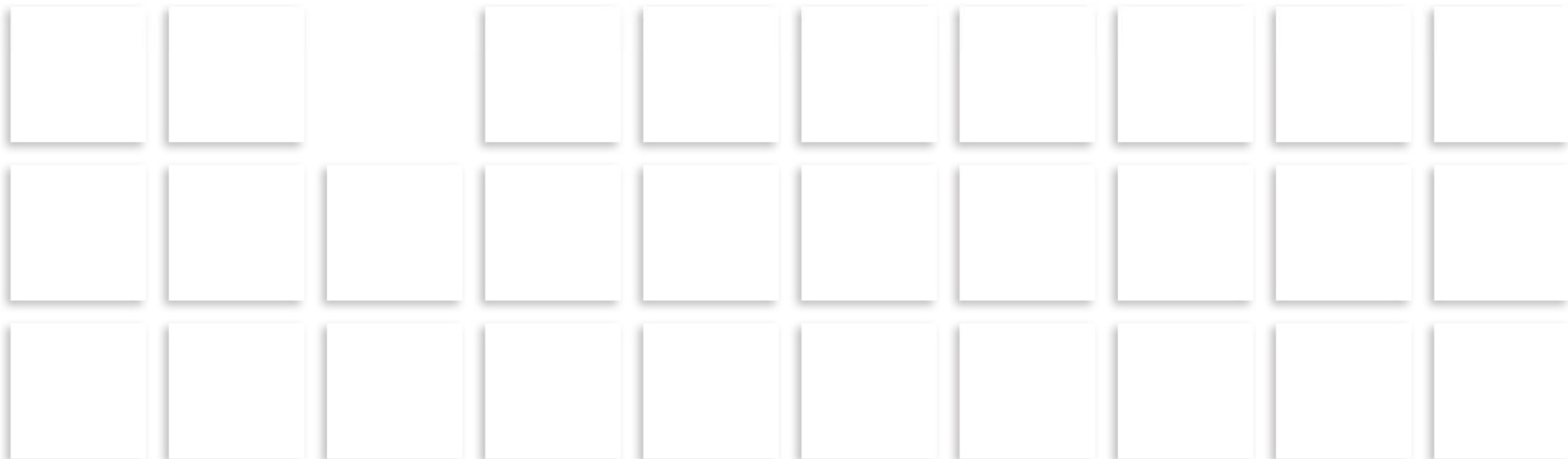


第16期(2011年6月期)決算説明会  
インヴィンシブル投資法人



# Table of Contents

**Section 1:**  
**2011年6月期 運用報告ハイライト** (P.3)

- ・ 2011年6月期 決算ハイライト
- ・ 業績の推移
- ・ 財務指標
- ・ 2011年12月期 業績予想

**Section 2:**  
**2011年6月期 財務諸表** (P.9)

- ・ 損益計算書
- ・ 貸借対照表
- ・ キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

**Section 3:**  
**運用状況** (P.14)

- ・ ポートフォリオの軌跡
- ・ ポートフォリオMAP
- ・ ポートフォリオの特徴
- ・ 稼働率の推移
- ・ 東日本大震災による影響
- ・ 投資主の状況
- ・ 投資口価格の推移

**Section 4:**  
**Calliope合同会社との一連の取組み** (P.24)

- ・ 本取組みの意義
- ・ 本取組みの概要
- ・ 本取組み前後の各状況
- ・ 破たんリスクの回避／今後の展望等

■本資料に関する注意事項

(Appendix)

- ・ 本取組みによる資金移動
- ・ 借入金の担保状況
- ・ 2011年6月期 物件別賃貸事業収支等
- ・ 鑑定評価額・2011年6月期 帳簿価格
- ・ ポートフォリオ一覧

## **Section 1** 2011年6月期 運用報告ハイライト

# 2011年6月期 決算ハイライト (1)

<b>借入金の状況</b> (注1)	2010年12月31日 42,965百万円 → 2011年6月30日 42,596百万円 <small>約定弁済により 369百万円を返済</small>
<b>L T V</b> (期末総資産ベース) (注2)	2010年12月31日 56.6% → 2011年6月30日 58.2% <small>+1.6%</small>
<b>稼働率</b>	2010年12月31日 91.1% → 2011年6月30日 91.2% <small>期中平均稼働率 91.1%</small>
<b>継続企業の前提 に関する注記の解消</b>	既存借入金の返済に係る破たんリスク回避・期限の利益喪失状況の解消に伴い、2010年6月中間期の半期報告書提出日より記載していた「継続企業の前提に関する注記」を2011年6月期決算において解消

(注1) 借入金の状況は、P.29~30をご参照ください。

(注2) LTV(期末総資産ベース)の計算は、次の式を用いています。LTV=有利子負債額÷当期末総資産額×100

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、比率は少数第2位を四捨五入して記載しています。

# 2011年6月期 決算ハイライト (2)

## 運用、資産の状況と予想の比較

	第15期 (実績) (1)	第16期 (当初予想) (2)	第16期 (実績) (3)	対前期比(3)-(1)		対予想比(3)-(2)		第17期 (予想)
	(2010/1/1- 2010/12/31)	(2011/1/1- 2011/6/30)	(2011/1/1- 2011/6/30)	増減額	(%)	増減額	(%)	(2011/7/1- 2011/12/31)
資産運用期間 (日数)	365	181	181	184	—	—	—	184
営業収益 (千円)	5,348,724	2,343,000	2,277,374	△3,071,349	△57.4	△65,626	△2.8	2,274,000
営業利益 (千円)	△5,241,835	867,000	800,343	6,042,178	—	△66,657	△7.7	△516,000
経常利益 (千円)	△7,078,530	4,000	△52,342	7,026,187	—	△56,342	—	△3,716,000
負ののれん 発生益(千円)	11,843,160	—	—	△11,843,160	△100.0	—	—	—
当期純利益 (千円)	4,757,778	3,000	△1,308,522	△6,066,301	—	△1,311,522	—	△2,756,000
利益剰余金 取崩し額(千円)	—	123,000	1,435,861	1,435,861	—	1,312,861	—	3,026,000
1口当たり 分配金 (円)	435	200	200	△235	△54.0	—	—	200
発行済投資口総数	636,695	636,695	636,695	—	—	—	—	1,348,292

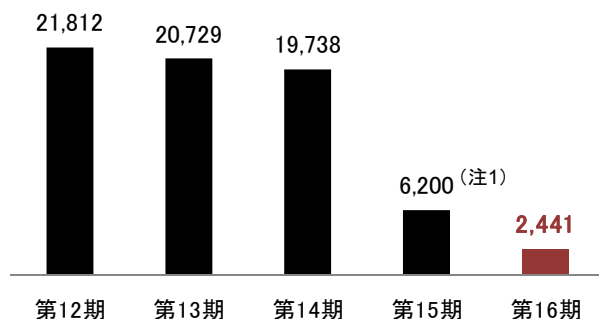
(注1) 第15期の営業期間は、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日です。

(注2) 2011年7月29日付実行の第三者割当増資に伴い、発行済投資口総数は711,597口増加し、636,695口から1,348,292口となりました。

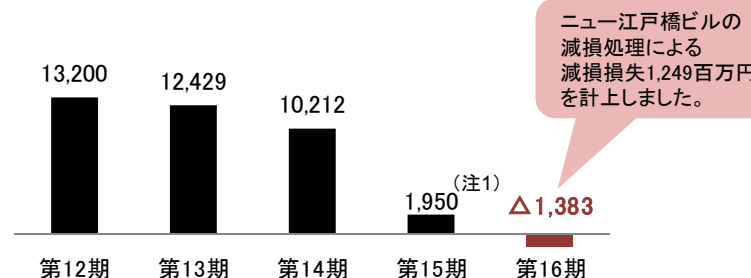
(注3) 金額については単位未満を切り捨て、比率については少数第2位を四捨五入して記載しています。なお、第16期(当初予想)及び第17期(予想)については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

# 業績の推移

1口当たりNOI 2,441円  
前期比 3,760円減  
(△60.6%)

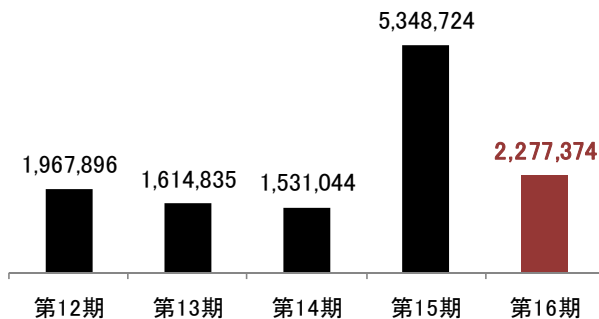


1口当たりFFO △1,383円  
前期比 3,333円減  
(-%)

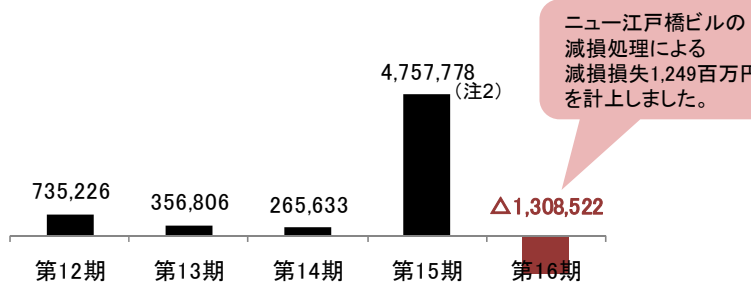


(注1) エルシービー投資法人(以下「LCP」といいます。 )との合併に伴い、2010年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行いました。1口当たりNOI及び1口当たりFFOは、第15期については期中平均投資口数(605,508口)に基づき算出しており、表示未満を四捨五入して記載しています。第15期の1口当たりFFOは、合併に伴う負ののれんの発生益の影響を除いて算出しています。

営業収益 2,277,374千円  
前期比 3,071,349千円減  
(△57.4%)



当期純利益 △1,308,522千円  
前期比 6,066,301千円減  
(-%)



(注2)「不動産等売却損」及び「負ののれん発生益」の影響を除くと第15期の当期純利益は276,973千円となります。  
(注3)金額は単位未満を切り捨て、比率は少数第2位を四捨五入して記載しています。

# 財務指標

項目	第13期	第14期	第15期 (実績)	第15期 (実績調整後)	第16期
	2009年1月1日～ 2009年6月30日	2009年7月1日～ 2009年12月31日	2010年1月1日～ 2010年12月31日	2010年1月1日～ 2010年12月31日	2011年1月1日～ 2011年6月30日
総資産経常利益率(ROA)	0.8%	0.6%	△ 9.0%	0.4%	△ 0.1%
年換算	1.6%	1.2%	△ 9.0%	0.4%	△ 0.1%
純資産当期純利益率(ROE)	1.8%	1.4%	14.8%	0.9%	△ 4.4%
年換算	3.7%	2.7%	14.8%	0.9%	△ 8.8%
有利子負債比率(LTV 1)	56.6%	56.0%	62.8%	62.8%	62.6%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	54.6%	54.0%	56.6%	56.6%	58.2%
自己資本比率(期末)	42.6%	43.0%	39.8%	39.8%	39.1%
デットサービスカバレッジレシオ(DSCR)	3.7倍	2.9倍	5.7倍	2.0倍	△ 0.5倍
ネットオペレーティングインカム(NOI) (千円)	1,117,247	1,063,865	3,754,420	3,754,420	1,554,015
年換算NOI利回り	5.2%	4.9%	5.0%	5.0%	4.4%
当期減価償却費(千円)	289,665	284,802	964,612	964,612	428,247
ファンズフロムオペレーション(FFO)(千円)	669,913	550,436	1,241,586	1,241,586	△ 880,274
インプライドキャップレート	7.6%	7.6%	8.0%	7.7%	6.7%

