計	35,293	62,231.58	56,300.84	90.5	41.5	—

(注) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入により表示しています。

3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)	
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託不動産	1,771.13	1,100	1,165
A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託不動産	2,681.94	1,130	1,139
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託不動産	1,051.50	888	877
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託不動産	1,367.96	995	1,053
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託不動産	2,152.31	1,170	1,477
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託不動産	1,748.24	1,160	1,418
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託不動産	3,029.16	990	1,065
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託不動産	1,858.44	1,050	1,033
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託不動産	1,351.11	975	1,020
A35	グランリール亀戸	東京都豊島区西池袋三丁目39番12号	信託不動産	1,562.26	882	893
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託不動産	952.89	667	812
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託不動産	1,015.34	656	789
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託不動産	1,368.57	629	667
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託不動産	1,167.50	590	661
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託不動産	1,235.93	476	648
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託不動産	1,210.74	621	606
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託不動産	1,126.65	539	625
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託不動産	1,047.75	514	583
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託不動産	557.05	544	586
A45	ワコレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託不動産	908.99	506	567
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託不動産	815.76	526	555
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託不動産	2,040.27	429	538
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託不動産	871.35	494	502
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託不動産	3,364.00	2,480	2,496
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託不動産	4,032.70	3,270	3,232
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託不動産	4,310.77	1,880	1,871
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託不動産	1,987.88	1,430	1,434
A56	カーザエルミタツジオ（注3）	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託不動産	1,197.19	1,010	1,054
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託不動産	1,627.13	871	857
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託不動産	1,220.24	570	573
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託不動産	1,969.45	971	956
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託不動産	3,426.36	1,090	1,096
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託不動産	1,929.59	401	412
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託不動産	1,528.58	330	324
A66	ヴィスコンティ覚玉山	愛知県名古屋千種区御柵町二丁目44番	信託不動産	705.75	243	251
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託不動産	1,430.64	960	962
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託不動産	784.74	505	502
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託不動産	4,460.56	1,070	1,154
A75	スペース恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託不動産	7,794.91	6,740	6,944
	小 計			74,663.33	41,352	43,415
B8	近代科学社ビル（注4）	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	987	1,245
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	501	724
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目7番2号	信託不動産	5,695.70	6,740	7,404
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託不動産	6,033.58	4,690	4,875
B15	クロス・スクエアNAKANO（注5）	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託不動産	2,125.08	1,020	1,053
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託不動産	2,178.41	726	795
B17	レキシントン・プラザ八幡（注6）	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	3,170	3,288
B18	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託不動産	18,440.58	2,320	2,268
	小 計			44,870.47	20,154	21,656

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	81.04	90	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	735	679
C22	ボンセジュール四つ木	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	不動産	1,962.87	681	645
C23	ボンセジュール日野	東京都日野市落川438番1号	不動産	1,984.17	641	569
C24	ボンセジュール武蔵新城	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番2	不動産	1,710.43	543	482
C25	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目1番	不動産	8,858.49	1,060	1,035
C26	ボンセジュール秦野渋沢	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	不動産	3,435.79	616	670
C27	ボンセジュール伊丹	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	不動産	2,129.87	433	473
小 計			22,504.83	4,799	4,657	
合 計			142,038.63	66,305	69,729	

(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、本投資法人の規約及び社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセットリアルアンドディー、財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所並びに森井総合鑑定株式会社作成の報告書による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査の結果を記載しています。

(注3) 賃貸可能面積が当期より変更となりました。変更前の値は1,211.27㎡です。

(注4) 区画変更に伴い賃貸可能面積が当期より変更となりました。変更前の値は1,433.17㎡です。

(注5) 賃貸可能面積が当期より変更となりました。変更前の値は2,101.14㎡です。

(注6) 区画変更に伴い賃貸可能面積が当期より変更となりました。変更前の値は8,633.50㎡です。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第14期 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)				第15期 (平成22年1月1日～平成22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 (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 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
A4	パークピラハ雲※	1	93.8	64,171	4.2	—	—	25,481	0.5
A6	ジェイ・ステージ若林※	1	100.0	24,474	1.6	—	—	11,551	0.2
A14	アビタシオンクレール※	1	94.5	51,817	3.4	—	—	26,627	0.5
A15	コートコア百合丘※	1	100.0	14,300	0.9	—	—	7,755	0.1
A17	コンフォート中目黒※	1	75.0	33,271	2.2	—	—	12,097	0.2
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻※	1	95.4	27,025	1.8	—	—	12,290	0.2
A19	グロースメゾン銀座※	1	80.0	16,135	1.1	—	—	7,309	0.1
A20	クレールメゾン※	1	93.1	25,851	1.7	—	—	12,302	0.2
A21	稲毛大永マンション※	1	100.0	22,017	1.4	—	—	12,438	0.2
A23	ファインコート立石※	1	100.0	19,819	1.3	—	—	10,332	0.2
A26	日神パレスステージ代田橋	1	89.1	42,818	2.8	1	93.8	84,117	1.6
A27	日神パレスステージ東長崎	1	96.2	47,429	3.1	1	94.4	92,239	1.7
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,379	1.8	1	100.0	54,725	1.0
A29	グロースメゾン亀戸	1	93.9	35,662	2.3	1	93.9	66,344	1.2
A30	エメラルドハウス	1	92.8	42,755	2.8	1	91.1	94,204	1.8
A31	アルモニョ御茶ノ水	1	97.4	39,366	2.6	1	89.6	77,702	1.5
A32	サンクレスト石神井公園	1	97.7	38,134	2.5	1	97.1	74,427	1.4
A33	グロースメゾン新横浜	1	100.0	35,719	2.3	1	100.0	70,868	1.3
A34	ベルファース上野御徒町	1	96.8	31,676	2.1	1	93.7	66,258	1.2
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.7	1	100.0	53,239	1.0
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	24,878	1.6	1	100.0	50,334	0.9
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	24,216	1.6	1	100.0	48,998	0.9
A38	ルート立川	1	96.6	20,397	1.3	1	74.7	44,188	0.8
A39	渋谷本町マンション	1	82.4	20,420	1.3	1	84.5	35,759	0.7
A40	シティハイツ砧	1	94.6	18,941	1.2	1	89.2	33,330	0.6
A41	アクシースタワー川口並木	1	92.9	24,982	1.6	1	89.5	49,004	0.9
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	77.7	15,930	1.0	1	82.6	38,134	0.7
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	1.2	1	100.0	36,536	0.7
A44	ベレール目黒	1	83.9	18,001	1.2	1	92.3	33,786	0.6
A45	ワコーレ綱島 I	1	90.1	18,401	1.2	1	95.8	38,972	0.7
A46	フォロス中村橋	1	87.4	17,417	1.1	1	100.0	35,103	0.7
A47	グロースメゾン海神	1	81.9	22,519	1.5	1	97.4	42,057	0.8

不動産等の名称	第14期 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)				第15期 (平成22年1月1日～平成22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 (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 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	1.0	1	100.0	29,412	0.5
A49	センチュリー鳥屋部※	1	76.3	13,570	0.9	—	—	5,668	0.1
A50	ユニフォート目黒中町※	1	93.9	42,138	2.8	—	—	20,545	0.4
A51	シティハウス東京新橋	—	—	—	—	1	95.7	165,609	3.1
A52	ウィンベル神楽坂	—	—	—	—	1	93.5	187,687	3.5
A53	西早稲田クレセントマンション	—	—	—	—	1	91.2	130,488	2.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	—	—	—	—	1	95.4	83,954	1.6
A55	モンセラート四谷※	—	—	—	—	—	—	3,751	0.1
A56	カーザエルミタツジ	—	—	—	—	1	83.0	63,332	1.2
A57	レキシントン・スクエア下北沢※	—	—	—	—	—	—	31,517	0.6
A58	ホメスト池尻※	—	—	—	—	—	—	5,660	0.1
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	—	—	—	—	1	93.8	62,293	1.2
A60	藤和シティコープ飛鳥山公園※	—	—	—	—	—	—	2,868	0.1
A61	ビクセル武蔵関	—	—	—	—	1	97.1	44,289	0.8
A62	レクセルマンション上野松が谷	—	—	—	—	1	86.4	59,517	1.1
A63	藤和シティコープ浅間町	—	—	—	—	1	85.4	107,658	2.0
A64	ロイヤルパーク大町	—	—	—	—	1	81.5	40,698	0.8
A65	レキシントン・スクエア萩野町	—	—	—	—	1	97.6	31,485	0.6
A66	ヴィスコンティ覚王山	—	—	—	—	1	78.3	21,782	0.4
A67	レキシントン・スクエア北堀江※	—	—	—	—	—	—	6,616	0.1
A68	レキシントン・スクエア新町※	—	—	—	—	—	—	4,335	0.1
A69	ルナコート塚本※	—	—	—	—	—	—	5,566	0.1
A70	レキシントン・スクエア伏見※	—	—	—	—	—	—	89,703	1.7
A71	レキシントン・スクエア代田橋	—	—	—	—	1	95.1	57,340	1.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	—	—	—	—	1	94.0	32,001	0.6
A73	AMS TOWER 南6条	—	—	—	—	1	72.5	90,392	1.7
A74	レキシントン・スクエア白金高輪※	—	—	—	—	—	—	55,904	1.0
A75	スペースシア恵比寿	—	—	—	—	1	88.7	329,860	6.2
A76	ザ・パームス代々木上原コスモテラス※	—	—	—	—	—	—	13,239	0.2
A77	サンテラス代々木上原※	—	—	—	—	—	—	12,753	0.2
A78	レキシントン・スクエア新宿御苑※	—	—	—	—	—	—	11,128	0.2
A79	ビッグタワー南3条※	—	—	—	—	—	—	84,722	1.6
小 計		35	93.2	981,235	64.1	39	90.9	3,250,314	60.8
B3	日本橋第二ビル※	1	100.0	134,190	8.8	—	—	61,057	1.1
B6	インベリアル東久留米D棟※	1	100.0	(注4)	(注4)	—	—	(注4)	(注4)
B8	近代科学社ビル	1	94.9	44,426	2.9	1	67.2	77,907	1.5
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注4)	(注4)	0	0.0	(注4)	(注4)
B10	ベイサイトコート横浜※	1	100.0	48,057	3.1	—	—	24,329	0.5
B11	葉王堂弘前安原店※	1	100.0	(注4)	(注4)	—	—	(注4)	(注4)
B12	小倉興産7・17・20号館※	1	90.6	161,822	10.6	—	—	72,290	1.4
B13	ニュー江戸橋ビル	—	—	—	—	4	63.4	422,195	7.9
B14	レキシントン・プラザ西五反田	—	—	—	—	6	72.3	236,979	4.4
B15	クロス・スクエアNAKANO	—	—	—	—	1	54.7	62,308	1.2
B16	大木青葉ビル	—	—	—	—	1	100.0	80,225	1.5
B17	レキシントン・プラザ八幡	—	—	—	—	1	97.3	299,721	5.6
B18	ロックタウン須賀川	—	—	—	—	1	100.0	267,129	5.0
小 計		7	94.0	454,878	29.7	15	86.7	1,644,396	30.7
C1	ストップパーキング神田須田町	1	100.0	2,443	0.2	1	100.0	4,887	0.1
C2	ストップパーキング千葉中央※	1	100.0	2,571	0.2	—	—	750	0.0
C3	ストップパーキング徳山駅前※	1	100.0	8,429	0.6	—	—	4,078	0.1
C4	小倉興産東駐車場※	1	100.0	43,488	2.8	—	—	21,744	0.4
C5	ストップサイクル新小岩第一※	1	100.0	3,734	0.2	—	—	1,867	0.0
C6	ストップサイクル新小岩第二※	1	100.0	3,691	0.2	—	—	1,845	0.0

