

インヴィンシブル 投資法人

Contents

| | |
|------------------------------------|----|
| ごあいさつ | |
| 決算サマリー | 1 |
| 決算ハイライト | 2 |
| 当期の活動実績 | 4 |
| 新規取得24物件のご紹介 | 6 |
| ポートフォリオデータ (2012年12月期末現在保有78物件) | 12 |
| I. 資産運用報告 | 19 |
| II. 貸借対照表 | 38 |
| III. 損益計算書 | 40 |
| IV. 投資主資本等変動計算書 | 41 |
| V. 注記表 | 42 |
| VI. 金銭の分配に係る計算書 | 52 |
| VII. 会計監査人の監査報告書 | 53 |
| VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報) | 54 |
| 投資主インフォメーション | 56 |

第19期 資産運用報告

2012年7月1日 ▶ 2012年12月31日

投資主のみなさまには平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

ここに、インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第19期（2012年7月1日～2012年12月31日）（以下「当期」といいます。）の決算と運用状況についてご報告させていただきます。

本投資法人は、投資主のみなさまに対し、中長期的に安定的なキャッシュフローを提供するという理念を実現すべく、安定した財務基盤及び成長戦略のため、合併、スポンサーの招聘、第三者割当増資及びリファイナンス、内部成長施策等、様々な取組みを実施してまいりました。

当期は、内部成長だけでなく、2008年9月以降、実に4年ぶりの外部成長も実現しています。新規借入れ及び既存借入金の増額リファイナンスにより約12,510百万円の資金を調達し、手元資金1,533百万円と合わせ新規に24件の住居物件（取得価格合計：14,043百万円）を取得しております。

加えて、2012年11月には投資主総会を開催し、規約の変更により資産運用報酬を減額しているほか、導管性要件の充足（注）にかかわらず合理的に分配金額を決定することを可能としています。

こうした活動の結果、当期の営業収益は前期比299百万円増の2,476百万円、営業利益は190百万円増の1,084百万円、経常利益は11百万円減の114百万円、当期純利益は13百万円減の114百万円、1口当たり分配金は83円減の117円とさせていただきます。

なお、当期の1口当たり分配金につきましては、融資関連費用のうち120百万円などの新規物件取得にかかる一時的費用の計上があるため過去分配金実績1口当たり200円を下回る水準となっておりますが、その内訳は当期純利益に基づく配当が85円（前期：95円）、合併による負ののれん発生益に基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）の取崩しによるものが32円（前期：105円）となっており、当期純利益ベースでは前期比10円の減少にとどめております。

本投資法人は、新規24物件取得によって、資産規模の拡大と収益基盤の構築を成し遂げることができたと考えており、次期（2013年6月期）以降は、本件剰余金に頼らずとも中期的に従前と同程度の分配金の確保が可能となる見込みであることに鑑みると、当期の活動は本投資法人にとって大きな意義があるものとなったと考えております。

今後の取組みといたしましては、引き続き内部成長に注力し、稼働率だけにとどまらず賃料の向上を目指したリーシング施策を行っていくほか、わずかではありますがコスト削減を継続して検討してまいります。また、将来の借入金のリファイナンスに向け、担保物件の資産価値向上、既存金融機関とのリレーション強化・新規金融機関の開拓に努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援を宜しくお願い申し上げます。

（注）投資法人は、その制度上、通常の株式会社と異なり、導管性要件を充足することを条件として、投資主に分配する配当金部分の利益については法人税が課税されないことが認められており、その分投資主のみにおいて配当課税されることで二重課税を防いでいます。この導管性要件のひとつを支払配当要件といい、配当可能利益の額の90%超を分配しなければならないこととされています。本投資法人では、過去の物件売却等により、税務上の繰越欠損金を20,561百万円（2012年12月末時点）有しており、当面の間は、導管性要件を充足しない場合においても、法人税は課税されない見込みです。



インヴィンシブル投資法人
執行役員
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役社長
芝辻直基

| | | | |
|--------------|-----------------|----------|-------------|
| 確定分配金 | 第19期（2012年12月期） | 投資口1口当たり | 117円 |
| 予想分配金 | 第20期（2013年6月期） | 投資口1口当たり | 200円 |

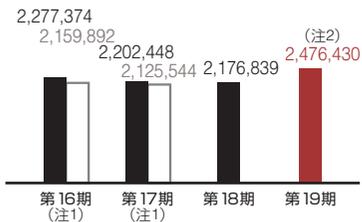
決算サマリー

| | 第16期 自2011年1月1日 至2011年6月30日 | 第17期 自2011年7月1日 至2011年12月31日 | 第18期 自2012年1月1日 至2012年6月30日 | 第19期 自2012年7月1日 至2012年12月31日 |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 営業収益 (千円) | 2,277,374 | 2,202,448 | 2,176,839 | 2,476,430 |
| 経常利益 (千円) | △52,342 | △3,466,417 | 125,981 | 114,784 |
| 当期純利益 (千円) | △1,308,522 | △2,476,155 | 128,175 | 114,179 |
| 純資産額 (千円) | 28,571,173 | 32,967,658 | 32,826,175 | 32,670,697 |
| 総資産額 (千円) | 73,165,258 | 68,083,586 | 67,698,887 | 80,200,022 |
| 一口当たり純資産額 (円) | 44,874 | 24,451 | 24,346 | 24,231 |
| 自己資本比率 (%) | 39.1 | 48.4 | 48.5 | 40.7 |
| 一口当たり分配金 (円) | 200 | 200 | 200 | 117 |
| 発行済投資口数 (口) | 636,695 | 1,348,292 | 1,348,292 | 1,348,292 |