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

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

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



# 2011年12月期 業績予想 (2011年8月26日現在)

項目	第16期(当期)実績 2011年1月1日～ 2011年6月30日		第17期(来期)予想 2011年7月1日～ 2011年12月31日		差異	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
I. 営業収益	2,277,374	100.0	2,274,000	100.0	△ 3,374	△ 0.1
賃貸事業収入合計(1)	2,277,374	100.0	2,274,000	100.0	△ 3,374	
II. 営業費用	1,477,031	64.9	2,790,000	122.7	1,312,969	88.9
賃貸事業費用合計(2)	1,151,606		1,237,000		85,394	
・維持管理費	388,633		446,000		57,367	
・公租公課	161,568		167,000		5,432	
・保険料	5,992		4,000		△ 1,992	
・その他支出	167,165		193,000		25,835	
・減価償却費(3)	428,247		425,000		△ 3,247	
NOI(1)-(2)+(3)	1,554,015		1,462,000		△ 92,015	
賃貸事業損益(1)-(2)	1,125,768		1,037,000		△ 88,768	
資産運用報酬	150,256		150,000		△ 256	
その他の営業費用	175,169		1,403,836		1,228,667	
営業利益	800,343	35.1	△ 516,000	△ 22.7	△ 1,316,343	-
III. 営業外収益	5,698	0.3	0	0.0	△ 5,698	△ 100.0
IV. 営業外費用	858,384	37.7	3,200,000	140.7	2,341,616	272.8
経常利益	△ 52,342	△ 2.3	△ 3,716,000	△ 163.4	△ 3,663,658	-
特別利益	0	0.0	975,000	42.8	975,000	-
債務免除益	0	0.0	975,000	42.8	975,000	-
特別損失	1,255,574	55.1	14,000	0.6	△ 1,241,574	△ 98.9
減損損失	1,249,817	54.9	-	-	△ 1,249,817	△ 100.0
災害による損失	5,757	0.3	14,000	0.6	8,243	143.2
税引前当期純利益	△ 1,307,917	△ 57.4	△ 2,756,000	△ 121.2	△ 1,448,083	-
法人税等	605	0.0	0	0.0	△ 605	△ 100.0
当期純利益	△ 1,308,522	△ 57.5	△ 2,756,000	△ 121.2	△ 1,447,478	-

## 前提条件

- ◆ 運用資産 54物件(注3)
- ◆ 発行済投資口総数 1,348,292口
- ◆ 利益剰余金取崩し額 3,026百万円

第17期予想分配金  
1口当たり 200円(注4)

(注1) 金額については単位未満を切り捨て、比率については少数第2位を四捨五入して記載しています。  
なお、第17期(来期)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。

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

(注3) 本書の日付現在保有している55物件のうち、ニュー江戸橋ビルについて第17期中に譲渡することを想定しています。

(注4) 第17期の予想分配金については、第16期に係る分配金の分配後の利益剰余金残高3,044百万円のうち3,026百万円を活用し、総額269百万円を分配することを前提としています。

＜ニュー江戸橋ビルの売却活動に伴う影響＞  
タームローン(新生信託銀行株式会社)(以下「本証券化ローン」)について、担保物件であるニュー江戸橋ビルに係る信託受益権(以下「本受益権」)の第17期中の売却を企図。  
これに伴う業績への影響は以下の通り。

- 第16期(2011年6月期)  
: 特別損失(減損損失)1,249百万円
- 第17期(2011年12月期)予想  
: 営業費用→本受益権の譲渡に伴う不動産等売却損として、合理的に見込まれる金額を計上。

＜本証券化ローンの債務免除益の計上＞  
第17期において、2011年7月29日付にて実施済みの本証券化ローンの債務免除益975百万円を計上。

- 第17期(2011年12月期)予想  
: 特別利益(債務免除益)975百万円を計上。

＜本取組み(注)に係る一時的費用＞  
第17期予想の営業外費用3,200百万円において、本取組みの実行に伴い発生した費用(カリオペへの手数料・エグジット手数料)を一括計上。

### 【営業外費用の内訳】

- ・支払利息: 800百万円
- ・融資関連費用: 2,262百万円  
(うちカリオペへの手数料: 336.5百万円)  
(エグジット手数料: 1,530百万円)
- ・その他の支出: 138百万円

(注)「本取組み」についてはP.24～31参照。



## Section 2 2011年6月期 財務諸表

# 損益計算書

項目	第15期 2010年1月1日～ 2010年12月31日		第16期 2011年1月1日～ 2011年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	5,348,724	100.0	2,277,374	100.0	△ 3,071,349	△ 57.4
賃貸事業収入(1)	5,348,724		2,277,374		△ 3,071,349	
営業費用	10,590,560	198.0	1,477,031	64.9	△ 9,113,528	△ 86.1
賃貸事業費用(2)	2,558,916	47.8	1,151,606	50.6	△ 1,407,310	△ 55.0
減価償却費(3)	964,612		428,247		△ 536,365	
NOI(1)-(2)+(3)	3,754,420	70.2	1,554,015	68.2	△ 2,200,404	△ 58.6
不動産等売却損	7,362,355		-		△ 7,362,355	
役員報酬	5,400		2,700		△ 2,700	
資産運用報酬	327,747		150,256		△ 177,491	
資産保管手数料	17,178		7,435		△ 9,743	
一般事務委託手数料	81,840		41,316		△ 40,523	
貸倒引当金繰入額	56		-		△ 56	
貸倒損失	613		561		△ 51	
その他営業費用	236,451		123,155		△ 113,296	
営業利益又は営業損失(△)	△ 5,241,835	△ 98.0	800,343	35.1	6,042,178	-
営業外収益	14,573	0.3	5,698	0.3	△ 8,875	△ 60.9
受取利息	2,755		887		△ 1,868	
雑収入	11,818		4,811		△ 7,006	
営業外費用	1,851,268	34.6	858,384	37.7	△ 992,883	△ 53.6
支払利息	1,217,526		598,410		△ 619,116	
融資関連費用	629,909		258,318		△ 371,590	
投資口公開関連費用	2,180		1,265		△ 915	
雑損失	1,652		390		△ 1,261	
経常損失(△)	△ 7,078,530	△ 132.3	△ 52,342	△ 2.3	7,026,187	-
特別利益	11,843,160	221.4	-	-	△ 11,843,160	△ 100.0
負ののれん発生益	11,843,160		-		△ 11,843,160	
特別損失	-	-	1,255,574	55.1	1,255,574	-
減損損失	-		1,249,817		1,249,817	
災害による損失	-		5,757		5,757	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	4,764,630	89.1	△ 1,307,917	△ 57.4	△ 6,072,547	-
法人税、住民税及び事業税	1,209		605		△ 604	
法人税等調整額	5,641		-		△ 5,641	
当期純利益又は当期純損失(△)	4,757,778	89.0	△ 1,308,522	△ 57.5	△ 6,066,301	-
前期繰越利益	30		4,480,847		4,480,816	
当期未処分利益	4,757,809	89.0	3,172,324	139.3	△ 1,585,484	△ 33.3

■NOI:1,554百万円  
(前期比2,200百万円減)

■営業利益:800百万円  
(前期比6,042百万円増)  
⇒前期:物件の売却あり→不動産等売却損  
7,362百万円計上  
⇒当期:物件の売買なし

■特別損失:1,255百万円  
(前期比1,255百万円増)  
⇒減損損失:1,249百万円  
:ニュー江戸橋ビルの減損処理  
⇒災害による損失:5百万円  
:2011年3月11日に発生した  
東日本大震災の影響

(注1) 金額は単位未満を切り捨て、  
比率は少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第15期の営業期間は、2010年1月1日から2010年12月31日  
までの365日です。

# 貸借対照表- 資産の部

項目	第15期 2010年12月31日		第16期 2011年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
	<b>資産の部</b>					
<b>流動資産</b>						
現金及び預金	3,515,629		2,478,178		△ 1,037,451	
信託現金及び信託預金	2,399,430		2,203,864		△ 195,565	
営業未収入金	22,370		23,893		1,523	
立替金	9,322		776		△ 8,546	
前払費用	147,692		57,499		△ 90,192	
未収消費税等	-		204,972		204,972	
貸倒引当金	△ 56		-		56	
流動資産合計	6,094,389	8.0	4,969,185	6.8	△ 1,125,204	△ 18.5
<b>固定資産</b>						
<b>有形固定資産</b>						
建物	2,627,429		2,599,824		△ 27,605	
建物附属設備	38,461		35,487		△ 2,973	
構築物	3,144		3,005		△ 139	
土地	2,713,620		2,713,620		-	
信託建物	23,380,314		22,970,455		△ 409,859	
信託建物附属設備	3,682,786		3,568,098		△ 114,688	
信託構築物	200,540		193,267		△ 7,272	
信託工具、器具及び備品	54,790		55,256		466	
信託土地	37,028,008		36,018,054		△ 1,009,954	
有形固定資産合計	69,729,097	91.9	68,157,070	93.2	△ 1,572,027	△ 2.3
<b>無形固定資産</b>						
その他	2,366		1,706		△ 660	
無形固定資産合計	2,366	0.0	1,706	0.0	△ 660	△ 27.9
<b>投資その他の資産</b>						
差入保証金	10,060		10,000		△ 60	
その他	25,257		27,297		2,039	
投資その他の資産合計	35,317	0.0	37,297	0.1	1,979	5.6
固定資産合計	69,766,781	92.0	68,196,073	93.2	△ 1,570,707	△ 2.3
資産合計	75,861,170	100.0	73,165,258	100.0	△ 2,695,911	△ 3.6

## 有形固定資産

### ■保有物件

- ⇒ 物件の売買なし
- ⇒ 当期末現在保有物件数: 55物件  
(取得価格合計: 705百万円)

### ■減損処理

- ⇒ 「ニュー江戸橋ビル」の減損処理により簿価1,249百万円減

(注1) 金額は単位未満を切り捨て、比率は少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第15期の営業期間は、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日です。

# 貸借対照表 – 負債・資本の部

項目	第15期 2010年12月31日		第16期 2011年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>負債の部</b>						
流動負債						
営業未払金	144,429		109,999		△ 34,429	
短期借入金	26,165,485		25,796,425		△ 369,060	
1年内返済予定の長期借入金	16,800,000		16,800,000		-	
未払金	13,724		8,617		△ 5,107	
未払費用	170,665		284,308		113,643	
未払法人税等	-		465		465	
未払消費税等	593,170		-		△ 593,170	
前受金	295,659		292,611		△ 3,047	
預り金	5,680		4,466		△ 1,213	
流動負債合計	44,188,814	58.2	43,296,894	59.2	△ 891,919	△ 2.0
固定負債						
信託預り敷金及び保証金	1,332,118		1,113,610		△ 218,507	
預り敷金及び保証金	183,579		183,579		-	
固定負債合計	1,515,698	2.0	1,297,190	1.8	△ 218,507	△ 14.4
負債合計	45,704,512	60.2	44,594,084	60.9	△ 1,110,427	△ 2.4
<b>純資産の部</b>						
投資主資本						
出資総額	19,134,417		19,134,417		-	
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,757,809		3,172,324		△ 1,585,484	
剰余金合計	11,022,241		9,436,756		△ 1,585,484	
投資主資本合計	30,156,658	39.8	28,571,173	39.1	△ 1,585,484	△ 5.3
純資産合計	30,156,658	39.8	28,571,173	39.1	△ 1,585,484	△ 5.3
負債純資産合計	75,861,170	100.0	73,165,258	100.0	△ 2,695,911	△ 3.6

■ 有利子負債369百万円を返済

当期は、約定弁済により借入金369百万円を返済。

■ 第16期(2011年6月期)末有利子負債残高:42,596百万円

◇ 短期借入金 25,796百万円

◇ 1年内返済予定の長期借入金 16,800百万円

有利子負債比率= 有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100=58.2%

第16期  
1口当たり純資産額 44,874円  
(発行済投資口数: 636,695口)

(注1) 金額は単位未満を切り捨て、比率は少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第15期の営業期間は、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日です。

# キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	第15期	第16期
	2010年1月1日～ 2010年12月31日	2011年1月1日 2011年6月30日
	金額(千円)	金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	4,764,630	△ 1,307,917
減価償却費	965,933	428,907
減損損失	-	1,249,817
災害損失	-	5,757
負のれん発生益	△ 11,843,160	-
投資口公開関連費用	2,180	1,265
融資関連費用	629,909	258,318
受取利息	△ 2,755	△ 887
支払利息	1,217,526	598,410
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 508	△ 56
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 5,774	△ 4,324
営業未収入金の増減額(△は増加)	181,000	△ 1,523
預け金の増減額(△は増加)	14,336	-
未収消費税等の増減額(△は増加)	4,261	△ 204,972
差入保証金の増減額(△は増加)	140,166	60
未払消費税等の増減額(△は減少)	583,913	△ 593,170
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 100,092	△ 95
未払金の増減額(△は減少)	△ 331,601	△ 3,252
未払費用の増減額(△は減少)	△ 145,913	116,936
前受金の増減額(△は減少)	△ 97,692	△ 3,047
預り金の増減額(△は減少)	△ 12,612	△ 1,213
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	△ 435,940	3,631
小計	34,791,176	542,644
利息の受取額	2,755	887
利息の支払額	△ 1,214,233	△ 601,703
災害損失の支払額	-	△ 2,714
法人税等の支払額	△ 7,314	△ 139
営業活動によるキャッシュ・フロー	33,572,383	△ 61,025
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	△ 121,318	△ 143,414
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 192,233	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	39,395	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,005,932	△ 365,062
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	132,462	150,878
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,148,571	△ 357,598
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	11,499,975	-
短期借入金の返済による支出	△ 17,960,777	△ 369,060
長期借入金の返済による支出	△ 25,859,000	-
投資口公開関連費用	△ 2,180	△ 1,265
融資関連費用	△ 499,513	△ 167,190
分配金の支払額	△ 304,678	△ 276,877
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 33,126,174	△ 814,392
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 702,361	△ 1,233,017
現金及び現金同等物の期首残高	2,564,776	5,915,060
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	5,915,060	4,682,043

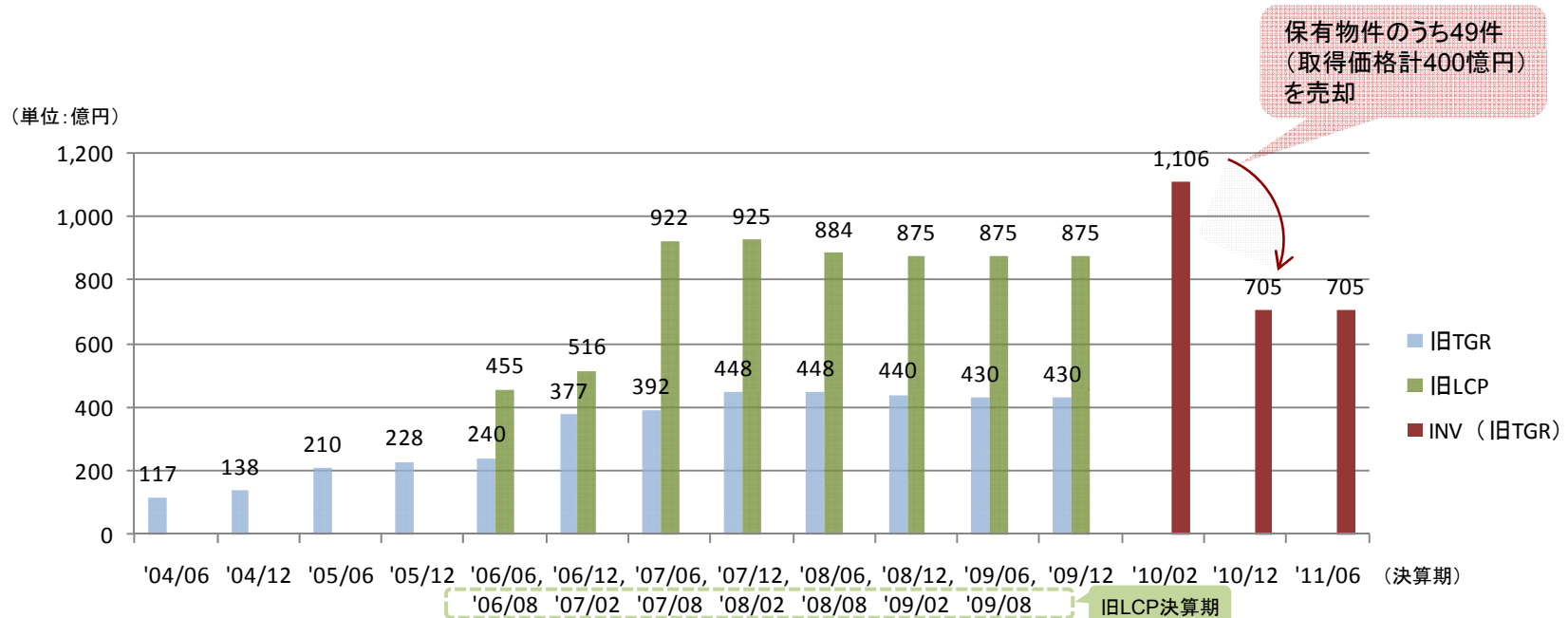
項目		第15期	第16期
		2010年1月1日～ 2010年12月31日	2011年1月1日～ 2011年6月30日
当期未処分利益	(千円)	4,757,809	3,172,324
分配金総額	(千円)	276,962	127,339
投資口1口当たりの分配金	(円)	435	200
次期繰越利益	(千円)	4,480,847	3,044,985

(注1) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 第15期の営業期間は、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日です。

## Section 3 運用状況

# ポートフォリオの軌跡(資産規模)

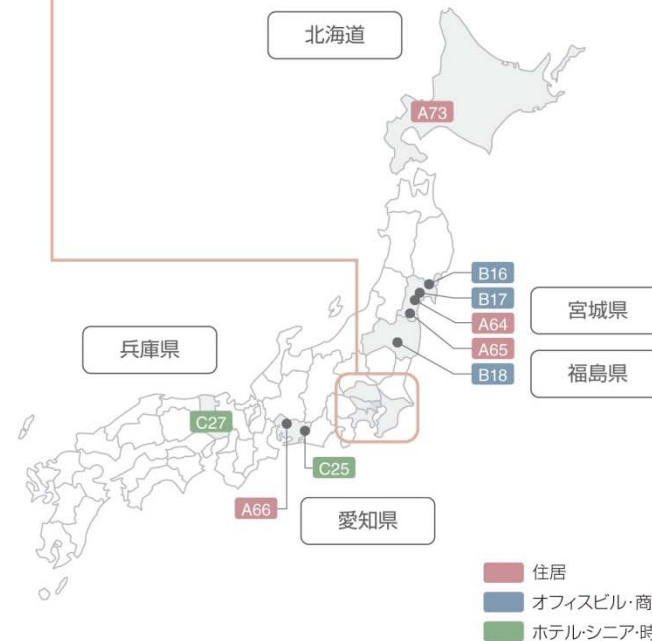
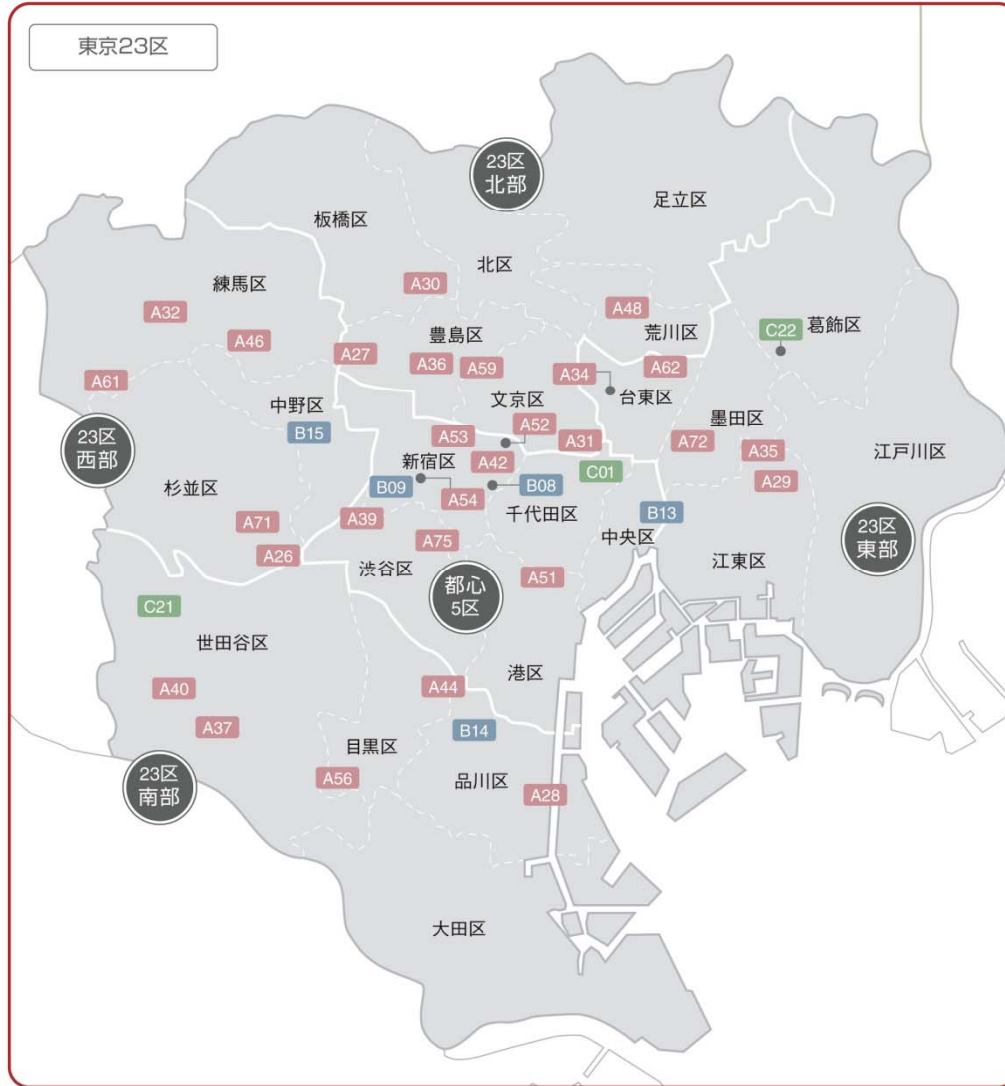


INV(旧TGR) 保有物件数	17	20	28	29	29	42	47	56	57	62	61	61	104	55	55
旧LCP 保有物件数					33	36	46	46	44	43	43				

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



# ポートフォリオMAP

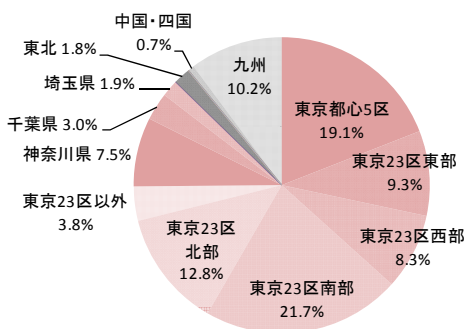


- 住居
- オフィスビル・商業施設
- ホテル・シニア・時間貸駐車場等

# ポートフォリオの特徴

地域別投資比率

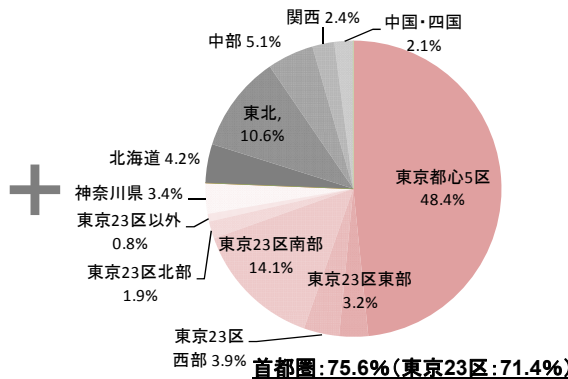
旧TGR第14期(2009年12月期)末現在



首都圏:87.3%(東京23区:71.1%)

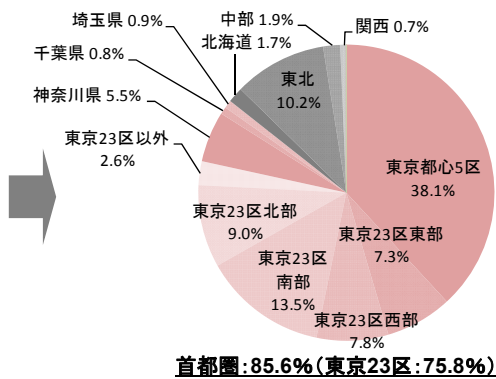
(注)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表します。

旧LCP合併前(2010年1月31日現在)