不動産等の名称	第14期 (平成21年7月1日～平成21年12月31日)				第15期 (平成22年1月1日～平成22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 (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 (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
C7	ストップパーキング平塚紅谷町※	1	100.0	2,790	0.2	—	—	1,395	0.0
C8	ストップパーキング北浦和※	1	100.0	1,751	0.1	—	—	875	0.0
C9	ストップパーキング新松田※	1	100.0	1,638	0.1	—	—	819	0.0
C10	ストップパーキング四街道※	1	100.0	823	0.1	—	—	411	0.0
C11	PEIT内神田※	1	100.0	4,344	0.3	—	—	1,471	0.0
C12	PEIT池上※	1	100.0	3,390	0.2	—	—	1,069	0.0
C13	PEIT上野三丁目第一※	1	100.0	2,982	0.2	—	—	940	0.0
C14	PEIT駒形第一※	1	100.0	2,654	0.2	—	—	984	0.0
C15	PEIT福島陣場町第一※	1	100.0	3,624	0.2	—	—	992	0.0
C16	ストップパーキング久里浜第一※	1	100.0	2,103	0.1	—	—	625	0.0
C17	ストップパーキング新所沢第一※	1	100.0	1,792	0.1	—	—	544	0.0
C18	ストップパーキング新所沢第二※	1	100.0	1,701	0.1	—	—	516	0.0
C19	PEIT中呉服町第一※	1	100.0	975	0.1	—	—	302	0.0
C20	レキシントン・プラザ広島大手町※	—	—	—	—	—	—	81,234	1.5
C21	ボンセジュール千歳船橋	—	—	—	—	1	100.0	43,565	0.8
C22	ボンセジュール四つ木	—	—	—	—	1	100.0	41,448	0.8
C23	ボンセジュール日野	—	—	—	—	1	100.0	39,359	0.7
C24	ボンセジュール武蔵新城	—	—	—	—	1	100.0	32,621	0.6
C25	ボンセジュール小牧	—	—	—	—	1	100.0	90,167	1.7
C26	ボンセジュール秦野渋沢	—	—	—	—	1	100.0	47,114	0.9
C27	ボンセジュール伊丹	—	—	—	—	1	100.0	32,379	0.6
	小計	19	100.0	94,930	6.2	8	100.0	454,013	8.5
	合計	61	94.3	1,531,044	100.0	62	91.1	5,348,724	100.0

(注1)「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式によります。なお、小数点第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」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注3) 不動産等の名称に※を付した物件については、当期中に売却しています。各物件の売却日は以下のとおりです。

A4	パークピラハ雲	平成22年4月1日
A6	ジェイ・ステージ若林	平成22年4月1日
A14	アビタシオンクレール	平成22年4月1日
A15	コートコア百合丘	平成22年4月1日
A17	コンフォート中目黒	平成22年4月1日
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	平成22年4月1日
A19	グロースメゾン銀座	平成22年4月1日
A20	クレールメゾン	平成22年4月1日
A21	稲毛大永マンション	平成22年4月1日
A23	ファインコート立石	平成22年4月1日
A49	センチュリー鳥屋部	平成22年4月1日
A50	ユニフォート目黒中町	平成22年4月1日
A55	モンセラート四谷	平成22年3月10日
A57	レキシントン・スクエア下北沢	平成22年3月31日
A58	ホームスト池尻	平成22年3月11日
A60	藤和シティコープ飛鳥山公園	平成22年2月22日
A67	レキシントン・スクエア北堀江	平成22年3月16日
A68	レキシントン・スクエア新町	平成22年3月16日
A69	ルナコート塚本	平成22年3月16日
A70	レキシントン・スクエア伏見	平成22年6月30日
A74	レキシントン・スクエア白金高輪	平成22年3月31日
A76	ザ・バームス代々木上原コスモテラス	平成22年3月25日
A77	サンテラス代々木上原	平成22年3月25日
A78	レキシントン・スクエア新宿御苑	平成22年3月25日
A79	ビッグタワー南3条	平成22年6月30日
B3	日本橋第二ビル	平成22年4月1日
B6	インベリアル東久留米D棟	平成22年4月1日

B10	ベイスaitコート横浜	平成22年 4月 1日
B11	葉王堂弘前安原店	平成22年 4月 1日
B12	小倉興産7・17・20号館	平成22年 4月 1日
C2	ストップパーキング千葉中央	平成22年 2月22日
C3	ストップパーキング徳山駅前	平成22年 3月29日
C4	小倉興産東駐車場	平成22年 4月 1日
C5	ストップサイクル新小岩第一	平成22年 4月 1日
C6	ストップサイクル新小岩第二	平成22年 4月 1日
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	平成22年 4月 1日
C8	ストップパーキング北浦和	平成22年 4月 1日
C9	ストップパーキング新松田	平成22年 4月 1日
C10	ストップパーキング四街道	平成22年 4月 1日
C11	PEIT内神田	平成22年 3月 2日
C12	PEIT池上	平成22年 2月26日
C13	PEIT上野三丁目第一	平成22年 2月26日
C14	PEIT駒形第一	平成22年 3月 8日
C15	PEIT福島陣場町第一	平成22年 2月19日
C16	ストップパーキング久里浜第一	平成22年 2月23日
C17	ストップパーキング新所沢第一	平成22年 2月24日
C18	ストップパーキング新所沢第二	平成22年 2月24日
C19	PEIT中呉服町第一	平成22年 2月25日
C20	レキシントン・プラザ広島大手町	平成22年 6月29日

(注4) 本不動産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、やむを得ず記載していません。

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	実施期間	工事予定金額 (千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	空調更新工事	自平成23年4月 至平成23年6月	57,000	57,000	0
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	空調更新工事	自平成23年4月 至平成23年5月	18,000	18,000	0
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	ハロン貯蔵器交換工事	自平成23年5月 至平成23年6月	12,000	12,000	0

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は173,125千円であり、当期費用に区分された修繕費等171,906千円と合わせ、345,031千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)	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	6階、7階、8階 空調更新工事	自平成22年10月 至平成22年12月	39,005
B13	ニュー江戸橋ビル	東京都中央区	4階、5階空調機更新工事	自平成22年1月 至平成22年2月	30,385
B17	レキシントン・プラザ八幡	仙台市青葉区	2階リニューアル工事	自平成22年4月 至平成22年7月	29,496
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	3階、4階空調更新工事	自平成22年6月 至平成22年7月	26,553
B17	レキシントン・プラザ八幡	仙台市青葉区	2階空調・ダクト工事	自平成22年1月 至平成22年2月	5,732
その他の工事				41,952	
合 計				173,125	

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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自平成20年1月1日 至平成20年6月30日	自平成20年7月1日 至平成20年12月31日	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年7月1日 至平成21年12月31日	自平成22年1月1日 至平成22年12月31日
前期末積立金残高	356,815千円	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円
当期積立額	73,109千円	65,992千円	64,259千円	62,526千円	402,973千円
当期積立金取崩額 (注)	20,549千円	74,624千円	47,108千円	—	394,360千円
次期繰越額	409,374千円	400,743千円	417,894千円	480,420千円	489,033千円

(注) 当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項目	第14期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)		第15期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)	
(a) 資産運用報酬		111,000		327,747
(b) 資産保管手数料		12,122		17,178
(c) 一般事務委託手数料		25,398		81,840
(d) 役員報酬		2,900		5,400
(e) その他費用		61,899		237,120
合 計		213,319		669,287

2 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	前期末残高 (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
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成21年 11月24日	—	5,847,024	2.731	平成23年 3月31日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	東京海上日動火災 保険株式会社		—	1,053,387					
	株式会社りそな銀行		—	1,053,387					
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,053,387					
	株式会社武蔵野銀行		—	1,042,162					
	株式会社新生銀行		—	694,774					
	中央三井信託銀行株式会社		—	486,341					
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 11月24日	—	3,665,145	2.721	平成23年 3月31日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年 2月3日	—	5,071,443	1.719	平成23年 3月31日	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	2,817,468					
	株式会社りそな銀行		—	1,502,650					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	939,156					
	株式会社武蔵野銀行		—	939,156					
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 8月3日	5,174,988	—	2.035	平成22年 2月3日	期限 一括	(注3)	有担保 無保証
株式会社あおぞら銀行	2,874,993		—						
株式会社りそな銀行	1,533,330		—						
三菱UFJ信託銀行株式会社	958,331		—						
株式会社武蔵野銀行	958,331		—						
小 計			11,499,975	26,165,485					
1年内返済 予定の 長期借入金	農中信託銀行株式会社	平成19年 5月24日	5,211,000	—	1.278	平成22年 5月31日	(注5)	(注3)	有担保 無保証
	農中信託銀行株式会社	平成19年 8月20日	7,648,000	—	1.278	平成22年 5月31日	(注5)	(注4)	有担保 無保証
	新生信託銀行株式会社	平成19年 3月30日	—	16,800,000	2.650	平成23年 3月31日	期限 一括	(注2)	有担保 無保証
小 計			12,859,000	16,800,000					
合 計			24,358,975	42,965,485					

(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、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は主に不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 借入金の返済資金等に充当しています。