(注) 金額については単位未満を切捨てにより記載しています。一口当たり純資産額については四捨五入により記載しています。

営業収益 **2,476,430** 千円

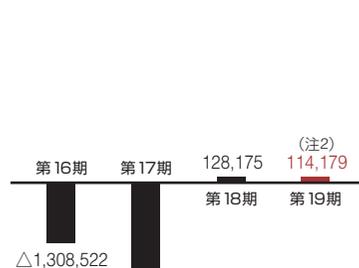
前期比299,590千円増 (注1)
(13.8%増)



(単位：千円)

当期純利益 **114,179** 千円

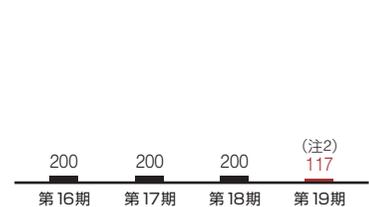
前期比13,995千円減
(10.9%減)



(単位：千円)

一口当たり分配金 **117** 円

前期比83円減
(41.5%減)



(単位：円)

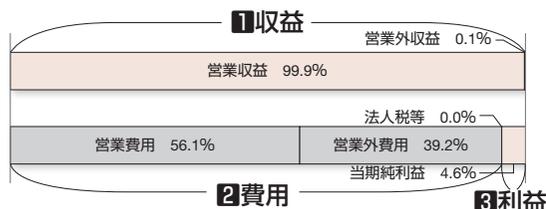
(注1) 営業収益内のグレー枠の棒グラフ(第16期及び第17期)は、2011年10月21日付で売却したニュー江戸橋ビルにかかる営業収益を除いた金額で作成しています。

(注2) 第20期(2013年6月期)予想では、営業収益は2,761百万円、当期純利益は280百万円、一口当たり分配金は200円と見込んでおります。

損益計算書 (2012年7月1日から2012年12月31日まで)

(単位: 百万円)

| | | |
|---------------------|--|--|
| ① 収益 + | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収入 (賃料、共益費、駐車場使用料など) 営業収益 | 2,476 |
| ② 費用 - | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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) ・ 役員報酬 ・ 資産運用報酬 ・ 資産保管手数料 ・ 一般事務委託手数料 ・ その他営業費用 営業費用 | 1,156 4 130 3 24 72 1,392 |
| ① 収益 + | <ul style="list-style-type: none"> ・ 受取利息、雑収入 営業外収益 | 3 |
| ② 費用 - | <ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息 ・ 融資関連費用 ・ 投資口公開関連費用など 営業外費用 | 763 208 1 972 |
| ② 費用 - | <ul style="list-style-type: none"> ・ 法人税、住民税及び事業税 法人税等 | 0 |
| ③ 利益 = | <ul style="list-style-type: none"> ・ 当期純利益 当期純利益 | 114 |



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。

(注) 上記比率は収益の合計額に対する比率を記載しています。

① 投資法人の収益のほとんどは月々の賃貸事業収入によります。

当期 (2012年12月期) は、収益の合計 (2,479百万円) のうちほとんど (99.9%) が賃料及び共益費などの賃貸事業収入2,476百万円によります。

② ①の収益合計から、さまざまな費用を差し引いていきます。

当期は、物件の運用及び投資法人の運営に関わる営業費用1,392百万円、支払利息及び融資関連費用等に関わる営業外費用972百万円を費用計上しています。なお、融資関連費用には新規24物件の取得にかかるリファイナンスに伴う一時的費用が120百万円含まれています。

③ そして、上記①の収益の合計から、上記②の費用の合計を差し引いたのちに残った金額が、この期の当期純利益となり、これが分配原資となります。

当期の当期純利益は114百万円ですが、前期 (2012年6月期) 分配後の剰余金残高157百万円のうち43百万円を取崩すことで、総額157百万円の分配 (1口当たり117円) を行います。当期の分配金額につきましては、本投資法人の規約における金銭の分配の方針の原則に則り、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超える金額とし、上記のとおり投資口1口当たり分配金を117円に決定いたしました。

(注) 配当可能利益の額 (174百万円) × 90% = 156.6百万円

2012年12月期の分配金総額は上記の算出による156.6百万円超である157.7百万円としております。

(*) 配当可能利益の額 (174百万円) = 税引前当期純利益 (114百万円) + 負ののれんの毎期償却額 (59百万円) (**)