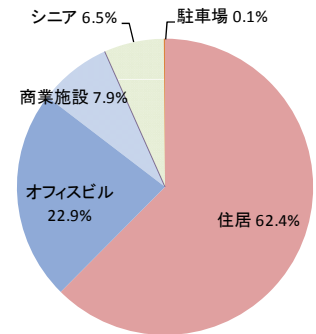
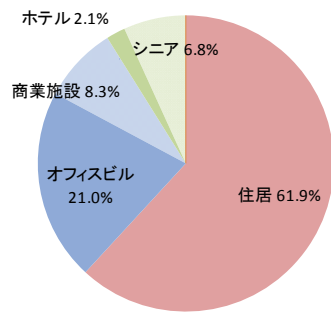
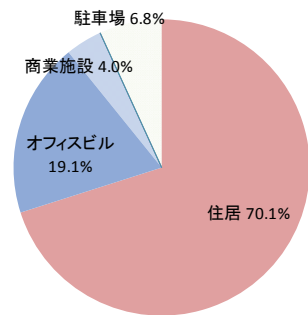
首都圏:75.6%(東京23区:71.4%)

第16期(2011年6月)末現在

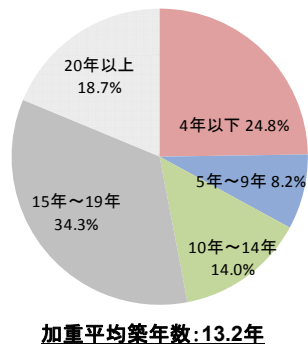


首都圏:85.6%(東京23区:75.8%)

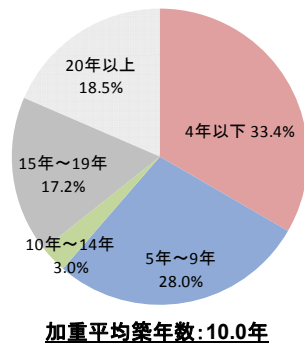
用途別投資比率



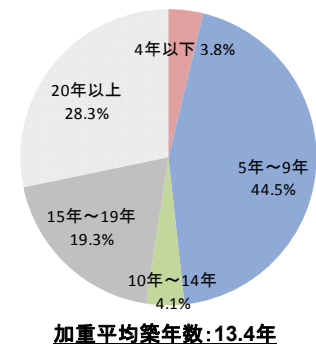
築年数分布



加重平均築年数:13.2年



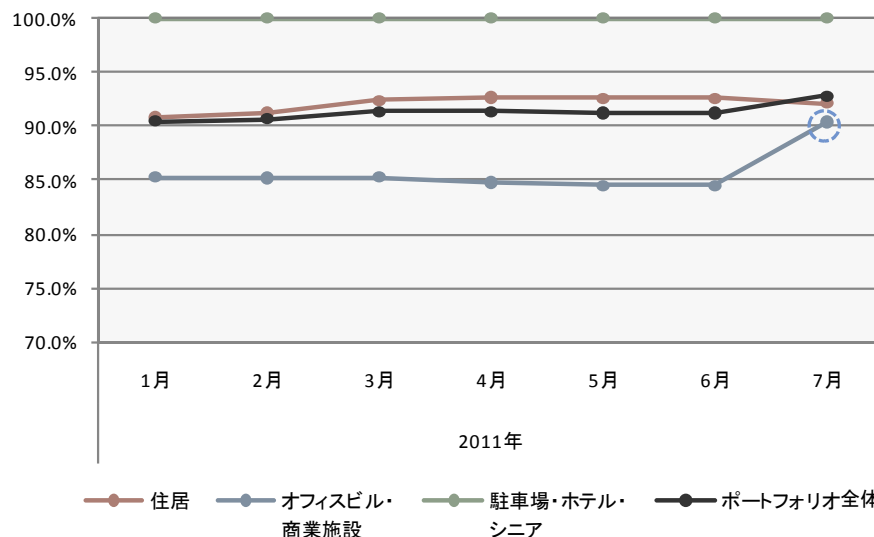
加重平均築年数:10.0年



加重平均築年数:13.4年

(注) 上記比率は2011年6月30日現在の取得価格に基づき計算しています。また、少数第2位を四捨五入して記載しています。

# 稼働率の推移



<オフィス・商業施設の稼働率84.5%→90.4%へ>

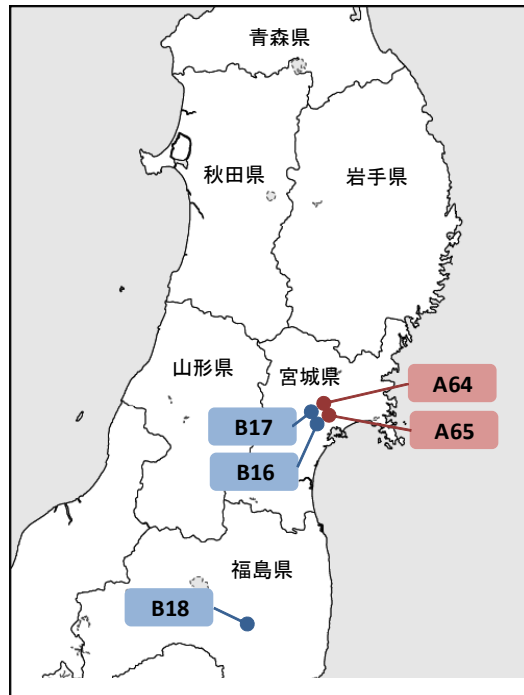
- B13 ニュー江戸橋ビル  
新規2テナント入居により  
稼働率51.2%→75.6%へ(+24.4%)
- B14 レキシントン・プラザ西五反田  
新規2テナント入居により  
稼働率62.4%→82.1%へ(+19.7%)

	住居	オフィスビル・商業施設	駐車場・ホテル・シニア	ポートフォリオ全体
2011年7月末日	92.1%	90.4%	100.0%	92.8%
2011年6月末日	92.6%	84.5%	100.0%	91.2%
2011年5月末日	92.6%	84.5%	100.0%	91.2%
2011年4月末日	92.7%	84.8%	100.0%	91.4%
2011年3月末日	92.4%	85.3%	100.0%	91.4%
2011年2月末日	91.2%	85.2%	100.0%	90.7%
2011年1月末日	90.8%	85.3%	100.0%	90.5%

(注1) 稼働率 = 総賃貸面積 / 総賃貸可能面積 × 100  
 (注2) 上記稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 東北所在の保有5物件と本震災による被害

No.	物件名	所在地	用途	構造	震度(注1)	PML	地震被害概要	復旧工事費用(注2)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区	住居	SRC造	震度6弱	10.6%	壁面タイル剥離、クラック発生等	4百万円
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区	住居	RC造	震度6弱	4.4%	クラック発生、サッシ・建具歪み発生等	6百万円
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区	事務所	RC造	震度6弱	1.0%	立体駐車場パレット破損等	1百万円
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区	商業	S造	震度6弱	7.3%	室外機基礎コンクリート転倒、壁面クラック発生等	6百万円
B18	ロックタウン須賀川	福島県須賀川市	商業	S造	震度6強	10.6%	軒天井一部落下、壁・天井破損、設備破損、地盤沈下等	30百万円



### 本震災の被害と影響： 運営の支障となる被害又は建物の価値を棄損するような被害なし

#### 【被害調査対応】

- 2011年3月11日の東北地方太平洋沖地震発生翌日には資産運用会社マニュアルに基づき被害概要を把握。
- 同年3月17日及び3月23日、第三者機関(東京海上日動リスクコンサルティング株式会社)による現地被害調査を実施し、より詳細な報告書を受領。
- 特に被害の大きかったロックタウン須賀川に関しては店舗の物理的営業不能期間を最短とすべく、同年3月12日から5月24日までの間、復旧工事を実施。

#### 【影響】

- ロイヤルパーク大町、レキシントン・スクエア萩野町に関しては稼働も安定的で特段の影響はない。順次必要な補修工事を実施予定。
- 大木青葉ビルも立体駐車場使用不能となったものの早期に復旧し特段の影響はない。また同年5月1日より新規テナントが入居しエンド稼働率は96.9%まで上昇(注3)している。
- レキシントン・プラザ八幡は、震災により営業休止店舗も発生したが、同年3月24日までに全店舗が営業を再開。テナント退去や契約賃料減額もなく、ほぼ震災前の水準で営業を継続しており大きな影響ない。
- ロックタウン須賀川は、上記の通り復旧工事を完了しており、マスターリース会社と今回の震災による契約賃料減額は行わない旨合意しており、また、同年6月には新規店舗も開店する等現時点では特段の影響はない。

(注1) 震度は、2011年3月11日の東北地方太平洋沖地震における震度を、2011年3月30日気象庁発表の精査震度を基に記載しております。

(注2) B18ロックタウン須賀川については、復旧工事は終了しており、確定金額となりますが、その他の物件については、概算費用となります。なお、これら5物件に関しては東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に被害調査を委託し報告書を取得しておりますが、上記復旧工事費用は同報告に基づくものではなく、管理会社等と協議のうえ設定した第17期(2011年12月期)実施予定の概算金額であり、実際の工事金額と異なる場合があります。また、仮復旧費・緊急対応費は含みません。

(注3) 大木青葉ビルは賃料固定マスターリース契約です。

# 東日本大震災による影響(2)

## B18 ロックタウン須賀川

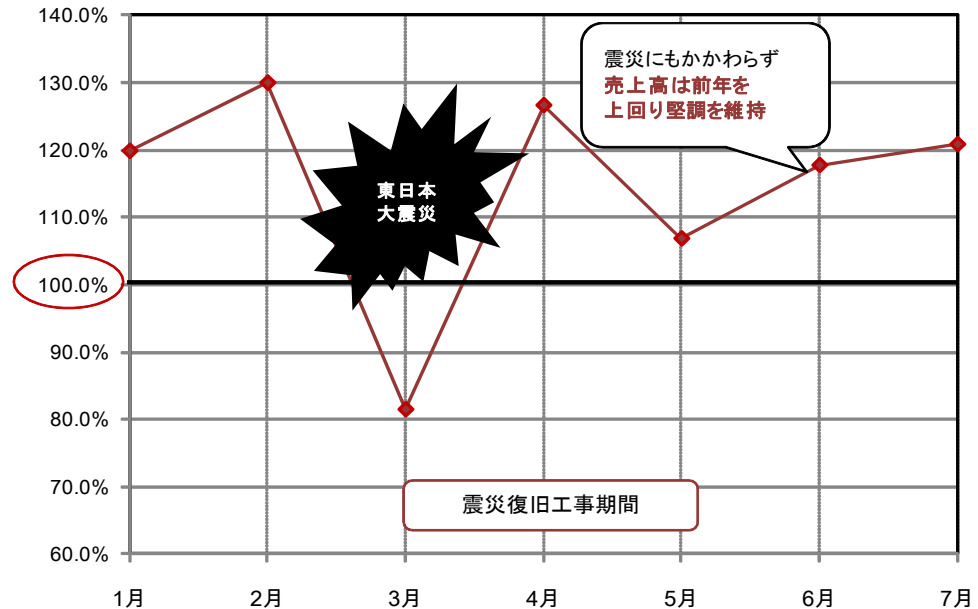


### 【ロックタウン須賀川】

福島県須賀川市に所在する郊外型商業施設。食品スーパー・ドラッグストア・衣料品・紳士服・雑貨・アミューズメント・書店・飲食店等から構成されており、敷地面積74,076.22㎡、延床面積18,440.58㎡(投資法人保有分)。  
 須賀川市内でも商業集積度の高い幹線道路に面しており、自動車によるアクセスが良好でテナント構成もバランスが取れていることから集客力の良好な施設である。

2011年 1月～2月	売上高は対前年比で120%～130%と堅調に推移。
2011年 3月11日	東北地方太平洋沖地震発生(当該地の震度は6強)。 軒天井や壁面、内装、地盤等に被害が発生(各店舗営業休止)。
2011年 3月12日 ～5月24日	復旧工事を実施(投資法人負担30百万円)。 また、店舗も順次営業を再開。
まとめ	もともと、アンカーテナント(食品スーパー)に競争力があり、施設の売り上げは順調に推移していた。 東日本大震災で店舗休業を余儀なくされたが、鋭意復旧に努めた結果、2011年4月以降も売り上げは前年を上回って堅調に推移。 同年4月～5月は一部店舗で営業再開できていないものもあった点を考慮すると、震災による営業への影響は少なく、施設の競争力の高さ、堅実性を裏付けるものといえる。 (参考)近隣競合施設であった赤トリキ・グリーンモールは同年4月29日に閉店。