(注4) 不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等に充当しています。

(注5) 平成22年4月1日付で、全額期限前弁済により返済しています。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額 (千円)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (注1) (千円)
A51	シティハウス東京新橋	平成22年 2月 1日	2,520,000	—	—	—	—
A52	ウィンベル神楽坂	平成22年 2月 1日	3,260,000	—	—	—	—
A53	西早稲田クレセントマンション	平成22年 2月 1日	1,880,000	—	—	—	—
A54	レキシントン・スクエア曙橋	平成22年 2月 1日	1,450,000	—	—	—	—
A55	モンセラート四谷	平成22年 2月 1日	356,301	平成22年 3月10日	356,301	355,887	△10,046
A56	カーザエルミタツジ	平成22年 2月 1日	1,070,000	—	—	—	—
A57	レキシントン・スクエア下北沢	平成22年 2月 1日	2,370,000	平成22年 3月31日	2,370,000	2,365,886	△56,618
A58	ホメスト池尻	平成22年 2月 1日	552,000	平成22年 3月11日	552,000	551,200	△12,031
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	平成22年 2月 1日	866,000	—	—	—	—
A60	藤和シティコープ飛鳥山公園	平成22年 2月 1日	400,000	平成22年 2月22日	400,000	399,578	△951
A61	ビクセル武蔵関	平成22年 2月 1日	577,000	—	—	—	—
A62	レクセルマンション上野松が谷	平成22年 2月 1日	970,000	—	—	—	—
A63	藤和シティコープ浅間町	平成22年 2月 1日	1,110,000	—	—	—	—
A64	ロイヤルパーク大町	平成22年 2月 1日	415,000	—	—	—	—
A65	レキシントン・スクエア萩野町	平成22年 2月 1日	330,000	—	—	—	—
A66	ヴィスコンティ 覚王山	平成22年 2月 1日	255,000	—	—	—	—
A67	レキシントン・スクエア北堀江	平成22年 2月 1日	436,767	平成22年 3月16日	436,767	435,503	△9,901
A68	レキシントン・スクエア新町	平成22年 2月 1日	300,654	平成22年 3月16日	300,654	299,685	△7,059
A69	ルナコート塚本	平成22年 2月 1日	399,142	平成22年 3月16日	399,142	397,802	△7,857
A70	レキシントン・スクエア伏見	平成22年 2月 1日	2,128,000	平成22年 6月30日	2,128,000	2,112,536	△56,577
A71	レキシントン・スクエア代田橋	平成22年 2月 1日	977,000	—	—	—	—
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	平成22年 2月 1日	511,000	—	—	—	—
A73	AMS TOWER 南6条	平成22年 2月 1日	1,180,000	—	—	—	—
A74	レキシントン・スクエア白金高輪	平成22年 2月 1日	5,370,000	平成22年 3月31日	5,370,000	5,359,393	△94,523
A75	スペースシア恵比寿	平成22年 2月 1日	7,010,000	—	—	—	—
A76	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	平成22年 2月 1日	1,250,000	平成22年 3月25日	1,250,000	1,247,954	△9,360
A77	サンテラス代々木上原	平成22年 2月 1日	1,180,000	平成22年 3月25日	1,180,000	1,177,993	△8,263
A78	レキシントン・スクエア新宿御苑	平成22年 2月 1日	1,010,000	平成22年 3月25日	1,010,000	1,008,226	△6,786
A79	ビッグタワー南3条	平成22年 2月 1日	1,665,435	平成22年 6月30日	1,665,435	1,649,688	△36,589
B13	ニュー江戸橋ビル	平成22年 2月 1日	7,410,000	—	—	—	—
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	平成22年 2月 1日	4,880,000	—	—	—	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	平成22年 2月 1日	1,060,000	—	—	—	—
B16	大木青葉ビル	平成22年 2月 1日	816,000	—	—	—	—
B17	レキシントン・ブラザ八幡	平成22年 2月 1日	3,280,000	—	—	—	—
B18	ロックタウン須賀川	平成22年 2月 1日	2,320,000	—	—	—	—
C20	レキシントン・ブラザ広島大手町	平成22年 2月 1日	1,400,000	平成22年 6月29日	1,400,000	1,386,144	△5,886
C21	ボンセジュール千歳船橋	平成22年 2月 1日	685,000	—	—	—	—
C22	ボンセジュール四つ木	平成22年 2月 1日	652,000	—	—	—	—
C23	ボンセジュール日野	平成22年 2月 1日	574,000	—	—	—	—
C24	ボンセジュール武蔵新城	平成22年 2月 1日	486,000	—	—	—	—
C25	ボンセジュール小牧	平成22年 2月 1日	1,050,000	—	—	—	—
C26	ボンセジュール秦野渋沢	平成22年 2月 1日	681,000	—	—	—	—
C27	ボンセジュール伊丹	平成22年 2月 1日	480,000	—	—	—	—
C15	PEIT福島陣場町第一	—	—	平成22年 2月19日	40,931	85,717	△45,921
C2	ストップパーキング千葉中央	—	—	平成22年 2月22日	73,984	95,580	△23,865
C16	ストップパーキングくみり浜第一	—	—	平成22年 2月23日	45,481	60,052	△15,902
C17	ストップパーキング新所沢第一	—	—	平成22年 2月24日	48,984	53,374	△5,823
C18	ストップパーキング新所沢第二	—	—	平成22年 2月24日	32,988	50,486	△18,456
C19	PEIT中呉服町第一	—	—	平成22年 2月25日	19,996	30,286	△10,872
C12	PEIT池上	—	—	平成22年 2月26日	62,998	136,409	△75,365

不動産等の名称	取得		譲渡				
	取得年月日	取得価額 (千円)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (注1) (千円)	
C13	PEIT上野三丁目第一	—	—	平成22年 2月26日	76,980	101,501	△26,718
C11	PEIT内神田	—	—	平成22年 3月 2日	114,995	179,972	△68,474
C14	PEIT駒形第一	—	—	平成22年 3月 8日	62,985	91,473	△30,423
C3	ストップパーキング徳山駅前	—	—	平成22年 3月29日	175,979	305,034	△133,557
A4	パークビラ八雲	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	1,785,931	(注2)
A6	ジェイ・ステージ若林	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	630,778	(注2)
A14	アピタシオンクレール	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	1,238,967	(注2)
A15	コートコア百合丘	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	390,647	(注2)
A17	コンフォート中目黒	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	1,043,209	(注2)
A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	932,321	(注2)
A19	グロースメゾン銀座	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	710,743	(注2)
A20	クレールメゾン	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	666,789	(注2)
A21	稲毛大永マンション	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	593,410	(注2)
A23	ファインコート立石	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	482,578	(注2)
A49	センチュリー鳥屋部	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	306,915	(注2)
A50	ユニフォート目黒中町	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	1,508,606	(注2)
B3	日本橋第二ビル	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	2,453,041	(注2)
B6	インベリアル東久留米D棟	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	321,363	(注2)
B10	ベイサイトコート横浜	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	951,238	(注2)
B11	葉王堂弘前安原店	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	404,419	(注2)
B12	小倉興産7・17・20号館	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	3,189,646	(注2)
C4	小倉興産東駐車場	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	1,113,390	(注2)
C5	ストップサイクル新小岩第一	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	155,786	(注2)
C6	ストップサイクル新小岩第二	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	154,382	(注2)
C7	ストップパーキング平塚紅谷町	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	115,742	(注2)
C8	ストップパーキング北浦和	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	83,182	(注2)
C9	ストップパーキング新松田	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	62,207	(注2)
C10	ストップパーキング四街道	—	—	平成22年 4月 1日	(注2)	30,698	(注2)
合 計		—	67,573,300	—	32,544,607	39,263,372	△7,362,355

(注1) 売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及び売却に係る費用を控除した金額を記載しています。

(注2) 譲渡先から個別物件の譲渡予定価額の開示について同意を得られていないため記載していません。なお、合計額については当該物件を含む総譲渡価額及び売却損益を記載しています。

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

投信法第201条の定めにより、特定資産の取得等の取引時に行われた特定資産の価格等の調査の結果は以下のとおりです。

取得又は譲渡	不動産等の名称	特定資産の種類	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (千円)	特定資産の調査価格 (千円)
譲渡	C15 PEIT福島陣場町第一	不動産	平成22年 2月19日	40,931	82,500
譲渡	A60 藤和シティコープ飛鳥山公園	不動産信託受益権	平成22年 2月22日	400,000	500,000
譲渡	C2 ストップパーキング千葉中央	不動産	平成22年 2月22日	73,984	91,700
譲渡	C16 ストップパーキング久里浜第一	不動産	平成22年 2月23日	45,481	56,000
譲渡	C17 ストップパーキング新所沢第一	不動産	平成22年 2月24日	48,984	48,500
譲渡	C18 ストップパーキング新所沢第二	不動産	平成22年 2月24日	32,988	47,800
譲渡	C19 PEIT中呉服町第一	不動産	平成22年 2月25日	19,996	27,900
譲渡	C12 PEIT池上	不動産	平成22年 2月26日	62,998	131,000
譲渡	C13 PEIT上野三丁目第一	不動産	平成22年 2月26日	76,980	94,500
譲渡	C11 PEIT内神田	不動産	平成22年 3月 2日	114,995	169,000

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (千円)	特定資産の調査価格 (千円)
譲渡	C14	PEIT駒形第一	不動産	平成22年 3 月 8 日	62,985	84,400
譲渡	A55	モンセラート四谷	不動産信託受益権	平成22年 3 月10日	356,301	436,000
譲渡	A58	ホメスト池尻	不動産信託受益権	平成22年 3 月11日	552,000	659,000
譲渡	A67	レキシントン・スクエア北堀江	不動産信託受益権	平成22年 3 月16日	436,767	516,000
譲渡	A68	レキシントン・スクエア新町	不動産信託受益権	平成22年 3 月16日	300,654	375,000
譲渡	A69	ルナコート塚本	不動産信託受益権	平成22年 3 月16日	399,142	507,000
譲渡	A76	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	不動産信託受益権	平成22年 3 月25日	1,250,000	1,450,000
譲渡	A77	サンテラス代々木上原	不動産信託受益権	平成22年 3 月25日	1,180,000	1,360,000
譲渡	A78	レキシントン・スクエア新宿御苑	不動産信託受益権	平成22年 3 月25日	1,010,000	1,250,000
譲渡	C3	ストップパーキング徳山駅前	不動産	平成22年 3 月29日	175,979	234,000
譲渡	A57	レキシントン・スクエア下北沢	不動産信託受益権	平成22年 3 月31日	2,370,000	2,680,000
譲渡	A74	レキシントン・スクエア白金高輪	不動産信託受益権	平成22年 3 月31日	5,370,000	5,410,000
譲渡	A4	パークビル八雲	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	1,544,000	1,660,000
譲渡	A6	ジェイ・ステージ若林	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	504,000	621,000
譲渡	A14	アビタシオンクレール	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	1,090,000	1,320,000
譲渡	A15	コートコア百合丘	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	261,000	372,000
譲渡	A17	コンフォート中目黒	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	731,000	960,000
譲渡	A18	グロースメゾン早稲田鶴巻	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	641,000	850,000
譲渡	A19	グロースメゾン銀座	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	368,000	584,000
譲渡	A20	クレールメゾン	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	400,000	648,000
譲渡	A21	稲毛大永マンション	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	217,000	556,000
譲渡	A23	ファインコート立石	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	355,000	468,000
譲渡	A49	センチュリー鳥屋部	不動産	平成22年 4 月 1 日	58,000	213,000
譲渡	A50	ユニフォート目黒中町	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	1,158,000	1,380,000
譲渡	B3	日本橋第二ビル	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	2,662,000	3,340,000
譲渡	B6	インベリアル東久留米D棟	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	210,000	337,000
譲渡	B10	ベイサイトコート横浜	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	461,000	857,000
譲渡	B11	薬王堂弘前安原店	不動産	平成22年 4 月 1 日	70,000	348,000
譲渡	B12	小倉興産7・17・20号館	不動産信託受益権	平成22年 4 月 1 日	1,861,000	3,120,000
譲渡	C4	小倉興産東駐車場	不動産	平成22年 4 月 1 日	273,000	1,070,000
譲渡	C5	ストップサイクル新小岩第一	不動産	平成22年 4 月 1 日	28,000	143,000
譲渡	C6	ストップサイクル新小岩第二	不動産	平成22年 4 月 1 日	28,000	142,000
譲渡	C7	ストップパーキング平塚紅谷町	不動産	平成22年 4 月 1 日	20,000	98,000
譲渡	C8	ストップパーキング北浦和	不動産	平成22年 4 月 1 日	13,000	66,400
譲渡	C9	ストップパーキング新松田	不動産	平成22年 4 月 1 日	12,000	55,200
譲渡	C10	ストップパーキング四街道	不動産	平成22年 4 月 1 日	5,000	30,700
譲渡	C20	レキシントン・プラザ広島大手町	不動産信託受益権	平成22年 6 月29日	1,400,000	2,270,000
譲渡	A70	レキシントン・スクエア伏見	不動産信託受益権	平成22年 6 月30日	2,128,000	2,800,000
譲渡	A79	ビッグタワー南3条	不動産信託受益権	平成22年 6 月30日	1,665,435	2,200,000