(**) 負ののれんの毎期償却額 (59百万円) = 合併により生じた負ののれん発生益 (11,843百万円) × (当期月数 ÷ 1,200ヵ月 (***))

(***) 1,200ヵ月 = 100年間 × 12ヵ月 (1年間)

貸借対照表 (2012年12月31日)

(単位：百万円)

| 運用の方法 | | 調達した資金 | |
|---|--|---------------------------------------|--|
| <p>流動資産 (現金・預金など)</p> <p>4,564</p>  | <p>1 固定資産</p> <p>・有形固定資産 (不動産・ 信託不動産など)</p> <p>・無形固定資産 (ソフトウェア・商標権)</p> <p>・投資その他の資産 (長期前払費用・ 差入保証金など)</p> <p>75,635</p>  | <p>資産の部 100.0%</p> | |
| | | <p>2 負債の部 59.3%</p> | <p>流動負債 (未払費用・前受金・ 1年内返済予定の長期借入金など)</p> <p>1,161</p> <hr/> <p>固定負債 (長期借入金・信託長期借入金・ 長期未払費用など)</p> <p>46,367</p> |
| | | <p>純資産の部 40.7%</p> | <p>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)</p> <p>32,670</p> |

貸借対照表は、右側が「どのように資金を調達したか」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、主に新規24物件の取得により、資産の部の数値が12,501百万円増加しました。

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が計上されています。

当期は、新規24物件の取得資金等の一部に充当するため、新規借入れと既存借入金の増額リファイナンスを行ったため長期借入金が12,510百万円増加しました。一方で、2回の約定弁済(注1)により借入金131百万円の返済も実施しています。この結果、当期末時点における有利子負債残高は43,982百万円、有利子負債比率は57.6%(注2)となっています。

(注1) 約定弁済により、シンジケートローンBIについては年間150百万円(3ヵ月毎に37.5百万円)、新生信託ローンBIについては年間112百万円(3ヵ月毎に28百万円)の一部元本返済をそれぞれ行います。

(注2) 有利子負債比率(LTV)の計算は、以下の計算式を用いています。

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

■ 当期の活動実績

インヴィンシブル投資法人は投資主の皆様の中長期的に安定的なキャッシュフローを提供するという理念を掲げており、これまで、安定した財務基盤及び成長戦略のため、合併、スポンサーの招聘、第三者割当増資及びリファイナンス、内部成長施策等、さまざまな取組みを実施してまいりました。

以下、2012年12月期の活動実績を新規24物件の取得を中心にご報告させていただきます。

新規24物件の取得

■ 新規借入れ・増額リファイナンスによる物件取得

- ・ 住居：**24**物件
- ・ 取得価格：**14,043**百万円
- ・ NOI利回り：**6.1**%
- ・ 加重平均築年数：**7.7**年 (注)

物件運営

■ 対前期比期中平均稼働率改善 (全体)

95.2% → **96.0**%
(2012年6月期) (2012年12月期)

■ PM・BMフィーにかかるコスト削減額：

△18百万円

■ 対前回比鑑定評価額改善 (全体)

73,249百万円 → **73,483**百万円
(2012年6月期) (2012年12月期)

新規借入れ・増額リファイナンス

■ 新規借入れ

信託内借入：**9,960**百万円

■ 増額リファイナンス

(シンジケートローンAからシンジケートローンBへの借換)

2,550百万円増額

■ 借入前後の出資総額ベースLTV

57.6% (2012年6月期末：**49.4**%)

■ 2012年12月期中平均金利

3.964% (2012年6月期中：**4.407**%)

→ 新生信託ローンA/Bを除くと**2.321**%

投資主総会

■ 規約の変更

<分配方針の変更>

**導管性要件の充足にかかわらず柔軟に
分配金額を決定することが可能に**

<運用報酬体系の変更>

資産運用報酬の減額

(2014年12月までの期間にかかる運用報酬を減額)

増資を伴わない外部成長により、2013年6月期以降中期的に安定した分配金
(1口当たり分配金**200**円程度)を確保するための収益基盤を構築

(注) 当該加重平均築年数は、2012年9月28日現在の数値を記載しています。

■取得の概要

インヴィンシブル投資法人は、2012年9月28日付にて住居**24**物件を**140**億円で取得し、資産規模の拡大と収益基盤の構築を成し遂げたと考えております。物件取得にあたっては、新規借入れだけでなく、既存借入金の増額リファイナンスを実施し、増資に頼ることなく、新たに**125**億円の資金調達を行い、外部成長を実現しております。

| | |
|------------------------|--|
| 物件用途 | 住居 |
| 物件数 | 24 件 |
| 取得価格 | 14,043 百万円 |
| 取得先 | Rhodia合同会社 |
| 取得日 | 2012年9月28日 |
| 取得資金 | 借入金 (12,510 百万円) / 手元資金 (1,533 百万円) |
| 資産運用会社への 物件取得報酬の支払い | 140 万円 (注1) |

| | 既存54物件 第18期末現在 (2012年6月期末) | 新規24物件 (2012年9月28日付) | 78物件 第19期末現在 (2012年12月期末) |
|-------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 資産規模 (取得価格ベース) | 63,118 百万円 | 14,043 百万円 | 77,161 百万円 |
| 鑑定評価額 | 59,106 百万円 | 14,143 百万円 | 73,483 百万円 |
| 物件数 | 54 件 | 24 件 | 78 件 |
| 借入金 | 31,603 百万円 | 12,510 百万円 | 43,982 百万円 |
| 出資総額ベース LTV | 49.4% | | 57.6% |
| 鑑定評価額ベース LTV | 53.5% | 70.4% | 59.9% |
| NOI利回り (注2) | 5.0% | 6.1% | 5.2% |