＜2011年ロックタウン須賀川売上高対前年同月比推移＞



データ提供: ロック開発株式会社

# 投資主の状況 (1)

## 主要な投資主 (TOP10)

### 第15期末(2010年12月31日)時点

氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	20.32
2 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	53,422	8.39
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	40,819	6.41
4 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	32,178	5.05
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(投信口)	30,178	4.73
6 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	14,606	2.29
7 CGML-LONDON EQUITY	13,311	2.09
8 CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	13,003	2.04
9 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
10 株式会社南日本銀行	7,879	1.23
合計	342,965	53.86

\* 発行済投資口総数 636,695口

### 第16期末(2011年6月30日)時点

氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	20.32
2 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	90,255	14.17
3 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	52,452	8.23
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	35,770	5.61
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(投信口)	21,668	3.40
6 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	14,606	2.29
7 BBH FOR OPPENHEIMER MASTER INTERNATIONAL VALUE FUND, LLC	11,244	1.76
8 資金管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,085	1.42
9 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,058	1.26
10 CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	7,552	1.18
合計	380,090	59.69

\* 発行済投資口総数 636,695口

## (参考)大量保有報告

提出社名	提出日	保有投資口数(口)	保有割合(%)
Calliope合同会社	2011年8月3日	609,942	45.24
Prospect Asset Management, Inc.	2011年8月15日	219,354	16.27
日興アセットマネジメント株式会社	2011年8月19日	53,183	3.94

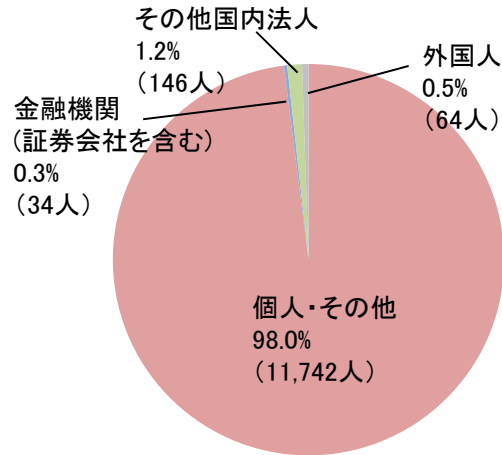
(注1) 割合(%)は、少数第3位を切り捨てて記載しています。

(注2) 2011年7月29日を払込期日として実行した第三者割当による新投資口711,597口の発行により、本投資法人の発行済投資口総数は1,348,292口となっています。第三者割当による新投資口発行については、P.26をご参照ください。



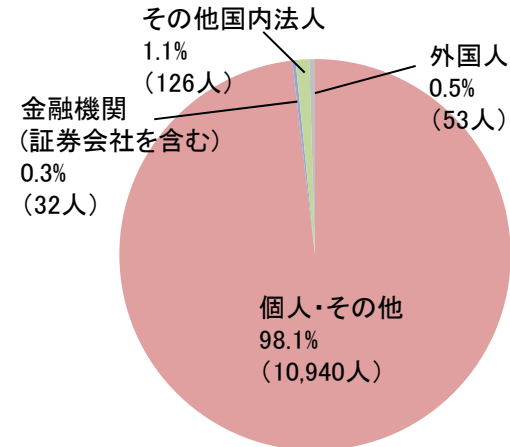
# 投資主の状況 (2)

## 所有者別投資主数



第15期(2010年12月期末)

\* 投資主総数: 11,986人

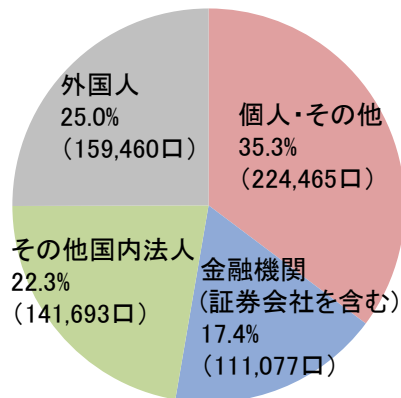


第16期(2011年6月期末)

\* 投資主総数: 11,151人

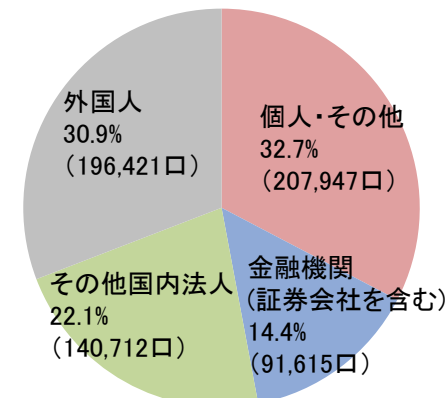
(注) 比率は、少数第2位を四捨五入して記載しています。

## 所有者別投資口数



第15期(2010年12月期末)

\* 発行済投資口総数: 636,695口



第16期(2011年6月期末)

\* 発行済投資口総数: 636,695口



# 投資口価格の推移



- (注1) 2006年8月1日以降2007年10月6日までの売買高については、東京証券取引所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、東京証券取引所にのみ上場しています。
- (注4) 2010年2月1日をもって、LCPと合併し、投資口1口につき5口の割合による分割を行いました。
- (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。

## Section 4 Calliope合同会社との一連の取組み<sup>(注)</sup>

(注)以下「本取組み」といいます。

## <マーケット環境>

- ✓ 世界経済の回復を背景に一部で復調の兆しが見られるものの、デフレや雇用情勢の不安感は依然として継続
- ✓ 東日本大震災後の原発事故等の影響による消費者心理の冷え込みや生産の減少、景気の先行きに対する不透明感の一層の増加

## <事業環境>

- ✓ 継続企業の前提に関する注記の記載
- ✓ 期限の利益喪失事由の発生
- ✓ 借入金のリファイナンス又は更なる返済期限の延長の先行き不透明

## <本取組みの概要>

### ✓ 新スポンサーの招聘

米国初の上場オルタナティブ投資運用会社であり、グローバルな投資運用会社であるFIGの関係法人であるCalliope合同会社(「カリオペ」といいます。)を新スポンサーとして招聘

### ✓ 第三者割当増資の実施

カリオペを主要な割当先とする第三者割当増資を通じたエクイティ調達を実施

### ✓ 新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更

フォートレス(注)の国内外の金融機関との強固なリレーションシップを通じ、新規の長期借入金を調達、本証券化ローンの一部を除く既存借入金全額を返済し、本証券化ローンについて条件変更を行い、その完済に向け一定の目処をつけた

(注)カリオペ、FIG及びその他の関係法人を「フォートレス」と総称

## <本取組みの意義> 破綻リスクの回避・期限の利益喪失状況の解消

### 財務体質の改善及び正常化のための布石

- ✓ 既存借入金全額の完済に向け一定の目途:「継続企業の前提に関する注記」の記載解消
- ✓ 借入期間の長期化: 新規借入金の加重平均借入期間=4.4年
- ✓ 有利子負債比率(LTV)(注)の改善: 62.6%から53.3%へ  
(注)有利子負債比率(LTV)=有利子負債額÷(有利子負債額+出資総額+出資剰余金)×100

### 投資法人の信用力アップ

- ✓ 内部成長及び外部成長等、今後の中長期的戦略の策定及び実施が可能となる

# 本取組みの概要

## 第三者割当による新投資口の発行

- ✓ FIGの関係法人であるカリオペ(約60億円)及び既存大口投資主であるプロスペクトの関係法人3社(約10億円)に対して第三者割当増資を実施し、総額約70億円のエクイティを調達

### <新投資口発行要領>

発行新投資口数	711,597口	
発行価格	1口当たり金9,837円	
発行価額の総額	6,999,979,689円	
割当先及び割当口数	Calliope合同会社 609,942口 スタンホープ・インベストメンツ 64,043口 プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド 24,397口 パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド 13,215口	
発行済投資口総数	1,348,292口(第三者割当増資後)	
資金使途(百万円)	借入金(本証券化ローン)(元本金額16,800百万円)の返済資金の一部	2,910
	借入金(本タームローン)(元本金額11,056百万円)及び借入金(第24個別極度ローン)(元本金額3,608百万円)の返済資金の一部	1,664
	ローン金利留保金及び融資関連費用(融資手数料及びレンダー費用等)並びに借入金の一部の約定弁済金、ローン金利留保金を除くローン金利支払資金、改修工事等の支払資金を含む手元資金等	2,365

## 資産運用会社の株主異動

- ✓ 資産運用会社の発行済株式(8,600株)のうち8,372株について、2011年7月29日付にて、新スポンサーであるカリオペに譲渡
- ✓ ザ・エルシーピー・グループ・エルピーに代わりカリオペが資産運用会社の親会社となる

## 新規の長期借入れ

- ✓ カリオペを主要な割当先とする第三者割当増資によるエクイティ調達と合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金を完済するため、2011年7月29日付にて総額31,300百万円の新規借入れを実行

## 本証券化ローンの条件変更

- ✓ 2011年7月29日付にて、本証券化ローン16,800百万円のうち10,210百万円を弁済するとともに975百万円につき貸付人により債務免除を受け、残存元本5,615百万円については、その元本返済期日を2012年1月31日に延長
- ✓ 同ローン5,615百万円の担保物件及び責任財産をニュー江戸橋ビル(以下「本受益権」)に限定
- ✓ 本受益権については、2011年12月期中の売却を企図
- ✓ 売却できない場合には、同ローンの条件変更後の約定に従い、元本返済期日である2012年1月31日に、本受益権をもって同ローンの残債務の代物弁済を行う

# 本取組み前後の各状況(1)

## 投資主の状況

### <本取組み後>

2011年7月29日時点		
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 Calliope合同会社	609,942	45.23
2 ニュー・ミッション・ファンディング合同会社	129,400	9.59
3 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	90,255	6.69
4 PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	76,849	5.69
5 スタンホープ・インベストメンツ	64,043	4.74
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	35,770	2.65
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,668	1.60
8 BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	14,606	1.08
9 パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド	13,215	0.98
10 BBH FOR OPPENHEIMER MASTER INTERNATIONAL VALUE FUND, LLC	11,244	0.83
合計	1,066,992	79.13

\* 発行済投資口総数 1,348,292口

- (注1) 発行済投資口総数に対する所有投資口の割合は、少数第3位を切捨てて記載しています。  
 (注2) 上記は、2011年6月30日時点の投資主名簿に記載された内容に変化がない状態で、2011年7月29日付第三者割当増資を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の状況とは必ずしも一致しません。  
 (注3) <本取組み前>投資主の状況については、P.21「投資主の状況(1)」記載の第16期末(2011年6月30日)時点の主要な投資主をご参照ください。

## 資産運用会社の株主異動

### <本取組み前>

(2011年7月28日現在)

名称	所有株式数	比率(%)
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

### <本取組み後>

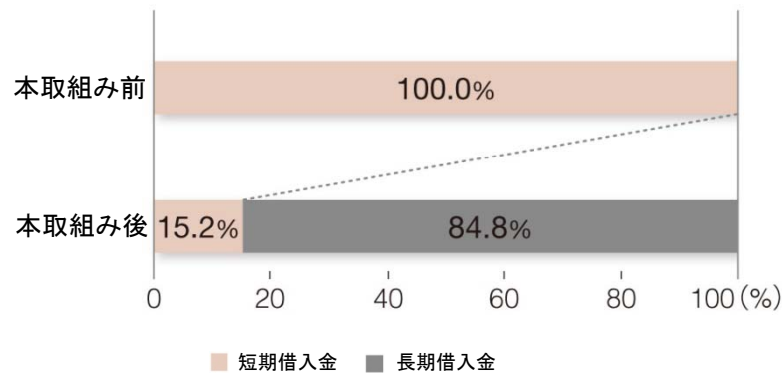
(2011年7月29日現在)