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

当期末における資産運用会社（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する取引はありません。

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

①投資主総会

平成22年1月19日に、本投資法人の投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項のうち、主な概要は以下のとおりです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投信法第149条の7第2項の規定に基づく簡易合併の手続きにより、同条第1項の投資主総会の承認を受けずに合併を行いました。但し、本合併は、LCPの投資主総会における本合併に係る合併契約の承認並びに本投資主総会における資産運用委託契約の合意解約（第2号議案）、役員の変更（第4号議案）及び規約変更（本議案）の承認を条件としており、本件については原案のとおり承認可決されました。 2. 合併を行うにあたり、イメージ刷新のため商号変更を行いました。 3. 合併後の本投資法人の資産運用会社変更（グロースリート・アドバイザーズ株式会社より、エルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社（現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）が継続）、本投資法人の所在地並びに資産運用委託報酬など所要の変更を行いました。 4. 営業期間の変更を行いました。 5. その他条文の新設、削除に伴い条数の整備等を行うとともに、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化、並びにその他の字句の修正を行いました。
第2号議案	グロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約の合意解約の件	平成22年2月1日の本投資法人とLCPの合併により、本投資法人は、LCPとその資産運用会社が平成17年9月21日に締結した資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）をLCPから承継するため、本投資法人とその資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社が平成14年1月24日に締結した資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を上記合併の効力発生を条件として、当合併の効力発生日である平成22年2月1日で合意解約することとしました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	弘中英世が選任されました。
第4号議案	監督役員1名選任の件	藤元拓志が選任されました。

②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21年12月31日)	当期 (平成22年12月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	710,165	3,515,629
信託現金及び信託預金	※1	1,854,611	2,399,430
営業未収入金		42,634	22,370
立替金		20,458	9,322
預け金		14,336	—
前払費用		86,452	147,692
未収消費税等		4,261	—
繰延税金資産		5,641	—
貸倒引当金		△564	△56
流動資産合計		2,737,997	6,094,389
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	680,234	2,680,174
減価償却累計額		△35,256	△52,744
建物 (純額)		644,977	2,627,429
建物附属設備	※1	165,258	50,691
減価償却累計額		△20,755	△12,230
建物附属設備 (純額)		144,503	38,461
構築物	※1	11,262	3,848
減価償却累計額		△2,091	△703
構築物 (純額)		9,170	3,144
工具、器具及び備品	※1	1,045	—
減価償却累計額		△106	—
工具、器具及び備品 (純額)		939	—
土地	※1	3,653,526	2,713,620
信託建物	※1	16,136,970	24,338,907
減価償却累計額		△1,359,266	△958,592
信託建物 (純額)		14,777,703	23,380,314
信託建物附属設備	※1	3,156,911	4,311,230
減価償却累計額		△899,189	△628,443
信託建物附属設備 (純額)		2,257,721	3,682,786
信託構築物	※1	197,585	230,053
減価償却累計額		△49,684	△29,513
信託構築物 (純額)		147,901	200,540
信託工具、器具及び備品	※1	74,113	77,593
減価償却累計額		△20,625	△22,803
信託工具、器具及び備品 (純額)		53,488	54,790
信託土地	※1	20,520,574	37,028,008
有形固定資産合計		42,210,507	69,729,097
無形固定資産			
信託その他無形固定資産	※1	103	—
その他		3,686	2,366
無形固定資産合計		3,790	2,366
投資その他の資産			
差入保証金		140,226	10,060
長期前払費用		955	—
その他		51,745	25,257
投資その他の資産合計		192,927	35,317
固定資産合計		42,407,224	69,766,781
資産合計		45,145,222	75,861,170

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年12月31日)	当 期 (平成22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	121,823	144,429
短期借入金	※1 11,499,975	26,165,485
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,859,000	16,800,000
未払金	14,873	13,724
未払費用	131,448	170,665
未払法人税等	5,601	—
未払消費税等	—	593,170
前受金	157,230	295,659
預り金	10,750	5,680
流動負債合計	24,800,703	44,188,814
固定負債		
信託預り敷金及び保証金	821,718	1,332,118
預り敷金及び保証金	122,739	183,579
固定負債合計	944,457	1,515,698
負債合計	25,745,160	45,704,512
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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	265,644	4,757,809
剰余金合計	265,644	11,022,241
投資主資本合計	19,400,061	30,156,658
純資産合計	※2 19,400,061	30,156,658
負債純資産合計	45,145,222	75,861,170



Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)	当期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 12月 31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	1,531,044	5,348,724
営業収益合計		1,531,044	5,348,724
営業費用			
貸貸事業費用	※1	751,981	2,558,916
不動産等売却損	※2	—	7,362,355
役員報酬		2,900	5,400
資産運用報酬		111,000	327,747
資産保管手数料		12,122	17,178
一般事務委託手数料		25,398	81,840
貸倒引当金繰入額		—	56
貸倒損失		1,039	613
その他営業費用		60,859	236,451
営業費用合計		965,300	10,590,560
営業利益又は営業損失 (△)		565,743	△5,241,835
営業外収益			
受取利息		617	2,755
雑収入		663	11,818
営業外収益合計		1,280	14,573
営業外費用			
支払利息		294,855	1,217,526
融資関連費用		3,117	629,909
投資口公開関連費用		1,090	2,180
雑損失		611	1,652
投資口交付費償却		291	—
営業外費用合計		299,966	1,851,268
経常利益又は経常損失 (△)		267,057	△7,078,530
特別利益			
負のれん発生益		—	11,843,160
特別利益合計		—	11,843,160
税引前当期純利益		267,057	4,764,630
法人税、住民税及び事業税		5,718	1,209
法人税等調整額		△4,294	5,641
法人税等合計		1,423	6,851
当期純利益		265,633	4,757,778
前期繰越利益		10	30
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		265,644	4,757,809

IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成21年 7月 1日 至平成21年 12月 31日)	当期 (自平成22年 1月 1日 至平成22年 12月 31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	19,134,417	19,134,417
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	19,134,417	19,134,417
剰余金		
出資剰余金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
合併による増加	—	6,264,432
当期変動額合計	—	6,264,432
当期末残高	—	6,264,432
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	356,822	265,644
当期変動額		
剰余金の配当	△356,811	△265,614
当期純利益	265,633	4,757,778
当期変動額合計	△91,177	4,492,164
当期末残高	265,644	4,757,809
剰余金合計		
前期末残高	356,822	265,644
当期変動額		
合併による増加	—	6,264,432
剰余金の配当	△356,811	△265,614
当期純利益	265,633	4,757,778
当期変動額合計	△91,177	10,756,596
当期末残高	265,644	11,022,241
投資主資本合計		
前期末残高	19,491,239	19,400,061
当期変動額		
合併による増加	—	6,264,432
剰余金の配当	△356,811	△265,614
当期純利益	265,633	4,757,778
当期変動額合計	△91,177	10,756,596
当期末残高	19,400,061	30,156,658
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△3,556	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,556	—
当期変動額合計	3,556	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△3,556	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,556	—
当期変動額合計	3,556	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	19,487,683	19,400,061
当期変動額		
合併による増加	—	6,264,432
剰余金の配当	△356,811	△265,614
当期純利益	265,633	4,757,778
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,556	—
当期変動額合計	△87,621	10,756,596
当期末残高	19,400,061	30,156,658



V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)	当期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 12月 31日)
—	<p>本投資法人は、平成22年12月31日時点で、借入金42,965百万円に関する平成23年3月31日以後の借換えについて、借入先金融機関等と交渉中であります。また、平成22年12月31日時点において、上記金融機関等からの借入れに関する財務制限条項に抵触しています。なお、当該財務制限条項への抵触の内容は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・タームローン (平成21年11月19日付タームローン契約 (その後の変更を含み、以下「本タームローン契約」といいます。)) に基づく借入れ (以下「本タームローン」といいます。)) 及び平成21年11月19日付極度ローン基本契約 (以下「本極度ローン基本契約」といいます。)) に基づき締結した平成21年11月19日付極度ローン個別契約 (その後の変更を含みます。)) に基づく借入れ (以下「第24個別極度ローン」といいます。)) にかかる各契約上、「投資法人LTV」が60%を上回った場合、6ヵ月以内にこれを解消する義務 (以下、「本件解消義務」といいます。)) を負っておりますが、本投資法人の平成22年6月中間期末時点における投資法人LTVは60%を上回っており (平成22年6月中間期末時点投資法人LTV:60.4%)、また、本投資法人第15期決算が確定し、当期末時点における投資法人LTVも60%を上回ったことから (平成22年12月期末時点投資法人LTV60.2%)、当期末時点において、本タームローン及び第24個別極度ローンについて、本件解消義務違反による期限の利益喪失事由の発生が確定しました。 ・本投資法人は、本件解消義務に違反しており、その発生 (平成22年12月期末) から20営業日以内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかった場合には、本投資法人の他の借入金であるタームローンD号 (平成22年2月1日付タームローン契約 (その後の変更を含みます。)) に基づく借入れ (タームローンD号) においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当します。前記19ページ「5 今後の運用方針及び対処すべき課題 (1) 次期の見通し及び対処すべき課題について」記載のとおり、本投資法人は、上記の期限内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかったため、本書の日付現在、タームローンD号においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当しています。 <p>このような状況から、本投資法人には、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しています。</p> <p>本投資法人は、上記の事象又は状況を解消するための対応策として、借入先金融機関との借入期間等の条件に関する交渉を行い、また、当該金融機関等との借入契約等に付された財務制限条項に抵触したことによる期限の利益の喪失に関する猶予の要請等を行っております。また、新たな金融機関からの借入れ、借入金金融機関等への借入金の返済、引き続き借入れを行う金融機関との借換え条件の緩和及び本投資法人の収益性向上のため、スポンサーの招聘や提携交渉を行っております。また、この他、物件売却に関する交渉も行っていることから、借入金の借換えや財務制限条項への抵触について問題はないものと認識しています。</p> <p>しかしながら、これらの交渉については、現在進行中の状況であり、交渉先との最終的な合意等が得られている状況にはないことから、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。</p> <p>なお、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は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を計算書類、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反映していません。</p>