(注1) 資産運用会社への新規24物件の取得報酬の支払いは、「取得価格 (14,043百万円) × 0.01% = 140万円」に抑えています。

(注2) NOI利回りは以下の計算式で算出しています。

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

なお、新規24物件のNOI利回り6.1%は、新規24物件にかかる2012年9月26日現在の想定NOI利回りを記載しており、2013年1月1日～2013年6月30日の運用日数 (181日間) を2倍 (362日間) して算出しています。

新規取得24物件のご紹介

インヴァンシブル投資法人は、2012年12月期において、ポートフォリオにおける収益力向上、安定したキャッシュ・フローの確保及びリスク（震災リスク・経済的リスク）分散を目的として、2012年9月28日付にて、新たに24物件の取得を行いました。

6ページから11ページでは、所在地や規模など、これら24物件の概要についてご紹介させていただきます。

A76 ネオ・プロミネンス



- 東京メトロ南北線「志茂」駅から徒歩1分と駅至近に位置
- JR「赤羽」駅も利用可能で、池袋、新宿などへのアクセスも良好
- 住戸はファミリータイプで、60㎡前後の3LDK（43戸）が中心
- 低層階に店舗（ファミリーレストラン・美容室）を併設する店舗付きファミリー向け賃貸マンション
- 周辺には大型スーパー、コンビニエンスストア、郵便局などの施設が揃っており、生活利便性に優れる
- 近隣に競合物件が少なく希少性の高い物件であると共に、都心との比較における賃料の値頃感を求めるファミリー層の需要が見込まれる
- ペット可
- エレベーター2機
- 売主負担で、外壁修繕、共用廊下シート貼り替え、鉄部塗装、防水工事等大規模修繕を実施

| | | | |
|--------|----------------------------|--------|-----------|
| 所在地 | 東京都北区志茂三丁目21番5号（「志茂」駅徒歩1分） | | |
| 構造・階数 | SRC造12F | 建築時期 | 1994年4月4日 |
| 賃貸可能面積 | 3,574.70㎡ | 賃貸可能戸数 | 52戸 |
| 鑑定評価額 | 1,670百万円 | 取得価格 | 1,660百万円 |

A77 インボイス新神戸レジデンス

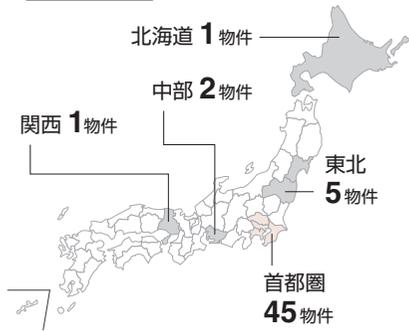


- 最寄り駅「新神戸」駅から徒歩「三宮」駅までの乗車時間は約2分、また同駅はJR山陽新幹線「新神戸」駅に接続し、新幹線「のぞみ」も停車することから全国各地への交通利便性も良好
- 新神戸駅南側は、ホテル・ショッピングセンター・劇場等が複合する「新神戸オリエンタルシティ」に直結し、北側には六甲山がそびえる
- 兵庫県庁の行政及び経済の中心地であるJR東海道本線「三ノ宮」駅までは徒歩12分圏内に位置することからテナント需要が見込まれる
- 1K（27戸）及び人気の高い1LDK（54戸）からなる比較的大規模な単身者及びDINKS向け賃貸マンション
- 全戸南南東向きの配置

| | | | |
|--------|---------------------------------|--------|------------|
| 所在地 | 兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号（「新神戸」駅徒歩6分） | | |
| 構造・階数 | RC造10F | 建築時期 | 2007年1月24日 |
| 賃貸可能面積 | 2,773.71㎡ | 賃貸可能戸数 | 81戸 |
| 鑑定評価額 | 1,260百万円 | 取得価格 | 1,260百万円 |

(注1) 6ページから11ページにおける「SRC造」は「鉄骨鉄筋コンクリート造」、「RC造」は「鉄筋コンクリート造」、「S造」は「鉄骨造」を示します。
 (注2) 6ページから11ページにおける鑑定評価額の価格時点は2012年8月1日です。