名称	所有株式数	比率(%)
Calliope合同会社	8,372株	97.35
株式会社ビッグ	228株	2.65
合計	8,600株	100.00

# 本取組み前後の各状況(2)

## 借入金の状況

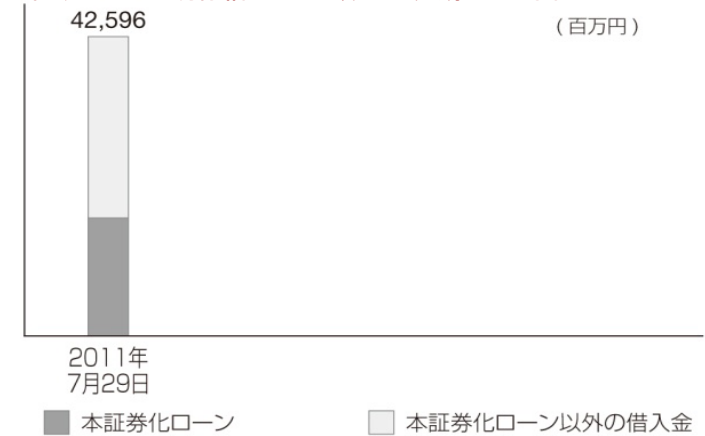
### ■ 借入金の長期化



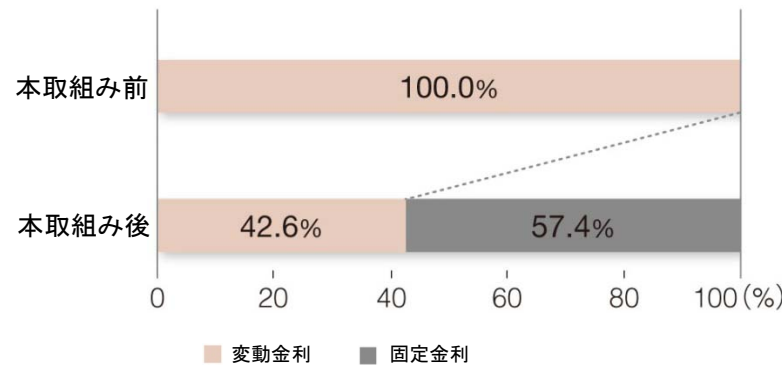
### ■ 返済期日の分散化

<本取組み前>

2011年7月29日に既存借入金全額の返済期日が到来

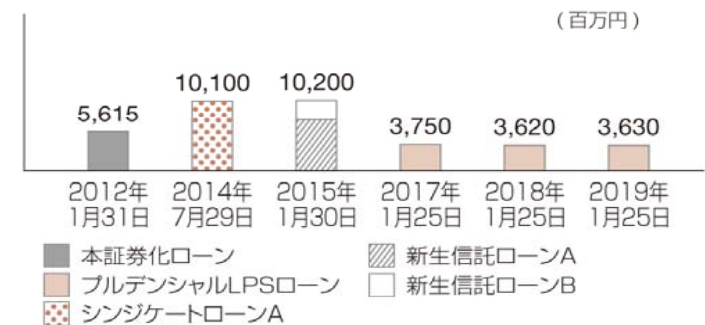


### ■ 固定金利比率の増加



<本取組み後>

返済期日の分散化を実現(注1)



(注1) 新規借入金の加重平均借入期間=4.4年

(注2) 本ページにおける「本取組み前」は「2011年7月28日現在」、「本取組み後」は「2011年7月29日現在」です。

# 本取組み前後の各状況(3)-①

## 借入金の概要

<本取組み前>

(2011年7月28日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率)等	元本返済期日
タームローン	株式会社あおぞら銀行	2009年11月24日	11,056百万円	2.68000% 変動利率 (注)	2011年7月29日
	東京海上日動火災保険株式会社				
	株式会社りそな銀行				
	株式会社西日本シティ銀行				
	株式会社武蔵野銀行				
	株式会社新生銀行				
	中央三井信託銀行株式会社				
第24個別極度 ローン	株式会社あおぞら銀行	2009年11月24日	3,608百万円	2.68000% 変動利率 (注)	2011年7月29日
タームローン D号	中央三井信託銀行株式会社	2010年2月3日	11,131百万円	1.68000% 変動利率 (注)	2011年7月29日
	株式会社あおぞら銀行				
	株式会社りそな銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社武蔵野銀行				
短期借入金合計			25,796百万円		
本証券化 ローン	新生信託銀行株式会社	2007年3月30日	16,800百万円	3.64000% 変動金利 (注)	2011年7月29日
1年内返済予定長期借入金合計			16,800百万円		
借入金合計			42,596百万円		

(注) 2011年7月1日から2011年7月29日までの適用利率です。



# 本取組み前後の各状況(3)-②

## 借入金の概要

<本取組み後>

(2011年7月29日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率)等	元本返済期日
本証券化 ローン	新生信託銀行株式会社	2007年3月30日	5,615百万円	3.64031% 変動金利 (注1)	2012年1月31日
	1年内返済予定長期借入金合計		5,615百万円		
プルデンシャル LPSローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業 有限責任組合	2011年7月29日	3,750百万円	2.50000% 固定金利	2017年1月25日
			3,620百万円		2018年1月25日
			3,630百万円		2019年1月25日
シンジケート ローンA	シティバンク銀行株式会社	2011年7月29日	10,100百万円	2.44000% 変動金利 (注2)	2014年7月29日
	株式会社新生銀行				
	中央三井信託銀行株式会社				
	株式会社りそな銀行				
新生信託 ローンA	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	7,300百万円	8.50000% 固定金利	2015年1月30日
新生信託 ローンB	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	2,900百万円	9.50000% 固定金利	2015年1月30日
	長期借入金合計		31,300百万円		
	借入金合計		36,915百万円		

(注1) 2011年7月30日から2011年8月31日までの適用利率です。

(注2) 2011年7月29日から2011年10月31日までの適用利率です。

## 破たんリスクの回避・借入金の期限の喪失状況の解消

### ■ 「継続企業の前提に関する注記」の解消

- ✓ 本取組みの実行により、既存借入金の返済に係る破たんリスクは回避され、期限の利益喪失状況が解消されました。このため、2011年6月期決算において、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消いたしました。

## 今後の施策

### ■ ポートフォリオの質的向上及び再構築

- ✓ ポートフォリオ収益力の最大化と適時適切な資産入替を実施することで、本投資法人のポートフォリオの質的向上及び再構築を図ります。

### ■ バンクフォーメーションの強化

- ✓ フォートレスの国内外の金融機関との強固なリレーションシップを通じて、追加的融資の獲得を目指します。

## 課題

### ■ 「アセットファイナンス」を常に意識した資産運用

- ✓ 上記の各施策を検討・推進し、着実な内部成長及び外部成長と安定した財務体制構築の向上を目指します。
- ✓ 中長期的には本来のREITの成長戦略の中心とも言える増資による物件取得の実現など、更なる投資主価値向上に向けた取組みを行うことを可能とするための基盤を早期に確立していくことを目指します。

## 新スポンサーの概要

会社名	Calliope合同会社
所在地	東京都港区南麻布二丁目12番3号
代表者	職務執行者 滝澤 和政
資本金	金100,000円(本書の日付現在)
設立年月日	2011年3月14日
事業内容	投資法人の出資持分を含む日本の不動産関連商品への投資
出資者(出資比率)	Calliope Holdings I LLC (99%) Calliope Holdings II LLC (1%)
備考	FIGの関係法人

## FIGの概要

会社名	Fortress Investment Group LLC
所在地	米国ニューヨーク
関係法人の拠点	東京、シンガポール、ダラス、フランクフルト、ロンドン、ロサンゼルス、ニューケーナン、フィラデルフィア、ローマ、サンフランシスコ、シドニー
従業員数	約900人(2011年3月31日現在)
設立年	1998年
事業内容	投資運用
備考	運用資産額: 431億ドル(2011年3月31日現在)

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

## ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 企画・財務部

TEL.03-3272-7311

# Appendix

# (Appendix) 本取組みによる資金移動

- ✓ 本取組みにより、本証券化ローンの一部を除いた既存借入金全額(本証券化ローン16,800百万円のうち10,210百万円、タームローン11,056百万円、第24個別極度ローン3,608百万円及びタームローンD号11,131百万円)を完済

(単位:百万円)

支出			調達	
タームローンの返済	11,056	➔	第三者割当による資金	1,664
第24個別極度ローンの返済	3,608		シンジケートローンA	10,100
タームローンD号の返済	11,131	➔	新生信託ローンB	2,900
本証券化ローンの一部返済	10,210	➔	プルデンシャルLPSローン	11,000
カリオペへの手数料	336	➔	自己資金	131
ローン金利留保金及び融資関連費用(融資手数料及びレンダー費用等)並びに借入金の一部の約定弁済金、ローン金利留保金を除くローン金利支払資金、改修工事等の支払資金を含む手元資金等	2,365	➔	第三者割当による資金	2,365
<b>合計</b>	<b>38,708</b>		<b>合計</b>	<b>38,708</b>

(注)金額は単位未満を切捨てて記載しています。

# (Appendix) 借入金の担保状況

名称	借入金額	元本返済期日	担保対象物件	物件数	2011年6月末 鑑定評価額
本証券化ローン	5,615百万円	2012年1月31日	「ニュー江戸橋ビル」	1物件	6,050百万円
プルデンシャルLPS ローン	3,750百万円	2017年1月25日	「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、 「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、 「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、 「シティハイツ砵」、「フォロス中村橋」	8物件	6,344百万円
	3,620百万円	2018年1月25日	「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、 「エメラルドハウス」、「グロースメゾン池袋」、「ルート立川」、 「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、 「ワコーレ綱島 I」	8物件	5,896百万円
	3,630百万円	2019年1月25日	「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、 「グランリール亀戸」、「アクシーズタワー川口並木」、 「キャピタルハイツ神楽坂」、「グロースメゾン海神」、 「カレッジスクエア町屋」、「近代科学社ビル」	8物件	6,087百万円
シンジケートローンA	10,100百万円	2014年7月29日	「シティハウス東京新橋」、「ウインベル神楽坂」、 「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア 曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚 II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、 「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキ シントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚玉山」、「レキ シントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾 妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「クロス・スクエアNAKA NO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「ロッ クタウン須賀川」、「新宿アイランド」、「ストップパーキング 神田須田町」	21物件	24,622百万円
新生信託ローンA	7,300百万円	2015年1月30日	「スペーシア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」	2物件	11,000百万円
新生信託ローンB	2,900百万円	2015年1月30日	「ボンセジュール千歳船橋」、「ボンセジュール四つ木」、 「ボンセジュール日野」、「ボンセジュール武蔵新城」、 「ボンセジュール小牧」、「ボンセジュール秦野渋沢」、 「ボンセジュール伊丹」	7物件	4,709百万円
合計	36,915百万円	—	—	55物件	64,708百万円