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別	前 期 (ご参考) (自平成21年 7月 1日 至平成21年 12月 31日)	当 期 (自平成22年 1月 1日 至平成22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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～18年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>8年～10年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>26年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>7年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>5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>	建物	39年～77年	建物附属設備	8年～34年	構築物	3年～18年	工具、器具及び備品	8年～10年	信託建物	26年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	7年～34年	信託工具、器具及び備品	5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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>39年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>7年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～34年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</p>	建物	39年～77年	建物附属設備	3年～34年	構築物	3年～18年	信託建物	7年～65年	信託建物附属設備	3年～34年	信託構築物	3年～34年	信託工具、器具及び備品	2年～15年
建物	39年～77年																															
建物附属設備	8年～34年																															
構築物	3年～18年																															
工具、器具及び備品	8年～10年																															
信託建物	26年～65年																															
信託建物附属設備	3年～34年																															
信託構築物	7年～34年																															
信託工具、器具及び備品	5年～15年																															
建物	39年～77年																															
建物附属設備	3年～34年																															
構築物	3年～18年																															
信託建物	7年～65年																															
信託建物附属設備	3年～34年																															
信託構築物	3年～34年																															
信託工具、器具及び備品	2年～15年																															
2 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	—																														
3 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 同左</p>																														
4 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、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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 同左</p>																														
5 ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 ③ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	—																														

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日) (至 平成21年 12月 31日)	当 期 (自 平成22年 1月 1日) (至 平成22年 12月 31日)
6 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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 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 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託その他無形固定資産 ④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</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 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 ②信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

【会計方針の変更に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日) (至 平成21年 12月 31日)	当 期 (自 平成22年 1月 1日) (至 平成22年 12月 31日)
—	<p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)が平成21年4月1日以後開始する営業期間において最初に実施される企業結合及び事業分離等から適用することができることになったことに伴い、当営業期間よりこれらの会計基準等を適用しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成21年12月31日)	当 期 (平成22年12月31日)																																																										
<p>※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。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>644,977千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>144,503千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>5,169千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>939千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,366,583千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,854,611千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>14,777,703千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2,257,721千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>147,901千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>53,488千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>20,520,574千円</td></tr> <tr><td>信託その他無形固定資産</td><td>103千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>42,774,277千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>11,499,975千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>12,859,000千円</td></tr> </table>	建物	644,977千円	建物附属設備	144,503千円	構築物	5,169千円	工具、器具及び備品	939千円	土地	2,366,583千円	信託現金及び信託預金	1,854,611千円	信託建物	14,777,703千円	信託建物附属設備	2,257,721千円	信託構築物	147,901千円	信託工具、器具及び備品	53,488千円	信託土地	20,520,574千円	信託その他無形固定資産	103千円	合計	42,774,277千円	短期借入金	11,499,975千円	1年内返済予定の長期借入金	12,859,000千円	<p>※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。</p> <table border="0"> <tr><td>現金及び預金</td><td>801,094千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>2,627,429千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>38,461千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3,040千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>2,612,806千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,399,430千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>23,380,314千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>3,682,786千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>200,540千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>54,790千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>37,028,008千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>72,828,703千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>26,165,485千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>16,800,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	801,094千円	建物	2,627,429千円	建物附属設備	38,461千円	構築物	3,040千円	土地	2,612,806千円	信託現金及び信託預金	2,399,430千円	信託建物	23,380,314千円	信託建物附属設備	3,682,786千円	信託構築物	200,540千円	信託工具、器具及び備品	54,790千円	信託土地	37,028,008千円	合計	72,828,703千円	短期借入金	26,165,485千円	1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円
建物	644,977千円																																																										
建物附属設備	144,503千円																																																										
構築物	5,169千円																																																										
工具、器具及び備品	939千円																																																										
土地	2,366,583千円																																																										
信託現金及び信託預金	1,854,611千円																																																										
信託建物	14,777,703千円																																																										
信託建物附属設備	2,257,721千円																																																										
信託構築物	147,901千円																																																										
信託工具、器具及び備品	53,488千円																																																										
信託土地	20,520,574千円																																																										
信託その他無形固定資産	103千円																																																										
合計	42,774,277千円																																																										
短期借入金	11,499,975千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	12,859,000千円																																																										
現金及び預金	801,094千円																																																										
建物	2,627,429千円																																																										
建物附属設備	38,461千円																																																										
構築物	3,040千円																																																										
土地	2,612,806千円																																																										
信託現金及び信託預金	2,399,430千円																																																										
信託建物	23,380,314千円																																																										
信託建物附属設備	3,682,786千円																																																										
信託構築物	200,540千円																																																										
信託工具、器具及び備品	54,790千円																																																										
信託土地	37,028,008千円																																																										
合計	72,828,703千円																																																										
短期借入金	26,165,485千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	16,800,000千円																																																										
<p>※2 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</p>	<p>※2 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 同左</p>																																																										

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日) (至 平成22年 12 月 31 日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 1,406,850 (その他収入) 124,194 不動産賃貸事業収益合計 1,531,044 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 267,844 (公租公課) 106,983 (損害保険料) 7,795 (その他支出) 84,554 (減価償却費) 284,802 不動産賃貸事業費用合計 751,981 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 779,063	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 4,902,483 (その他収入) 446,240 不動産賃貸事業収益合計 5,348,724 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 878,816 (公租公課) 420,143 (損害保険料) 15,650 (その他支出) 279,694 (減価償却費) 964,612 不動産賃貸事業費用合計 2,558,916 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,789,807
	※2 不動産等売却損の内訳 (単位：千円) 1. PEIT福島陣場町第一 不動産等売却収入 40,931 不動産等売却原価 85,717 その他売却費用 1,135 不動産等売却損 <u>△45,921</u> 2. 藤和シティコープ飛鳥山公園 不動産等売却収入 400,000 不動産等売却原価 399,578 その他売却費用 1,373 不動産等売却損 <u>△951</u> 3. ストップパーキング千葉中央 不動産等売却収入 73,984 不動産等売却原価 95,580 その他売却費用 2,269 不動産等売却損 <u>△23,865</u> 4. ストップパーキング千里浜第一 不動産等売却収入 45,481 不動産等売却原価 60,052 その他売却費用 1,331 不動産等売却損 <u>△15,902</u> 5. ストップパーキング新所沢第一 不動産等売却収入 48,984 不動産等売却原価 53,374 その他売却費用 1,432 不動産等売却損 <u>△5,823</u> 6. ストップパーキング新所沢第二 不動産等売却収入 32,988 不動産等売却原価 50,486 その他売却費用 958 不動産等売却損 <u>△18,456</u> 7. PEIT中兵衛町第一 不動産等売却収入 19,996 不動産等売却原価 30,286 その他売却費用 582 不動産等売却損 <u>△10,872</u> 8. PEIT池上 不動産等売却収入 62,998 不動産等売却原価 136,409 その他売却費用 1,953 不動産等売却損 <u>△75,365</u>

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日) 至 平成21年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日) 至 平成22年 12 月 31 日)
	9. PEIT上野三丁目第一 不動産等売却収入 76,980 不動産等売却原価 101,501 その他売却費用 2,197 不動産等売却損 <u>△26,718</u>
	10. PEIT内神田 不動産等売却収入 114,995 不動産等売却原価 179,972 その他売却費用 3,497 不動産等売却損 <u>△68,474</u>
	11. PEIT駒形第一 不動産等売却収入 62,985 不動産等売却原価 91,473 その他売却費用 1,934 不動産等売却損 <u>△30,423</u>
	12. モンセラート四谷 不動産等売却収入 356,301 不動産等売却原価 355,887 その他売却費用 10,459 不動産等売却損 <u>△10,046</u>
	13. ホームスト池尻 不動産等売却収入 552,000 不動産等売却原価 551,200 その他売却費用 12,831 不動産等売却損 <u>△12,031</u>
	14. レキシントン・スクエア北堀江 不動産等売却収入 436,767 不動産等売却原価 435,503 その他売却費用 11,165 不動産等売却損 <u>△9,901</u>
	15. レキシントン・スクエア新町 不動産等売却収入 300,654 不動産等売却原価 299,685 その他売却費用 8,029 不動産等売却損 <u>△7,059</u>
	16. ルナコート塚本 不動産等売却収入 399,142 不動産等売却原価 397,802 その他売却費用 9,197 不動産等売却損 <u>△7,857</u>
	17. ザ・パームス代々木上原コスモテラス 不動産等売却収入 1,250,000 不動産等売却原価 1,247,954 その他売却費用 11,406 不動産等売却損 <u>△9,360</u>
	18. サンテラス代々木上原 不動産等売却収入 1,180,000 不動産等売却原価 1,177,993 その他売却費用 10,269 不動産等売却損 <u>△8,263</u>
	19. レキシントン・スクエア新宿御苑 不動産等売却収入 1,010,000 不動産等売却原価 1,008,226 その他売却費用 8,560 不動産等売却損 <u>△6,786</u>
	20. ストップパーキング徳山駅前 不動産等売却収入 175,979 不動産等売却原価 305,034 その他売却費用 4,502 不動産等売却損 <u>△133,557</u>

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1 日) 至 平成21年 12月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1月 1 日) 至 平成22年 12月 31 日)
	21.レキシントン・スクエア下北沢 不動産等売却収入 2,370,000 不動産等売却原価 2,365,886 その他売却費用 60,731 不動産等売却損 <u>△56,618</u>
	22.レキシントン・スクエア白金高輪 不動産等売却収入 5,370,000 不動産等売却原価 5,359,393 その他売却費用 105,129 不動産等売却損 <u>△94,523</u>
	23.パークビラ八雲他23物件 不動産等売却収入 12,970,000 不動産等売却原価 19,325,999 その他売却費用 228,521 不動産等売却損 <u>△6,584,521</u>
	上記は一括売却のため、まとめて表記しており、その内訳は以下のとおりです。 パークビラ八雲、ジェイ・ステージ若林、アビタシオンクレール、コートコア百合丘、コンフォート中目黒、グロースメゾン早稲田鶴巻、グロースメゾン銀座、クレールメゾン、稲毛大永マンション、ファインコート立石、センチュリー鳥屋部、ユニフォート目黒中町、日本橋第二ビル、インペリアル東久留米D棟、ベイサイトコート横浜、葉王堂弘前安原店、小倉興産7・17・20号館、小倉興産東駐車場、ストップサイクル新小岩第一、ストップサイクル新小岩第二、ストップパーキング平塚紅谷町、ストップパーキング北浦和、ストップパーキング新松田、ストップパーキング四街道
	24.レキシントン・プラザ広島大手町 不動産等売却収入 1,400,000 不動産等売却原価 1,386,144 その他売却費用 19,742 不動産等売却損 <u>△5,886</u>
	25.レキシントン・スクエア伏見 不動産等売却収入 2,128,000 不動産等売却原価 2,112,536 その他売却費用 72,040 不動産等売却損 <u>△56,577</u>
	26.ビッグタワー南3条 不動産等売却収入 1,665,435 不動産等売却原価 1,649,688 その他売却費用 52,335 不動産等売却損 <u>△36,589</u>