既存 54 物件



既存 54 物件 + 新規 24 物件



A78 コスモコート元町



- JR東海道本線「元町」駅から徒歩1分と駅至近に位置
- 「元町」駅から同県の行政及び経済の中心地である「三ノ宮」駅までの乗車時間は約1分であり、JRの他阪急電鉄神戸線、阪神電鉄本線への交通利便性も良好
- JR「元町」駅周辺は、デパートや大型家電量販店等の商業施設が立地するなど繁華性の高い地域で神戸元町中華街も至近
- 1K82戸からなる単身者向け賃貸マンション
- 中長期居住のテナントが多く稼働率は安定

| | | | |
|--------|----------------------------------|--------|-----------|
| 所在地 | 兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号（「元町」駅徒歩1分） | | |
| 構造・階数 | RC造13F,B1F | 建築時期 | 2007年3月6日 |
| 賃貸可能面積 | 2,310.49㎡ | 賃貸可能戸数 | 82戸 |
| 鑑定評価額 | 981百万円 | 取得価格 | 973百万円 |

A81 サンテラス南池袋



- JR線、東京メトロ線、東武線、西武線が乗り入れる都内有数のターミナル駅である「池袋」駅から徒歩5分に位置し、各方面への交通利便性が極めて良好
- JR「池袋」駅周辺は、大規模百貨店を中心に、家電量販店、専門店等の商業施設、各種飲食店が集積しており、繁華性の高い地域
- 1K38戸からなる単身者向け賃貸マンション
- 売主負担で、外壁修繕、共用廊下シート貼り替え、鉄部塗装、防水工事を大規模修繕を実施

| | | | |
|--------|------------------------------|--------|------------|
| 所在地 | 東京都豊島区南池袋二丁目22番6号（「池袋」駅徒歩5分） | | |
| 構造・階数 | SRC造11F | 建築時期 | 1998年2月28日 |
| 賃貸可能面積 | 898.70㎡ | 賃貸可能戸数 | 38戸 |
| 鑑定評価額 | 625百万円 | 取得価格 | 625百万円 |

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

A79 レーベスト本陣



所在地

愛知県名古屋市中村区
鳥居通二丁目13番
〔「本陣」駅徒歩2分〕



| | |
|--------|-----------|
| 構造・階数 | RC造11F |
| 建築時期 | 2007年3月8日 |
| 賃貸可能面積 | 1,933.80㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 80戸 |
| 鑑定評価額 | 678百万円 |
| 取得価格 | 674百万円 |

A80 レーベスト松原



所在地

愛知県名古屋市中区松原
三丁目13番12号
〔「東別院」駅徒歩12分〕



| | |
|--------|-----------|
| 構造・階数 | RC造11F |
| 建築時期 | 2007年3月6日 |
| 賃貸可能面積 | 1,955.40㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 70戸 |
| 鑑定評価額 | 664百万円 |
| 取得価格 | 657百万円 |

A82 アルバ則武新町



所在地

愛知県名古屋市中区則武
新町三丁目6番8号
〔「亀島」駅徒歩7分〕



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造9F |
| 建築時期 | 2006年11月6日 |
| 賃貸可能面積 | 1,731.68㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 64戸 |
| 鑑定評価額 | 617百万円 |
| 取得価格 | 608百万円 |

A83 レーベスト名駅南



所在地

愛知県名古屋市中村区
名駅南二丁目13番33号
〔「近鉄名古屋」駅徒歩6分〕



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造15F |
| 建築時期 | 2007年2月23日 |
| 賃貸可能面積 | 1,634.60㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 61戸 |
| 鑑定評価額 | 599百万円 |
| 取得価格 | 597百万円 |

A84 レーベスト平安



所在地

愛知県名古屋市中区北區
平安二丁目13番17号
〔「平安通」駅徒歩3分〕



| | |
|--------|-------------|
| 構造・階数 | RC造9F |
| 建築時期 | 2006年11月22日 |
| 賃貸可能面積 | 1,554.03㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 40戸 |
| 鑑定評価額 | 599百万円 |
| 取得価格 | 595百万円 |

A85 ヴァンデュール浜大津駅前



所在地

滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号
 (「浜大津」駅徒歩1分)



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造10F |
| 建築時期 | 2007年2月28日 |
| 賃貸可能面積 | 2,670.66㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 81戸 |
| 鑑定評価額 | 638百万円 |
| 取得価格 | 581百万円 |

A86 サルボサーラ



所在地

大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号
 (「長堀橋」駅徒歩約6分)



| | |
|--------|-----------|
| 構造・階数 | RC造10F |
| 建築時期 | 2007年1月5日 |
| 賃貸可能面積 | 1,428.12㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 54戸 |
| 鑑定評価額 | 548百万円 |
| 取得価格 | 544百万円 |

A87 エクセレンテ神楽坂



所在地

東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆
 (「江戸川橋」駅徒歩6分)



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造12F |
| 建築時期 | 2007年1月11日 |
| 賃貸可能面積 | 701.92㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 33戸 |
| 鑑定評価額 | 544百万円 |
| 取得価格 | 543百万円 |

A88 ルナコート江戸堀



所在地

大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号
 (「阿波座」駅徒歩4分)