## (Appendix)2011年6月期 物件別賃貸事業収支等

(単位:千円)														
物件番号	物件名	賃貸事業収合計①	賃料及び共益費	その他収入	賃貸事業費用合計②	維持管理費	公租公課	保険料	その他支出	減価償却費③	賃貸事業損益(①-②)	NOI(①-②+③)	NOI利回り(取得価格ベース(%)) (注1)	NOI利回り(鑑定評価額ベース(%)) (注2)
A26	日神ハステージ代田橋	41,138	38,074	3,064	20,382	8,483	1,552	172	2,250	7,923	20,756	28,679	4.6	5.3
A27	日神ハステージ東長崎	45,970	40,934	5,036	25,598	9,658	2,794	264	1,932	10,948	20,372	31,320	5.1	5.6
A28	グロースメゾン五反田	27,357	26,772	585	9,354	2,575	1,420	130	876	4,350	18,003	22,353	5.1	5.0
A29	グロースメゾン亀戸	32,158	31,158	999	13,262	3,687	1,815	152	1,745	5,862	18,895	24,757	4.7	5.0
A30	エメラルドハウス	51,355	39,132	12,222	25,592	7,987	2,773	173	5,297	9,360	25,762	35,123	4.7	6.1
A31	アルモニー御茶ノ水	39,687	35,693	3,993	19,877	5,511	1,944	138	5,470	6,812	19,809	26,622	3.8	4.7
A32	サンクレスト石神井公園	36,717	32,301	4,416	20,980	7,343	3,260	271	4,157	5,946	15,737	21,684	4.0	4.4
A33	グロースメゾン新横浜	35,175	32,406	2,768	17,569	4,236	2,573	136	4,700	5,921	17,606	23,527	4.5	4.7
A34	ベルファース上野御徒町	34,347	30,493	3,854	15,561	5,046	1,807	102	3,250	5,355	18,785	24,141	4.8	5.3
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	9,165	204	1,919	130	1,425	5,484	17,454	22,939	5.1	5.2
A36	グロースメゾン池袋	24,271	23,239	1,032	14,803	3,708	1,139	93	4,714	5,148	9,467	14,616	3.6	4.3
A37	グロースメゾン用賀	22,691	21,884	806	12,823	2,694	1,431	95	4,821	3,779	9,867	13,647	3.5	4.6
A38	ルート立川	22,081	19,559	2,522	11,131	1,880	1,117	131	4,317	3,684	10,950	14,634	4.4	4.9
A39	渋谷本町マンション	18,453	17,833	620	10,720	2,668	927	85	5,103	1,935	7,733	9,668	3.0	3.3
A40	シティハイツ砦	15,703	14,108	1,594	11,408	4,883	941	92	3,859	1,631	4,295	5,926	1.8	2.6
A41	アクシズタワー川口並木	27,454	22,303	5,151	17,665	3,781	1,219	86	7,539	5,038	9,789	14,827	4.8	4.7
A42	キャピタルハイツ神楽坂	17,632	16,789	842	10,564	3,278	1,112	186	4,067	1,918	7,068	8,986	3.0	3.4
A43	カレッジスクエア町田	18,268	18,268	-	4,418	244	1,035	105	531	2,501	13,849	16,350	5.6	6.4
A44	ペレール目黒	15,641	14,711	929	10,794	2,370	869	70	5,282	2,202	4,846	7,049	2.4	2.7
A45	ワコレ編島I	18,945	17,971	973	12,510	3,729	952	78	3,615	4,135	6,435	10,570	3.7	4.2
A46	フォロス中村橋	18,601	17,223	1,378	11,162	2,563	1,052	94	3,240	4,212	7,438	11,651	4.1	4.6
A47	グロースメゾン海神	22,349	20,952	1,397	12,463	4,347	2,187	172	745	5,011	9,886	14,897	5.4	7.0
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	6,081	12	1,015	81	1,422	3,549	8,624	12,173	4.8	5.1
A49	シティハウス東京新橋	87,792	81,851	5,941	41,148	16,379	5,258	81	6,363	13,064	46,644	59,708	4.8	4.9
A52	ウィンベル神楽坂	102,176	93,247	8,929	39,913	11,288	6,735	150	6,232	15,506	62,263	77,770	4.8	4.9
A53	西早稲田クレセントマンション	69,401	62,874	6,526	24,819	11,254	3,690	116	3,791	5,967	44,581	50,548	5.4	5.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	48,576	44,733	3,843	19,361	5,735	2,291	58	2,611	8,664	29,215	37,879	5.3	5.4
A56	カーザエルミタジジョ	30,594	27,342	3,251	17,795	4,595	1,890	50	2,453	8,805	12,798	21,604	4.1	4.4
A59	藤和シティコープ新大塚II	33,885	32,851	1,033	13,410	5,060	1,478	42	1,878	4,949	20,474	25,424	5.9	5.7
A61	ビクセル武蔵関	25,456	22,827	2,629	13,877	7,689	1,230	38	2,325	2,593	11,579	14,172	5.0	5.0
A62	レクセルマンション上野松が谷	35,580	29,037	6,543	19,141	5,613	1,733	58	3,543	8,192	16,439	24,631	5.1	5.1
A63	藤和シティコープ浅間町	60,017	56,103	3,914	35,383	17,965	3,261	90	5,212	8,852	24,634	33,487	6.1	5.9
A64	ロイヤルパーク大町	22,162	18,888	3,273	12,140	4,757	1,734	56	1,258	4,333	10,021	14,354	7.0	7.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	17,274	15,484	1,789	7,474	1,856	1,250	37	997	3,332	9,799	13,132	8.0	8.6
A66	グイスコンティ覚玉山	9,916	8,747	1,169	7,268	3,563	1,013	18	905	1,767	2,648	4,415	3.5	3.8
A71	レキシントン・スクエア代田橋	31,196	28,662	2,533	15,508	3,598	1,428	37	2,440	8,002	15,687	23,690	4.9	5.0
A72	レキシントン・スクエア本所番妻橋	18,333	16,680	1,653	9,714	2,271	872	27	1,652	4,890	8,619	13,510	5.3	5.4
A73	AMS TOWER 南6条	41,001	38,611	2,389	31,397	7,544	1,495	116	7,972	14,267	9,603	23,870	4.1	4.5
A75	スペースア恵比寿	188,123	168,444	19,679	74,649	13,510	9,244	261	15,051	36,581	113,474	150,055	4.3	4.6
住居小計		1,448,819	1,319,526	129,293	706,896	213,580	81,476	4,293	145,057	262,488	741,922	1,004,410	4.6	5.0
B8	近代科学社ビル	30,576	26,009	4,566	21,369	6,825	4,624	201	1,393	8,323	9,206	17,530	2.7	3.6
B9	新宿アイランド	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	(注3)	-0.9	-1.4
B13	ニュー江戸橋ビル	117,482	108,294	9,188	62,651	19,457	15,049	207	7,342	20,594	54,830	75,425	2.1	2.5
B14	レキシントン・プラザ西五反田	119,770	105,854	13,915	85,875	26,790	12,831	190	4,950	41,113	33,894	75,007	3.1	3.4
B15	クロス・スクエアNAKANO	27,855	24,133	3,722	15,370	6,707	4,098	66	901	3,598	12,484	16,082	3.1	3.1
B16	大木青葉ビル	42,266	34,600	7,665	28,938	11,247	4,220	80	1,088	12,301	13,328	25,629	6.3	7.6
B17	レキシントン・プラザ八幡	162,248	132,633	29,614	74,549	39,611	12,413	160	2,481	19,883	87,698	107,582	6.6	7.0
B18	ロックタウン須賀川	147,689	144,480	3,209	97,318	57,212	9,588	202	1,090	29,225	50,370	79,596	6.9	7.2
オフィスビル・商業施設小計		656,473	583,192	73,280	399,826	173,660	66,002	1,213	22,107	136,842	256,647	393,489	3.6	4.2
C1	ストップパーク神田須田町	2,443	2,443	-	286	-	272	-	-	13	2,157	2,170	4.5	4.8
C21	ボンセジュール千歳船橋	23,220	21,855	1,364	5,559	225	1,887	52	-	3,393	17,660	21,053	6.2	5.8
C22	ボンセジュール四つ木	22,428	22,428	-	4,929	225	1,129	44	-	3,529	17,499	21,028	6.5	6.2
C23	ボンセジュール日野	21,408	21,408	-	4,201	214	1,265	42	-	2,678	17,207	19,886	7.0	6.3
C24	ボンセジュール武蔵新城	17,731	17,731	-	3,312	167	978	37	-	2,129	14,419	16,548	6.9	6.1
C25	ボンセジュール小牧	45,263	45,263	-	13,331	201	5,138	180	-	7,810	31,932	39,742	7.6	7.6
C26	ボンセジュール栗野浜沢	23,699	23,369	330	8,020	213	2,005	76	-	5,723	15,678	21,402	6.3	7.0
C27	ボンセジュール伊丹	15,887	15,887	-	5,243	145	1,410	50	-	3,638	10,643	14,281	6.0	6.7
ホテル・シニア・駐車場等小計		172,081	170,387	1,694	44,883	1,392	14,089	485	-	28,916	127,198	156,115	6.7	6.6
総計		2,277,374	2,073,106	204,268	1,151,606	388,633	161,568	5,992	167,165	428,247	1,125,768	1,554,015	4.4	4.8

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

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

(注3) 本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

(注4) 集計期間:2011年1月1日~2011年6月30日

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

## (Appendix) 鑑定評価額・2011年6月期 帳簿価格

物件番号	物件名	2011年6月末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2010年6月末 (INV)	2010年12月末 (INV)	2011年6月末 (INV)	対2010年12月末 増減比	2010年 12月末評価 (INV)	2011年 6月末評価 (INV)	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)	
A26	日神パレスステージ代田橋	1,157,348	1,300,000	1,130,000	1,100,000	1,100,000	0.0	5.4	5.4	0.0	
A27	日神パレスステージ東長崎	1,128,513	1,300,000	1,130,000	1,130,000	1,130,000	0.0	5.4	5.4	0.0	
A28	グロースメゾン五反田	872,789	991,000	875,000	888,000	899,000	1.2	5.0	5.0	0.0	
A29	グロースメゾン亀戸	1,047,227	1,110,000	976,000	995,000	996,000	0.1	5.1	5.1	0.0	
A30	エメラルドハウス	1,469,973	1,570,000	1,210,000	1,170,000	1,160,000	△ 0.9	5.3	5.3	0.0	
A31	アルモニ-御茶ノ水	1,411,725	1,710,000	1,220,000	1,160,000	1,150,000	△ 0.9	5.1	5.1	0.0	
A32	サンクレスト石神井公園	1,064,596	1,220,000	990,000	990,000	989,000	△ 0.1	5.2	5.2	0.0	
A33	グロースメゾン新横浜	1,027,582	1,110,000	1,030,000	1,050,000	1,020,000	△ 2.9	5.2	5.2	0.0	
A34	ベルファース上野御徒町	1,015,257	1,100,000	954,000	975,000	926,000	△ 5.0	5.0	5.0	0.0	
A35	グランリール亀戸	888,168	930,000	862,000	882,000	889,000	0.8	5.1	5.1	0.0	
A36	グロースメゾン池袋	807,098	856,000	763,000	667,000	682,000	2.2	5.1	5.1	0.0	
A37	グロースメゾン用賀	785,627	831,000	717,000	656,000	596,000	△ 9.1	5.1	5.1	0.0	
A38	ルート立川	664,911	749,000	638,000	629,000	604,000	△ 4.0	5.4	5.4	0.0	
A39	渋谷本町マンション	660,916	678,000	591,000	590,000	588,000	△ 0.3	5.2	5.2	0.0	
A40	シティハイツ砧	646,780	707,000	477,000	476,000	468,000	△ 1.7	5.3	5.3	0.0	
A41	アクシーズタワー川口並木	601,822	698,000	620,000	621,000	631,000	1.6	6.0	6.0	0.0	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	623,824	647,000	543,000	539,000	532,000	△ 1.3	5.2	5.2	0.0	
A43	カレッジスクエア町田	581,454	597,000	518,000	514,000	514,000	0.0	5.8	5.8	0.0	
A44	ベレール目黒	584,520	608,000	527,000	544,000	535,000	△ 1.7	4.9	4.9	0.0	
A45	ワコーレ綱島 I	566,188	665,000	512,000	506,000	506,000	0.0	5.5	5.5	0.0	
A46	フォロス中村橋	551,424	634,000	509,000	526,000	516,000	△ 1.9	5.1	5.1	0.0	
A47	グロースメゾン海神	533,369	603,000	435,000	429,000	429,000	0.0	5.8	5.8	0.0	
A48	カレッジスクエア町屋	498,873	521,000	484,000	494,000	484,000	△ 2.0	5.2	5.2	0.0	
A51	シティハウス東京新橋	2,483,731	2,790,000	2,490,000	2,480,000	2,470,000	△ 0.4	5.5	5.4	△ 0.1	
A52	ウインベル神楽坂	3,217,177	3,690,000	3,270,000	3,270,000	3,190,000	△ 2.4	5.1	5.2	0.1	
A53	西早稲田クレセントマンション	1,867,138	2,190,000	1,880,000	1,880,000	1,880,000	0.0	5.5	5.4	△ 0.1	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,425,899	1,600,000	1,450,000	1,430,000	1,410,000	△ 1.4	5.4	5.4	0.0	
A56	カーザエルミタツジョ	1,045,627	1,240,000	1,070,000	1,010,000	987,000	△ 2.3	5.4	5.3	△ 0.1	
A59	藤和シティコープ新大塚 II	853,206	937,000	867,000	871,000	901,000	3.4	5.9	5.7	△ 0.2	
A61	ピクセル武蔵関	573,333	703,000	570,000	570,000	572,000	0.4	5.8	5.7	△ 0.1	
A62	レクセルマンション上野松が谷	948,375	1,130,000	972,000	971,000	965,000	△ 0.6	5.5	5.5	0.0	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,088,433	1,240,000	1,110,000	1,090,000	1,140,000	4.6	6.4	6.3	△ 0.1	
A64	ロイヤルパーク大町	408,551	564,000	401,000	401,000	391,000	△ 2.5	7.6	7.6	0.0	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	320,733	411,000	332,000	330,000	309,000	△ 6.4	7.3	7.3	0.0	
A66	ヴィスコンティ覚王山	250,001	397,000	244,000	243,000	234,000	△ 3.7	6.1	6.1	0.0	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	954,760	1,019,000	975,000	960,000	950,000	△ 1.0	5.4	5.4	0.0	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	497,417	525,000	511,000	505,000	505,000	0.0	5.5	5.5	0.0	
A73	AMS TOWER南6条	1,140,392	1,400,000	1,130,000	1,070,000	1,070,000	0.0	6.4	6.4	0.0	
A75	スペースア恵比寿	6,907,878	9,140,000	6,920,000	6,740,000	6,540,000	△ 3.0	5.1	5.1	0.0	
	住居小計	43,172,655	50,111,000	41,903,000	41,352,000	40,858,000	△ 1.2	-	-	-	