(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21年 7月 1 日) 至 平成21年 12月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1月 1 日) 至 平成22年 12月 31 日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口数 53,899口	発行済投資口数 636,695口

(リース取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)		当 期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 12月 31日)	
オペレーティング・リース取引 (貸主側)		オペレーティング・リース取引 (借主側)	
	(単位：千円)		(単位：千円)
1年内	142,217	1年内	114,860
未経過リース料 1年超	1,125,206	未経過リース料 1年超	2,735,356
合計	1,267,423	合計	2,850,217
		(貸主側)	
			(単位：千円)
		1年内	652,224
		未経過リース料 1年超	8,878,293
		合計	9,530,518

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)		当 期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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・財務部が資金繰り表を作成・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22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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>3,515,629</td> <td>3,515,629</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,399,430</td> <td>2,399,430</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>5,915,060</td> <td>5,915,060</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>26,165,485</td> <td>26,165,485</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>16,800,000</td> <td>16,800,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>42,965,485</td> <td>42,965,485</td> <td>—</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) 短期借入金 短期間で決済され、また、変動金利によるものであり金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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	3,515,629	3,515,629	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,399,430	2,399,430	—	合 計	5,915,060	5,915,060	—	(3) 短期借入金	26,165,485	26,165,485	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	—	合 計	42,965,485	42,965,485	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																												
(1) 現金及び預金	3,515,629	3,515,629	—																												
(2) 信託現金及び信託預金	2,399,430	2,399,430	—																												
合 計	5,915,060	5,915,060	—																												
(3) 短期借入金	26,165,485	26,165,485	—																												
(4) 1年内返済予定の長期借入金	16,800,000	16,800,000	—																												
合 計	42,965,485	42,965,485	—																												

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日) (至 平成21年 12月31日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日) (至 平成22年 12月31日)																																																																						
	<p>(4) 1年内返済予定の長期借入金 変動金利によるものであり金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">183,579</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">1,332,118</td> </tr> </tbody> </table> <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、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。 (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">3,515,629</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,399,430</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">5,915,060</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">26,165,485</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,800,000</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">42,965,485</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。</p>	区分	貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	183,579	信託預り敷金及び保証金	1,332,118		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	3,515,629	—	—	信託現金及び信託預金	2,399,430	—	—	合 計	5,915,060	—	—		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	—	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	26,165,485	—	—	長期借入金	16,800,000	—	—	合 計	42,965,485	—	—		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	短期借入金	—	—	—	長期借入金	—	—	—	合 計	—	—	—
区分	貸借対照表計上額																																																																						
預り敷金及び保証金	183,579																																																																						
信託預り敷金及び保証金	1,332,118																																																																						
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																				
現金及び預金	3,515,629	—	—																																																																				
信託現金及び信託預金	2,399,430	—	—																																																																				
合 計	5,915,060	—	—																																																																				
	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	—	—	—																																																																				
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																				
短期借入金	26,165,485	—	—																																																																				
長期借入金	16,800,000	—	—																																																																				
合 計	42,965,485	—	—																																																																				
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																				
短期借入金	—	—	—																																																																				
長期借入金	—	—	—																																																																				
合 計	—	—	—																																																																				

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)	当 期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22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有しています。これらの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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td>29,827,873</td> <td>13,587,189</td> <td>43,415,063</td> <td>41,352,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td>7,687,715</td> <td>8,412,005</td> <td>16,099,720</td> <td>14,664,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>1,686,105</td> <td>3,870,455</td> <td>5,556,561</td> <td>5,490,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>3,008,813</td> <td>△2,907,894</td> <td>100,919</td> <td>90,600</td> </tr> <tr> <td>シニア</td> <td>—</td> <td>4,556,833</td> <td>4,556,833</td> <td>4,709,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>42,210,507</td> <td>27,518,590</td> <td>69,729,097</td> <td>66,305,600</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。</p> <p>(注2) 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3) 当期増減額のうち主な増加は、合併により取得した旧LCP投資法人の物件になります。</p> <p>(注4) 当期増減額のうち主な減少は、売却した旧東京グロースリート投資法人及び旧LCP投資法人の物件になります。</p> <p>(注5) 当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセツアールアンドディー、財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された平成22年12月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成22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。 (追加情報)</p> <p>当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	住居	29,827,873	13,587,189	43,415,063	41,352,000	オフィス	7,687,715	8,412,005	16,099,720	14,664,000	商業施設	1,686,105	3,870,455	5,556,561	5,490,000	駐車場	3,008,813	△2,907,894	100,919	90,600	シニア	—	4,556,833	4,556,833	4,709,000	合 計	42,210,507	27,518,590	69,729,097	66,305,600
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																			
	前期末残高	当期増減額	当期末残高																																				
住居	29,827,873	13,587,189	43,415,063	41,352,000																																			
オフィス	7,687,715	8,412,005	16,099,720	14,664,000																																			
商業施設	1,686,105	3,870,455	5,556,561	5,490,000																																			
駐車場	3,008,813	△2,907,894	100,919	90,600																																			
シニア	—	4,556,833	4,556,833	4,709,000																																			
合 計	42,210,507	27,518,590	69,729,097	66,305,600																																			

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)	当 期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 12月 31日)																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (繰延税金資産（流動資産）)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">392千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">971千円</td> </tr> <tr> <td>繰延資産</td> <td style="text-align: right;">4,056千円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">221千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,641千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">5,641千円</td> </tr> </table>	未払事業税	392千円	未払事業所税	971千円	繰延資産	4,056千円	未収入金	221千円	繰延税金資産合計	5,641千円	(繰延税金資産の純額)	5,641千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (繰延税金資産（流動資産）)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>未払事業所税</td> <td style="text-align: right;">1,357千円</td> </tr> <tr> <td>未収入金</td> <td style="text-align: right;">221千円</td> </tr> <tr> <td>営業未収入金（合併）</td> <td style="text-align: right;">2,857千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,437千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">4,437千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">—千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産（固定資産）)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>建物等（合併）</td> <td style="text-align: right;">1,701,701千円</td> </tr> <tr> <td>土地（合併）</td> <td style="text-align: right;">3,471,005千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">6,351,053千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,523,760千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">11,523,760千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">—千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;">—千円</td> </tr> </table>	未払事業所税	1,357千円	未収入金	221千円	営業未収入金（合併）	2,857千円	繰延税金資産小計	4,437千円	評価性引当金	4,437千円	繰延税金資産合計	—千円	(繰延税金資産の純額)	—千円	建物等（合併）	1,701,701千円	土地（合併）	3,471,005千円	繰越欠損金	6,351,053千円	繰延税金資産小計	11,523,760千円	評価性引当金	11,523,760千円	繰延税金資産合計	—千円	(繰延税金資産の純額)	—千円
未払事業税	392千円																																								
未払事業所税	971千円																																								
繰延資産	4,056千円																																								
未収入金	221千円																																								
繰延税金資産合計	5,641千円																																								
(繰延税金資産の純額)	5,641千円																																								
未払事業所税	1,357千円																																								
未収入金	221千円																																								
営業未収入金（合併）	2,857千円																																								
繰延税金資産小計	4,437千円																																								
評価性引当金	4,437千円																																								
繰延税金資産合計	—千円																																								
(繰延税金資産の純額)	—千円																																								
建物等（合併）	1,701,701千円																																								
土地（合併）	3,471,005千円																																								
繰越欠損金	6,351,053千円																																								
繰延税金資産小計	11,523,760千円																																								
評価性引当金	11,523,760千円																																								
繰延税金資産合計	—千円																																								
(繰延税金資産の純額)	—千円																																								

前期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日 至 平成21年 12月 31日)		当期 (自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 12月 31日)	
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	39.33%	法定実効税率	39.33%
支払分配金の損算入額	△39.12%	負ののれんの発生益	△97.76%
その他	△0.32%	評価性引当金の増減	58.53%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%	その他	0.04%
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社アバマンショップ リーシング	不動産業	—	賃貸借媒介 手数料等	21,880	営業未払金	4,903
				プロパティ・ マネジメント報酬	13,795	未払費用	2,619
利害関係人等	小倉興産株式会社	不動産業	—	賃貸借媒介 手数料等	60	営業未払金	21
				プロパティ・ マネジメント報酬	4,436	未払費用	770

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等
市場の実勢に基づいて決定しております。

(注3) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	一般事務委託手数料	8,872	未払費用	4,652
				信託報酬	15,986	未払費用	4,416

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等
市場の実勢に基づいて決定しております。

当期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

該当事項はありません。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業務 及び 信託業務	—	一般事務委託手数料	79,278	未払費用	59,064
				信託報酬	62,377	未払費用	5,188
				仲介手数料	226,388	未払費用	—

(注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注2) 取引条件の決定方法等
市場の実勢に基づいて決定しております。

(企業結合に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日) 至 平成21年 12月 31日)	当 期 (自 平成22年 1月 1日) 至 平成22年 12月 31日)																						
—	<p>取得による企業結合</p> <p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 エルシービー投資法人 (以下「LCP」といいます。)</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行った主な理由 本投資法人とLCPのファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資すると判断したためです。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年2月1日</p> <p>(5) 企業結合の法定形式 本投資法人を吸収合併存続法人、LCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 インヴィンシブル投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠 企業結合に関する会計基準等に基づき、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成、投資口の交換条件その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となったものです。</p> <p>2. 計算書類に含まれている被取得企業の業績期間 平成22年2月1日から平成22年12月31日まで</p> <p>3. 被取得企業の取得原価及びその内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>取得の対価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価</td> <td style="text-align: right;">6,264,432</td> </tr> <tr> <td>取得に直接要した費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>アドバイザリー費用等</td> <td style="text-align: right;">359,150</td> </tr> <tr> <td>取得原価</td> <td style="text-align: right;">6,623,582</td> </tr> </table> <p>4. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) LCPの投資口1口につき、本投資法人の分割前投資口0.8口を割当交付しました。</p> <p>(2) 算定方法</p> <p>① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき合併比率の分析を行っております。</p> <p>② 本投資法人及びLCPは、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正性を期すため、それぞれ合併比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果を参考に、それぞれ両投資法人の財務の状況、資産の状況等の要因を総合的に勘案し、両投資法人で合併比率について慎重に協議を重ねた結果、最終的に上記合併比率が妥当であるとの判断に至り合意したものです。</p> <p>(3) 交付した投資口数 367,200口 (投資口分割考慮後)</p> <p>5. 取得原価の配分に関する事項</p> <p>(1) 企業結合日に受入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">4,332,091</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">67,583,991</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;">71,916,083</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">51,846,016</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">1,603,323</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;">53,499,339</td> </tr> </table>	取得の対価		企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	6,264,432	取得に直接要した費用		アドバイザリー費用等	359,150	取得原価	6,623,582	流動資産	4,332,091	固定資産	67,583,991	資産合計	71,916,083	流動負債	51,846,016	固定負債	1,603,323	負債合計	53,499,339
取得の対価																							
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	6,264,432																						
取得に直接要した費用																							
アドバイザリー費用等	359,150																						
取得原価	6,623,582																						
流動資産	4,332,091																						
固定資産	67,583,991																						
資産合計	71,916,083																						
流動負債	51,846,016																						
固定負債	1,603,323																						
負債合計	53,499,339																						