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造11F |
| 建築時期 | 2004年2月25日 |
| 賃貸可能面積 | 1,185.50㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 50戸 |
| 鑑定評価額 | 528百万円 |
| 取得価格 | 525百万円 |

A89 ウィンテージ神戸元町



所在地

兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号
 (「西元町」駅徒歩2分)



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造13F,B1F |
| 建築時期 | 2007年5月28日 |
| 賃貸可能面積 | 1,433.35㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 57戸 |
| 鑑定評価額 | 524百万円 |
| 取得価格 | 512百万円 |

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

A90 クイーンズコート福住



所在地

東京都江東区福住一丁目3番10号
 (「門前仲町」駅徒歩7分)



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | S造6F |
| 建築時期 | 2006年9月22日 |
| 賃貸可能面積 | 765.18㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 25戸 |
| 鑑定評価額 | 461百万円 |
| 取得価格 | 456百万円 |

A91 コーポ東洞院



所在地

京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆
 (「烏丸御池」駅徒歩5分)



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造10F |
| 建築時期 | 2004年2月27日 |
| 賃貸可能面積 | 1,029.05㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 42戸 |
| 鑑定評価額 | 447百万円 |
| 取得価格 | 446百万円 |

A92 ベレール大井町



所在地

東京都品川区東大井五丁目14番17号
 (「大井町」駅徒歩3分)



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造10F |
| 建築時期 | 2006年4月19日 |
| 賃貸可能面積 | 530.60㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 26戸 |
| 鑑定評価額 | 413百万円 |
| 取得価格 | 412百万円 |

A93 シエテ南塚口



所在地

兵庫県尼崎市南塚口町3番18号
 (「塚口」駅徒歩7分)



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造5F |
| 建築時期 | 2007年1月30日 |
| 賃貸可能面積 | 1,020.86㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 40戸 |
| 鑑定評価額 | 380百万円 |
| 取得価格 | 374百万円 |

A94 プライムライフ三宮磯上公園



所在地

兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号
 (「三宮・花時計前」駅徒歩5分)



| | |
|--------|-------------|
| 構造・階数 | RC造9F |
| 建築時期 | 2006年11月21日 |
| 賃貸可能面積 | 789.12㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 32戸 |
| 鑑定評価額 | 372百万円 |
| 取得価格 | 373百万円 |

A95 HERMITAGE NANBA WEST



所在地
大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号
〔「桜川」駅徒歩6分〕



| | |
|--------|-------------|
| 構造・階数 | RC造7F |
| 建築時期 | 2006年12月10日 |
| 賃貸可能面積 | 992.76㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 21戸 |
| 鑑定評価額 | 358百万円 |
| 取得価格 | 355百万円 |

A96 センチュリーパーク新川1番館



所在地
愛知県名古屋市中港区新川四丁目1番2
〔「東海通」駅徒歩9分〕



| | |
|--------|-----------|
| 構造・階数 | S造11F |
| 建築時期 | 2001年9月7日 |
| 賃貸可能面積 | 1,477.62㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 44戸 |
| 鑑定評価額 | 340百万円 |
| 取得価格 | 335百万円 |

A97 ウエストアベニュー



所在地
東京都国立市西一丁目5番17号
〔「西国立」駅徒歩14分〕



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造4F |
| 建築時期 | 1991年10月5日 |
| 賃貸可能面積 | 794.80㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 40戸 |
| 鑑定評価額 | 333百万円 |
| 取得価格 | 331百万円 |

A98 リトルリバー本町橋



所在地
大阪府大阪市中央区本町橋1番34号
〔「堺筋本町」駅徒歩8分〕



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | SRC造11F |
| 建築時期 | 2007年6月15日 |
| 賃貸可能面積 | 974.81㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 31戸 |
| 鑑定評価額 | 316百万円 |
| 取得価格 | 310百万円 |

A99 プライムライフ御影



所在地
兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号
〔「石屋川」駅徒歩5分〕



| | |
|--------|------------|
| 構造・階数 | RC造8F |
| 建築時期 | 2007年1月24日 |
| 賃貸可能面積 | 761.18㎡ |
| 賃貸可能戸数 | 28戸 |
| 鑑定評価額 | 299百万円 |
| 取得価格 | 297百万円 |

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



■地域別物件数と物件写真

首都圏

51
物件

東京23区

日神バレストージ
代田橋 (杉並区)



日神バレストージ
東長崎 (豊島区)



グロースメゾン
五反田 (品川区)



グロースメゾン
亀戸 (江東区)



エメラルドハウス
板橋区



アルモニー御茶ノ水
(文京区)



キャピタルハイツ
神楽坂 (新宿区)



ベレール目黒
(目黒区)



フォロス中村橋
(練馬区)



カレッジスクエア
町屋 (荒川区)



シティハウス東京
新橋 (港区)



ウィンベル神楽坂
(新宿区)



西早稲田クレセント
マンション(新宿区)



スペシア恵比寿
(渋谷区)



ネオ・プロミネンス
(北区)



サンテラス南池袋
(豊島区)



エクセレンテ神楽坂
(新宿区)



クイーンズコート
福住 (江東区)