## (Appendix) 鑑定評価額・2011年6月期 帳簿価格

物件番号	物件名	2011年6月末 帳簿価格	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
			取得時	2010年6月末 (INV)	2010年12月末 (INV)	2011年6月末 (INV)	対2010年12月末 増減比	2010年 12月末評価 (INV)	2011年 6月末評価 (INV)	増減	
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)	(%)	
B8	近代科学社ビル	1,237,630	1,340,000	1,050,000	987,000	983,000	△ 0.4	5.2	5.2	0.0	
B9	新宿アイランド	723,103	871,000	670,000	501,000	501,000	0.0	5.4	5.4	0.0	
B13	ニュー江戸橋ビル	6,139,742	8,770,000	7,220,000	6,740,000	6,050,000	※ △ 10.2	4.7	4.7	0.0	
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	4,884,759	7,160,000	4,760,000	4,690,000	4,460,000	△ 4.9	5.4	5.3	△ 0.1	
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,051,446	1,038,000	1,060,000	1,020,000	1,040,000	2.0	5.7	5.6	△ 0.1	
B16	大木青葉ビル	783,577	847,000	725,000	726,000	676,000	△ 6.9	6.5	6.5	0.0	
B17	レキシントン・ブラザ八幡	3,269,863	4,760,000	3,180,000	3,170,000	3,120,000	△ 1.6	6.7	6.8	0.1	
B18	ロックタウン須賀川	2,265,456	2,563,000	2,320,000	2,320,000	2,220,000	△ 4.3	7.0	7.3	0.3	
	オフィスビル・商業施設小計	20,355,579	27,349,000	20,985,000	20,154,000	19,050,000	△ 5.5	-	-	-	
C1	ストップパーキング神田須田町	100,905	100,000	90,600	90,600	91,200	0.7	4.7	5.1	0.4	
C21	ボンセジュール千歳船橋	676,331	791,000	720,000	735,000	735,000	0.0	5.9	5.9	0.0	
C22	ボンセジュール四つ木	642,265	765,000	681,000	681,000	681,000	0.0	6.2	6.2	0.0	
C23	ボンセジュール日野	566,609	699,000	641,000	641,000	641,000	0.0	6.2	6.2	0.0	
C24	ボンセジュール武蔵新城	480,111	610,000	543,000	543,000	543,000	0.0	6.1	6.1	0.0	
C25	ボンセジュール小牧	1,027,874	1,940,000	1,060,000	1,060,000	1,060,000	0.0	7.6	7.6	0.0	
C26	ボンセジュール秦野渋沢	664,785	962,000	616,000	616,000	616,000	0.0	7.0	7.0	0.0	
C27	ボンセジュール伊丹	469,952	748,000	430,000	433,000	433,000	0.0	6.8	6.7	△ 0.1	
	ホテル・シニア・駐車場等小計	4,628,835	6,615,000	4,781,600	4,799,600	4,800,200	0.0	-	-	-	
	総計	68,157,070	84,075,000	67,669,600	66,305,600	64,708,200	△ 2.4	-	-	-	

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

※ 鑑定評価額が前期と比較して±10%以上の変動があった物件とその理由

: B13 ニュー江戸橋ビル 実際のテナント契約が前回鑑定評価の賃料査定額を下回ったことから、運営収益が減少したため。

物件番号	物件名	所在地		取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	取得年月	築年時期	築年数	賃貸可能戸数	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	23区	東京都杉並区	1,251	1,100	2005/07	1992/12	18	98	1,771.13	89.8
A27	日神バレーステージ東長崎	23区	東京都豊島区	1,229	1,130	2005/07	1989/03	22	60	2,681.94	94.4
A28	グロースメゾン五反田	23区	東京都品川区	888	899	2006/01	2005/07	5	48	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	23区	東京都江東区	1,070	996	2006/03	2005/10	5	66	1,367.96	92.5
A30	エメラルドハウス	23区	東京都板橋区	1,505	1,160	2006/08	1995/02	16	96	2,152.31	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	23区	東京都文京区	1,428	1,150	2006/08	1997/03	14	65	1,748.24	93.6
A32	サンクレスト石神井公園	23区	東京都練馬区	1,088	989	2006/08	1990/03	21	29	3,029.16	95.0
A33	グロースメゾン新横浜	周辺部	神奈川県横浜市	1,059	1,020	2006/08	2006/03	5	68	1,858.44	100.0
A34	ベルファース上野御徒町	23区	東京都台東区	1,023	926	2006/08	2006/02	5	64	1,351.11	100.0
A35	グランリール亀戸	23区	東京都江東区	906	889	2006/08	2006/03	5	72	1,562.26	100.0
A36	グロースメゾン池袋	23区	東京都豊島区	825	682	2006/08	2006/01	5	42	952.89	100.0
A37	グロースメゾン用賀	23区	東京都世田谷区	795	596	2006/08	2006/03	5	39	1,015.34	100.0
A38	ルート立川	周辺部	東京都立川市	676	604	2006/08	1997/03	14	24	1,368.57	96.6
A39	渋谷本町マンション	23区	東京都渋谷区	651	588	2006/08	1986/12	24	25	1,167.50	83.4
A40	シティハイツ砧	23区	東京都世田谷区	646	468	2006/08	1983/03	28	19	1,235.93	83.8
A41	アクシーズタワー川口並木	周辺部	埼玉県川口市	620	631	2006/08	2006/02	5	57	1,210.74	100.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	23区	東京都新宿区	604	532	2006/08	1987/05	24	26	1,126.65	95.2
A43	カレッジスクエア町田	周辺部	東京都町田市	589	514	2006/08	1984/03	27	62	1,047.75	100.0
A44	ベレール目黒	23区	東京都目黒区	589	535	2006/08	2005/10	5	25	557.05	91.9
A45	ワコーレ綱島 I	周辺部	神奈川県横浜市	572	506	2006/08	1991/02	20	50	908.99	91.9
A46	フォロス中村橋	23区	東京都練馬区	566	516	2006/08	2001/09	9	37	815.76	94.2
A47	グロースメゾン海神	周辺部	千葉県船橋市	557	429	2006/08	1993/10	17	34	2,040.27	95.1
A48	カレッジスクエア町屋	23区	東京都荒川区	510	484	2006/08	2006/03	5	43	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	23区	東京都港区	2,520	2,470	2010/02	2004/08	6	86	3,364.00	88.1
A52	ウィンベル神楽坂	23区	東京都新宿区	3,260	3,190	2010/02	2004/02	7	118	4,032.70	95.3
A53	西早稲田クレセントマンション	23区	東京都新宿区	1,880	1,880	2010/02	1987/07	23	69	4,310.77	94.3
A54	レキシントン・スクエア曙橋	23区	東京都新宿区	1,450	1,410	2010/02	2004/12	6	88	1,987.88	86.4
A56	カーザエルミタジジョ	23区	東京都目黒区	1,070	987	2010/02	2003/12	7	17	1,197.19	87.1
A59	藤和シティコープ新大塚 II	23区	東京都豊島区	866	901	2010/02	1993/05	18	58	1,627.13	92.2
A61	ビクセル武蔵関	23区	東京都練馬区	577	572	2010/02	1992/02	19	70	1,220.24	84.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	23区	東京都台東区	970	965	2010/02	2005/01	6	29	1,969.45	96.8
A63	藤和シティコープ浅間町	周辺部	神奈川県横浜市	1,110	1,140	2010/02	1992/10	18	154	3,426.36	95.7
A64	ロイヤルパーク大町	東北	宮城県仙台市	415	391	2010/02	1993/02	18	51	1,929.59	83.7
A65	レキシントン・スクエア萩野町	東北	宮城県仙台市	330	309	2010/02	2005/08	5	39	1,528.58	97.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	中部	愛知県名古屋市	255	234	2010/02	2003/09	7	8	705.75	72.5
A71	レキシントン・スクエア代田橋	23区	東京都杉並区	977	950	2010/02	2006/11	4	43	1,430.64	90.9
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	23区	東京都墨田区	511	505	2010/02	2006/10	4	33	784.74	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	北海道	北海道札幌市	1,180	1,070	2010/02	2007/02	4	120	4,460.56	84.3
A75	スペースシア恵比寿	23区	東京都渋谷区	7,010	6,540	2010/02	2003/02	8	109	7,794.91	88.7
住居小計		-	-	44,040	40,858	-	-	11.0	2,241	74,663.33	92.6
B8	近代科学社ビル	23区	東京都新宿区	1,301	983	2006/08	1991/06	20	13	1,451.54	75.2
B9	新宿アイランド	23区	東京都新宿区	715	501	2007/03	1995/01	16	1	526.43	100.0
B13	ニュー江戸橋ビル	23区	東京都中央区	7,410	6,050	2010/02	1986/11	24	9	5,695.70	51.2
B14	レキシントン・プラザ西五反田	23区	東京都品川区	4,880	4,460	2010/02	1993/06	18	11	6,033.58	62.4
B15	クロス・スクエアNAKANO	23区	東京都中野区	1,060	1,040	2010/02	1993/01	18	45	2,145.00	49.2
B16	大木青葉ビル	東北	宮城県仙台市	816	676	2010/02	1997/07	13	13	2,178.41	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	東北	宮城県仙台市	3,280	3,120	2010/02	2005/12	5	18	8,419.15	94.6
B18	ロックタウン須賀川	東北	福島県須賀川市	2,320	2,220	2010/02	2005/10	5	1	18,440.58	100.0
オフィスビル・商業施設小計		-	-	21,782	19,050	-	-	16.6	111	44,890.39	84.5
C1	ストップパーキング神田須田町	23区	東京都千代田区	97	91	2007/01	-	-	1	81.04	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	23区	東京都世田谷区	685	735	2010/02	1988/03	23	42	2,342.17	100.0
C22	ボンセジュール四つ木	23区	東京都葛飾区	652	681	2010/02	1989/03	22	62	1,962.87	100.0
C23	ボンセジュール日野	周辺部	東京都日野市	574	641	2010/02	1990/05	21	56	1,984.17	100.0
C24	ボンセジュール武蔵新城	周辺部	神奈川県川崎市	486	543	2010/02	1985/02	26	46	1,710.43	100.0
C25	ボンセジュール小牧	中部	愛知県小牧市	1,050	1,060	2010/02	1991/03	20	123	8,858.49	100.0
C26	ボンセジュール秦野洪沢	周辺部	神奈川県秦野市	681	616	2010/02	1991/07	19	100	3,435.79	100.0
C27	ボンセジュール伊丹	関西	兵庫県伊丹市	480	433	2010/02	1989/03	22	62	2,129.87	100.0
ホテル・シニア・駐車場等小計		-	-	4,705	4,800	-	-	21.5	492	22,504.83	100.0
期末保有物件合計		-	-	70,528	64,708	-	-	13.4	2,844	142,058.55	91.2

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

(注2) 築年数小計及び合計は、加重平均築年数を記載しています。

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

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