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 12 月 31 日)
	(2) 負ののれんの金額及び発生原因 負ののれん 11,843,160千円 発生原因 企業結合時におけるLCPの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。 会計処理 当期において特別利益に一括計上しております。 6. 企業結合が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額 営業収益 432,276千円 経常利益 11,475千円 当期純利益 11,327千円 (概算額の算定方法及び重要な前提条件) 企業結合が当営業期間開始の日に完了したと仮定された営業収益及び損益情報と取得企業の損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を影響の概算額としております。 なお、影響の概算額については監査証明を受けておりません。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 12 月 31 日)						
1口当たり純資産額 359,934円 1口当たり当期純利益 4,928円	1口当たり純資産額 47,364円 1口当たり当期純利益 7,857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。 平成22年2月1日を効力発生日として本投資法人1口につき5口の割合での投資口分割を実施いたしました。 前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">前 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり純資産額</td> <td style="text-align: right;">71,986円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり当期純利益</td> <td style="text-align: right;">985円</td> </tr> </tbody> </table> 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。	前 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)		1口当たり純資産額	71,986円	1口当たり当期純利益	985円
前 期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)							
1口当たり純資産額	71,986円						
1口当たり当期純利益	985円						

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21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 12 月 31 日)
当期純利益 (千円) 265,633 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) 265,633 期中平均投資口数 (口) 53,899	当期純利益 (千円) 4,757,778 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) 4,757,778 期中平均投資口数 (口) 605,508

(重要な後発事象に関する注記)

<p>前期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日) 至 平成21年 12月 31日)</p>	<p>当期 (自 平成22年 1月 1日) 至 平成22年 12月 31日)</p>
<p>1. 本合併及び投資口の分割について 本投資法人とエルシーピー投資法人 (以下「LCP」といいます。) は、平成21年11月17日付で合併契約書 (以下「合併契約」といいます。) を締結いたしました。なお、合併契約に基づき、平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人としLCPを吸収合併消滅法人とする吸収合併が成立しました (以下「本合併」といいます。)</p> <p>① 合併の目的 わが国の不動産市場は、世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等の影響やこれに伴う経済状況の低迷を受け、地価の下落、オフィスビルの空室率の上昇や都心高額賃貸住宅の不振、地方圏でのテナント獲得競争激化などが継続しており、依然として厳しい環境にあります。J-REIT市場では、一部でエクイティ・ファイナンスの実施・公表による物件取得事例が出始めるなど、回復の兆しが見られるようになってきましたが、総資産有利子負債比率 (LTV) が比較的高いJ-REITについては、依然として不透明な資金調達環境にあり、ファイナンスコストの増加による収益性の悪化などが懸念される状況にあります。 このような環境において、本投資法人とLCPは、ファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、両投資法人の合併を実施することが両投資法人の投資主価値の向上に資するとの認識のもと、合併することといたしました。合併に伴い負ののれん発生益が生じることが見込まれ、分配金への影響を排除しつつ機動的かつ柔軟な物件売却が可能となると認識しております。物件売却による調達資金による借入金の返済及び有利子負債の大幅な削減による財務体質の向上、ひいては、かかる財務体質の向上を通じた新スポンサーの招聘や更なる事業再編等の新たな成長戦略の策定及び実現を目指すという観点においても、両投資法人が合併することが、両投資法人の投資主価値の極大化のために最良の選択であるとの判断のもと、本合併を実施することとし、本合併及びその後の物件売却による資金調達を通じた財務体質の向上を基礎とした成長戦略の実現を目指してまいります。</p> <p>② 合併の方法 本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LCPは解散いたしました。</p> <p>③ 合併比率 LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口4口を割当て交付します。なお、本投資法人は平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を実施しております。これらにより、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数は636,695口となっています。</p> <p>④ 吸収合併消滅法人 (LCP) の直前期 (平成21年8月期) の概要 A) 事業内容 不動産運用業 B) 当期純利益 300百万円 C) 純資産額 40,623百万円 D) 総資産額 93,943百万円</p> <p>⑤ 合併の時期 合併効力発生日は平成22年2月1日であり、本投資法人はインヴェンシブル投資法人と商号変更のうえ、引き続き東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しています。 また、同日付にて、本投資法人はグロースリート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を解約し、LCPの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 (旧商号:エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社、以下「コンソナント」といいます。) が締結した資産運用委託契約を一部修正の上承継しています。これは、両投資法人の資産規模及びポートフォリオの構成、並びに資産運用会社の運営体制等を勘案し、コンソナントを本合併後の投資法人の資産運用会社とすることが合併前後の投資法人における資産運用の円滑な継続に資するとの判断に基づくものです。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前期 (ご参考) (自平成21年 7月 1日) 至平成21年 12月 31日)		当期 (自平成22年 1月 1日) 至平成22年 12月 31日)	
<p>また、本投資法人は平成21年11月17日開催の役員会において投資口の分割を行う旨決議しました。当該投資口の分割の内容は下記のとおりです。</p> <p>① 分割の方法 平成22年1月31日を基準日として (但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成22年1月29日を基準日として)、同日の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、5口の割合をもって分割すること。</p> <p>② 分割により増加する口数等 今回の分割により増加する口数：215,596口 なお、前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。</p>			
前期 (ご参考) (自平成21年 1月 1日) 至平成21年 6月 30日)		当期 (ご参考) (自平成21年 7月 1日) 至平成21年 12月 31日)	
1口当たり純資産額	72,311円	1口当たり純資産額	71,986円
1口当たり当期純利益	1,323円	1口当たり当期純利益	985円
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。		同左	
<p>2. 資金の借入について 本投資法人では、平成22年2月3日に期限が到来する既存借入金の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、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</p> <p>② 借入金額 11,499百万円</p> <p>③ 利率等 1.7600% (平成22年2月3日～平成22年3月3日まで) 変動金利</p> <p>④ 借入方法 有担保・無保証</p> <p>⑤ 借入契約締結日 平成22年2月1日</p> <p>⑥ 借入実行日 平成22年2月3日</p> <p>⑦ 返済期日 平成22年3月3日</p> <p>⑧ 返済方法 期限一括弁済</p> <p>なお、本借入に伴い担保を設定した資産は、以下の不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権並びに付随する資産 (保険金請求権) です。</p>			
物件番号	物件名称	特定資産の種類	期末算定価額(百万円)
A26	日神パレステージ代田橋	信託受益権	1,180
A27	日神パレステージ東長崎	信託受益権	1,110
A28	グロースメゾン五反田	信託受益権	881
A29	グロースメゾン亀戸	信託受益権	960
A30	エメラルドハウス	信託受益権	1,390
A31	アルモニー御茶ノ水	信託受益権	1,270
A32	サンクレスト石神井公園	信託受益権	960
A33	グロースメゾン新横浜	信託受益権	1,050
A34	ベルファース上野御徒町	信託受益権	919
A35	グランリール亀戸	信託受益権	857
A36	グロースメゾン池袋	信託受益権	737
A37	グロースメゾン用賀	信託受益権	719
A38	ルート立川	信託受益権	634
A39	渋谷本町マンション	信託受益権	613
A40	シティハイツ砧	信託受益権	500
A41	アクシースタワー川口並木	信託受益権	641
A42	キャピタルハイツ神楽坂	信託受益権	551
A43	カレッジスクエア町田	信託受益権	542
A44	ベレー目黒	信託受益権	545
A45	ワコーレ綱島 I	信託受益権	527
A46	フォロス中村橋	信託受益権	502
A47	グロースメゾン海神	信託受益権	448
A48	カレッジスクエア町屋	信託受益権	481
B8	近代科学社ビル	信託受益権	1,090
B9	新宿アイランド	不動産	727
合計 (25物件)			19,834

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7月 1日) 至 平成21年 12月 31日)	当 期 (自 平成22年 1月 1日) 至 平成22年 12月 31日)
<p>3. 借入金の返済について 平成22年2月3日付で上記2. 記載の借入金により、以下の借入金の返済を行いました。</p> <p>① 借入先 中央三井信託銀行株式会社、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</p> <p>② 返済金額 11,499百万円 (当初借入金額) (11,599百万円)</p> <p>③ 借入実行日 平成21年8月3日</p> <p>④ 返済期日 平成22年2月3日</p> <p>⑤ 返済方法 平成21年11月2日付にて、元本について金100百万円を一部弁済。また平成22年2月3日付にて残元本を全額弁済。</p> <p>4. 資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産について譲渡又は譲渡を予定しています。</p> <p>物件名称 ストップパーキング千葉中央 所在地 千葉県千葉市 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年2月22日 譲渡日 平成22年2月22日 譲渡価格 (百万円) 73</p> <p>物件名称 PEIT内神田 所在地 東京都千代田区 特定資産 不動産 売買契約締結予定日 平成22年3月2日 譲渡予定日 平成22年3月2日 譲渡予定価格 (百万円) 114</p> <p>物件名称 PEIT池上 所在地 東京都大田区 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年2月15日 譲渡日 平成22年2月26日 譲渡価格 (百万円) 62</p> <p>物件名称 PEIT上野三丁目第一 所在地 東京都台東区 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年2月15日 譲渡日 平成22年2月26日 譲渡価格 (百万円) 76</p> <p>物件名称 PEIT駒形第一 所在地 東京都台東区 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年2月16日 譲渡予定日 平成22年3月8日 譲渡予定価格 (百万円) 62</p> <p>物件名称 PEIT福島陣場町第一 所在地 福島県福島市 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年2月19日 譲渡日 平成22年2月19日 譲渡価格 (百万円) 40</p>	