ベレール大井町
(品川区)



近代科学社ビル
(新宿区)



東京(23区以外)

ルート立川
(立川市)



カレッジスクエア
町田 (町田市)



ウエストアベニュー
(国立市)



ボンセジュール日野
(日野市)



神奈川県

グロースメゾン
新横浜 (横浜市)



ワコーレ綱島 I
(横浜市)



藤和シティコア
浅間町 (横浜市)



関西

13
物件

大阪府

サルボサウラ
(大阪市)



ルナコート江戸堀
(大阪市)



HERMITAGE NANBA
WEST (大阪市)



リトルリバー本町橋
(大阪市)



京都府

コーポ東洞院
(京都市)



滋賀県

ヴァンデュール
浜大津駅前(大津市)



中部

8
物件

愛知県

ヴィスコンティ豊玉山
(名古屋市)



レーベスト本陣
(名古屋市)



レーベスト松原
(名古屋市)



アルパ(則武新町)
(名古屋市)



レーベスト名駅南
(名古屋市)



レーベスト平安
(名古屋市)



北海道・東北

6
物件

北海道

AMS TOWER 南6条
(札幌市)



宮城県

ロイヤルパーク大町
(仙台市)



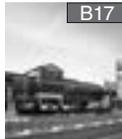
レキシントン・スクエア萩野
(仙台市)



大木青葉ビル
(仙台市)

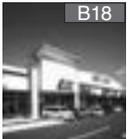


レキシントン・プラザ八幡
(仙台市)



福島県

イオンタウン須賀川
(須賀川市)



| | | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| サンクレスト 石神井公園 (練馬区) A32 | ベルファース 上野御徒町 (台東区) A34 | グランリール亀戸 (江東区) A35 | グロースメゾン池袋 (豊島区) A36 | グロースメゾン用賀 (世田谷区) A37 | 渋谷本町マンション (渋谷区) A39 | シティハイツ砧 (世田谷区) A40 |
| レキシントン・スクエア 曙橋 (新宿区) A54 | カーザエルミタッジオ (目黒区) A56 | 藤和シティコープ 新大塚II (豊島区) A59 | ビケル武蔵関 (練馬区) A61 | レクセルマンション 上野松が谷 (台東区) A62 | レキシントン・スクエア 代田橋 (杉並区) A71 | レキシントン・スクエア 本所吾妻橋 (墨田区) A72 |
| 新宿アイランド (新宿区) B9 | レキシントン・プラザ 西五反田 (品川区) B14 | クロス・スクエア NAKANO (中野区) B15 | ストップパーキング 神田須田町 (千代田区) C1 | ポンセジュール 千歳船橋 (世田谷区) C21 | ポンセジュール 四つ木 (葛飾区) C22 | |

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| ポンセジュール 武蔵新城 (川崎市) C24 | ポンセジュール 秦野渋沢 (秦野市) C26 |
|------------------------------|------------------------------|

千葉県

| |
|---------------------------|
| グロースメゾン海神 (船橋市) A47 |
|---------------------------|

埼玉県

| |
|-------------------------------|
| アクシースタワー 川口並木 (川口市) A41 |
|-------------------------------|

兵庫県

| | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| インボイス新神戸レジデンス (神戸市) A77 | コスモコート元町 (神戸市) A78 | ウィンテージ 神戸元町 (神戸市) A89 | シエテ南塚口 (尼崎市) A93 | プライムライフ三宮 磯上公園 (神戸市) A94 | プライムライフ御影 (神戸市) A99 | ポンセジュール伊丹 (伊丹市) C27 |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| センチュリーパーク新川番 (名古屋市中区) A96 | ポンセジュール小牧 (小牧市) C25 |
|---------------------------------|---------------------------|