前 期 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日) 至 平成21年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日) 至 平成22年 12 月 31 日)
物件名称 ストップパーキング久里浜第一 所在地 神奈川県横須賀市 特定資産 不動産 売買契約締結 平成22年2月23日 譲渡日 平成22年2月23日 譲渡価格 (百万円) 45	
物件名称 ストップパーキング新所沢第一 所在地 埼玉県所沢市 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年2月16日 譲渡日 平成22年2月24日 譲渡価格 (百万円) 48	
物件名称 ストップパーキング新所沢第二 所在地 埼玉県所沢市 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年2月16日 譲渡日 平成22年2月24日 譲渡価格 (百万円) 32	
物件名称 PEIT中呉服町第一 所在地 福岡県福岡市 特定資産 不動産 売買契約締結日 平成22年2月15日 譲渡日 平成22年2月25日 譲渡価格 (百万円) 19	
5. 合併によりLCPより受け入れた資産の譲渡について 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の合併により LCPより受け入れた資産について譲渡又は譲渡を予定しています。	
物件名称 モンセラート四谷 所在地 東京都新宿区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日 平成22年2月25日 譲渡予定日 平成22年3月10日 譲渡予定価格 (百万円) 356	
物件名称 ホメスト池尻 所在地 東京都世田谷区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日 平成22年2月25日 譲渡予定日 平成22年3月11日 譲渡予定価格 (百万円) 552	
物件名称 藤和シティコープ飛鳥山公園 所在地 東京都北区 特定資産 信託受益権 売買契約締結日 平成22年2月22日 譲渡日 平成22年2月22日 譲渡価格 (百万円) 400	

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	当期 (自平成22年1月1日 至平成22年12月31日)
I 当期末処分利益	265,644,694円	4,757,809,339円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	265,614,272円 (4,928円)	276,962,325円 (435円)
III 次期繰越利益	30,422円	4,480,847,014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。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数53,899口の整数倍の最大値となる265,614,272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。かかる方針により、当期末処分利益4,757,809,339円から負ののれん発生益11,843,160,926円、不動産等売却損7,362,355,518円を控除した金額を超えない額で発行済投資口数636,695口の整数倍の最大値となる276,962,325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>

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成23年2月28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

橋 元 輝 義 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

福 村 寛 

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22年1月1日から平成22年12月31日までの第15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。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び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。この計算書類、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作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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（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。）が、法令及び規約に従い、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。

追記情報

継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、投資法人は借入金の平成23年3月31日以後の借換え及び財務制限条項抵触に係る各貸付人への期限の利益喪失の猶予について交渉中であるため、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しており、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる。なお、当該状況に対する対応策及び重要な不確実性が認められる理由については当該注記に記載されている。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は継続企業を前提として作成されており、このような重要な不確実性の影響は計算書類、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に反映されていない。

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21年 7月 1 日 至 平成21年 12月 31 日）	当期 （自 平成22年 1月 1 日 至 平成22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	267,057	4,764,630
減価償却費	285,462	965,933
負のれん発生益	—	△11,843,160
投資口公開関連費用	1,090	2,180
融資関連費用	3,117	629,909
投資口交付費償却	291	—
受取利息	△617	△2,755
支払利息	294,855	1,217,526
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△606	△508
信託預り敷金及び保証金償却額	△5,102	△5,774
営業未収入金の増減額（△は増加）	△18,352	181,000
預け金の増減額（△は増加）	532	14,336
未収消費税等の増減額（△は増加）	△3,699	4,261
差入保証金の増減額（△は増加）	△9,565	140,166
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	583,913
営業未払金の増減額（△は減少）	42,122	△100,092
未払金の増減額（△は減少）	△4,400	△331,601
未払費用の増減額（△は減少）	4,648	△145,913
前受金の増減額（△は減少）	434	△97,692
預り金の増減額（△は減少）	2,951	△12,612
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	△61,017	△435,940
小計	799,204	34,791,176
利息の受取額	617	2,755
利息の支払額	△263,525	△1,214,233
法人税等の支払額	△631	△7,314
営業活動によるキャッシュ・フロー	535,665	33,572,383
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	—	△945
信託有形固定資産の取得による支出	△63,312	△121,318
預り敷金及び保証金の返還による支出	△2,085	△192,233
預り敷金及び保証金の受入による収入	106	39,395
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△59,868	△1,005,932
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,586	132,462
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,573	△1,148,571
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	11,599,980	11,499,975
短期借入金の返済による支出	△100,005	△17,960,777
長期借入金の返済による支出	△12,115,000	△25,859,000
投資口公開関連費用	△1,090	△2,180
融資関連費用	△3,117	△499,513
分配金の支払額	△352,306	△304,678
財務活動によるキャッシュ・フロー	△971,538	△33,126,174
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△501,446	△702,361
現金及び現金同等物の期首残高	3,066,223	2,564,776
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期末残高	2,564,776	5,915,060

[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 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

[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 (ご参考) (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 12 月 31 日)
項 目		
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21年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 710,165 信託現金及び信託預金 1,854,611 現金及び現金同等物 <u>2,564,776</u>	(平成22年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 3,515,629 信託現金及び信託預金 2,399,430 現金及び現金同等物 <u>5,915,060</u>
重要な非資金取引の内容	—	当期に合併したエルシーピー投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。 なお合併による出資剰余金の増加は6,264,432千円です。 (単位：千円) 流動資産 4,332,091 固定資産 <u>67,583,991</u> 資産合計 71,916,083 流動負債 51,860,108 固定負債 <u>1,603,323</u> 負債合計 53,463,431

投資主インフォメーション

■住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。
 なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機
 関へご連絡ください。

- 〈合併前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主様〉
 三菱UFJ信託銀行株式会社 通話料無料 0120-255-100
- 〈合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様〉
 中央三井信託銀行株式会社 通話料無料 0120-78-2031

■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、中央
 三井信託銀行株式会社 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

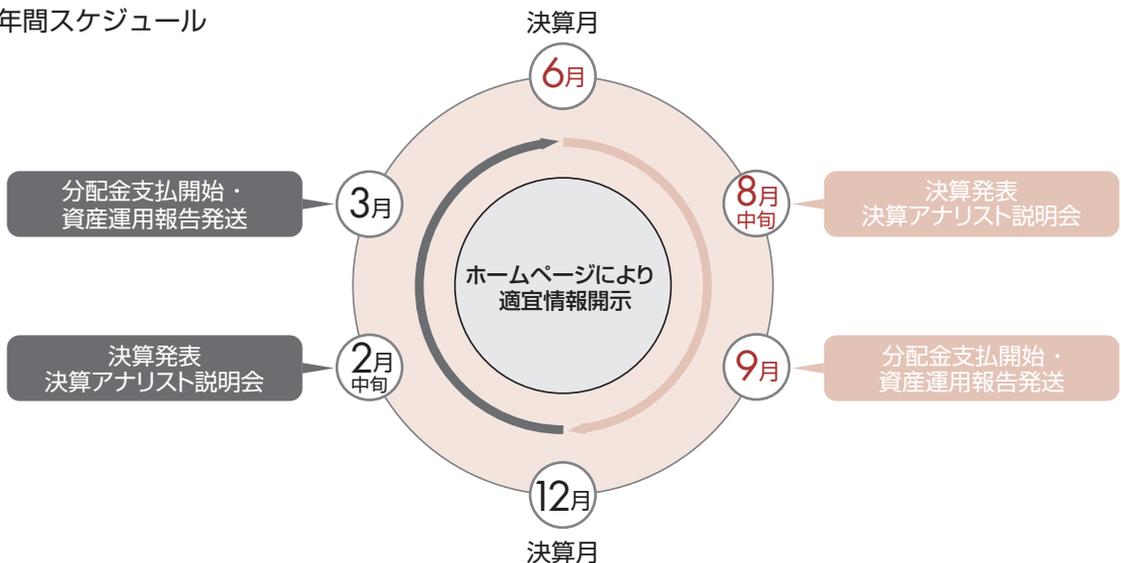
（分配金の支払いに関する通知書について）

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
 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



（注）第15期（合併後初回の営業期間）については、2010年1月1日から2010年12月末日までの営業期間となります。

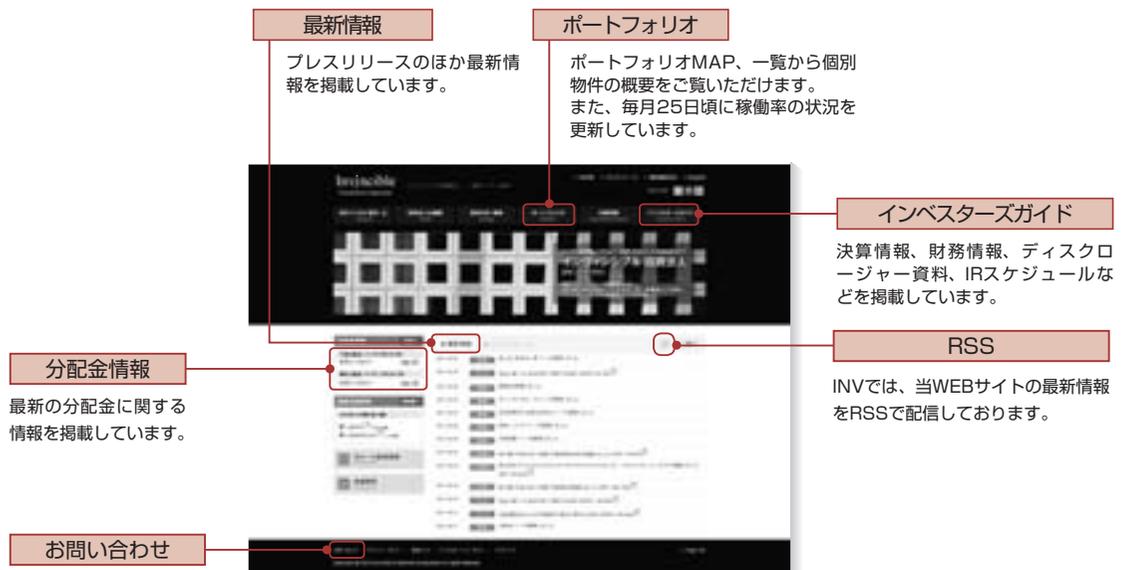
ホームページについて

インヴィンシブル投資法人は、ホームページを通じて透明性のあるタイムリーな情報提供に努めております。本投資法人のプロフィールやしくみなどのほかに、

- ・最新のプレスリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・投資物件のポートフォリオ内容、ポートフォリオ概要、稼働率
- ・IRスケジュールやアナリスト説明会の資料、投資口情報
- ・RSS機能やIR情報メール配信

などのコンテンツを提供させていただいております。

東京グロースリート投資法人は、2010年2月1日をもって、エルシーピー投資法人と合併し、「インヴィンシブル投資法人 (INV)」となりました。これに伴い、ホームページについてもリニューアルオープンいたしました。引き続き、「使いやすさ」、「見やすさ」、「わかりやすさ」にこだわり、投資主の皆様には有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、さらなる内容の充実をはかってまいります。



INV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：03-3272-7311（代表）
 平日 9:30～17:30

INV ホームページ
<http://www.invincible-inv.co.jp/>

投資主メモ

投資主名簿等管理人	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社証券代行部 通話料無料：0120-78-2031 受付時間：9:00～17:00（土日祝日および同社所定の休日を除きます。）
同取次所	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店および全国各支店

TSE Code: 8963



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