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

■ポートフォリオ一覧

(2012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 | 1,110 | 1,153 | 1.6 | 96.9 |
| | 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 | 1,190 | 1,102 | 1.6 | 90.3 |
| | A28 | グロースメゾン五反田 | 東京都品川区 | 1,051.50 | 48 | 888 | 909 | 859 | 1.2 | 100.0 |
| | A29 | グロースメゾン亀戸 | 東京都江東区 | 1,367.96 | 66 | 1,070 | 1,020 | 1,030 | 1.4 | 94.0 |
| | A30 | エメラルドハウス | 東京都板橋区 | 2,152.31 | 96 | 1,505 | 1,160 | 1,444 | 2.0 | 99.0 |
| | A31 | アルモニー御茶ノ水 | 東京都文京区 | 1,748.24 | 65 | 1,428 | 1,190 | 1,392 | 1.9 | 100.0 |
| | 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 | 1,052 | 1.4 | 94.7 |
| | A33 | グロースメゾン新横浜 | 神奈川県横浜市 | 1,858.44 | 68 | 1,059 | 1,020 | 1,010 | 1.4 | 98.5 |
| | A34 | ベルファース上野御徒町 | 東京都台東区 | 1,351.11 | 64 | 1,023 | 916 | 999 | 1.3 | 98.4 |
| | A35 | グランリール亀戸 | 東京都江東区 | 1,562.26 | 72 | 906 | 889 | 871 | 1.2 | 100.0 |
| | A36 | グロースメゾン池袋 | 東京都豊島区 | 952.89 | 42 | 825 | 783 | 792 | 1.1 | 90.6 |
| | A37 | グロースメゾン用賀 | 東京都世田谷区 | 1,015.34 | 39 | 795 | 664 | 774 | 1.0 | 92.2 |
| | A38 | ルート立川 | 東京都立川市 | 1,368.57 | 24 | 676 | 583 | 655 | 0.9 | 100.0 |
| | A39 | 渋谷本町マンション | 東京都渋谷区 | 1,167.50 | 25 | 651 | 575 | 656 | 0.8 | 100.0 |
| | A40 | シティハイツ砧 | 東京都世田谷区 | 1,235.93 | 19 | 646 | 446 | 646 | 0.8 | 89.2 |
| | A41 | アクシズタワー川口並木 | 埼玉県川口市 | 1,210.74 | 57 | 620 | 648 | 586 | 0.8 | 100.0 |
| | A42 | キャピタルハイツ神楽坂 | 東京都新宿区 | 1,126.65 | 26 | 604 | 528 | 619 | 0.8 | 92.5 |
| | A43 | カレッジスクエア町田 | 東京都町田市 | 1,047.75 | 62 | 589 | 515 | 578 | 0.8 | 100.0 |
| | A44 | ベレール目黒 | 東京都目黒区 | 557.05 | 25 | 589 | 526 | 577 | 0.8 | 92.1 |
| | A45 | ワコーレ網島 I | 神奈川県横浜市 | 908.99 | 50 | 572 | 489 | 557 | 0.7 | 96.1 |
| | A46 | フォロス中村橋 | 東京都練馬区 | 815.76 | 37 | 566 | 518 | 542 | 0.7 | 100.0 |
| | A47 | グロースメゾン海神 | 千葉県船橋市 | 2,040.27 | 34 | 557 | 449 | 524 | 0.7 | 97.1 |
| | A48 | カレッジスクエア町屋 | 東京都荒川区 | 871.35 | 43 | 510 | 483 | 488 | 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 | 2,560 | 2,444 | 3.3 | 90.8 |
| | A52 | ウィンベル神楽坂 | 東京都新宿区 | 4,032.70 | 118 | 3,260 | 3,320 | 3,171 | 4.2 | 96.4 |
| | A53 | 西早稲田クレセントマンション | 東京都新宿区 | 4,310.77 | 69 | 1,880 | 1,990 | 1,854 | 2.4 | 100.0 |
| | 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 | 1,520 | 1,402 | 1.9 | 93.1 |
| | A56 | カーザエルミタッジオ | 東京都目黒区 | 1,197.19 | 17 | 1,070 | 996 | 1,021 | 1.4 | 92.9 |
| | A59 | 藤和シティコープ新大塚 II | 東京都豊島区 | 1,627.13 | 58 | 866 | 915 | 841 | 1.1 | 97.3 |
| A61 | ビクセル武蔵関 | 東京都練馬区 | 1,220.24 | 70 | 577 | 580 | 566 | 0.7 | 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 | 1,030 | 924 | 1.3 | 93.2 | |
| A63 | 藤和シティコープ浅間町 | 神奈川県横浜市 | 3,426.36 | 154 | 1,110 | 1,210 | 1,066 | 1.4 | 94.3 | |
| A64 | ロイヤルパーク大町 | 宮城県仙台市 | 1,929.59 | 51 | 415 | 434 | 402 | 0.5 | 96.4 | |
| 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 | 363 | 317 | 0.4 | 100.0 | |
| A66 | ヴィスコンティ覚王山 | 愛知県名古屋市中区 | 705.75 | 8 | 255 | 218 | 245 | 0.3 | 88.6 | |
| 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 | 989 | 930 | 1.3 | 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 | 507 | 482 | 0.7 | 100.0 | |
| A73 | AMS TOWER 南6条 | 北海道札幌市 | 4,460.56 | 120 | 1,180 | 1,010 | 1,097 | 1.5 | 90.0 | |
| A75 | スペースア恵比寿 | 東京都渋谷区 | 7,794.91 | 109 | 7,010 | 6,800 | 6,801 | 9.1 | 92.2 | |
| A76 | ネオ・プロミネンス | 東京都北区 | 3,574.70 | 52 | 1,660 | 1,670 | 1,678 | 2.2 | 94.8 | |
| A77 | インボイス新神戸レジデンス | 兵庫県神戸市 | 2,773.71 | 81 | 1,260 | 1,260 | 1,285 | 1.6 | 99.1 | |
| A78 | コスモコート元町 | 兵庫県神戸市 | 2,310.49 | 82 | 973 | 981 | 996 | 1.3 | 97.5 | |
| A79 | レーベスト本陣 | 愛知県名古屋市中区 | 1,933.80 | 80 | 674 | 678 | 691 | 0.9 | 93.8 | |

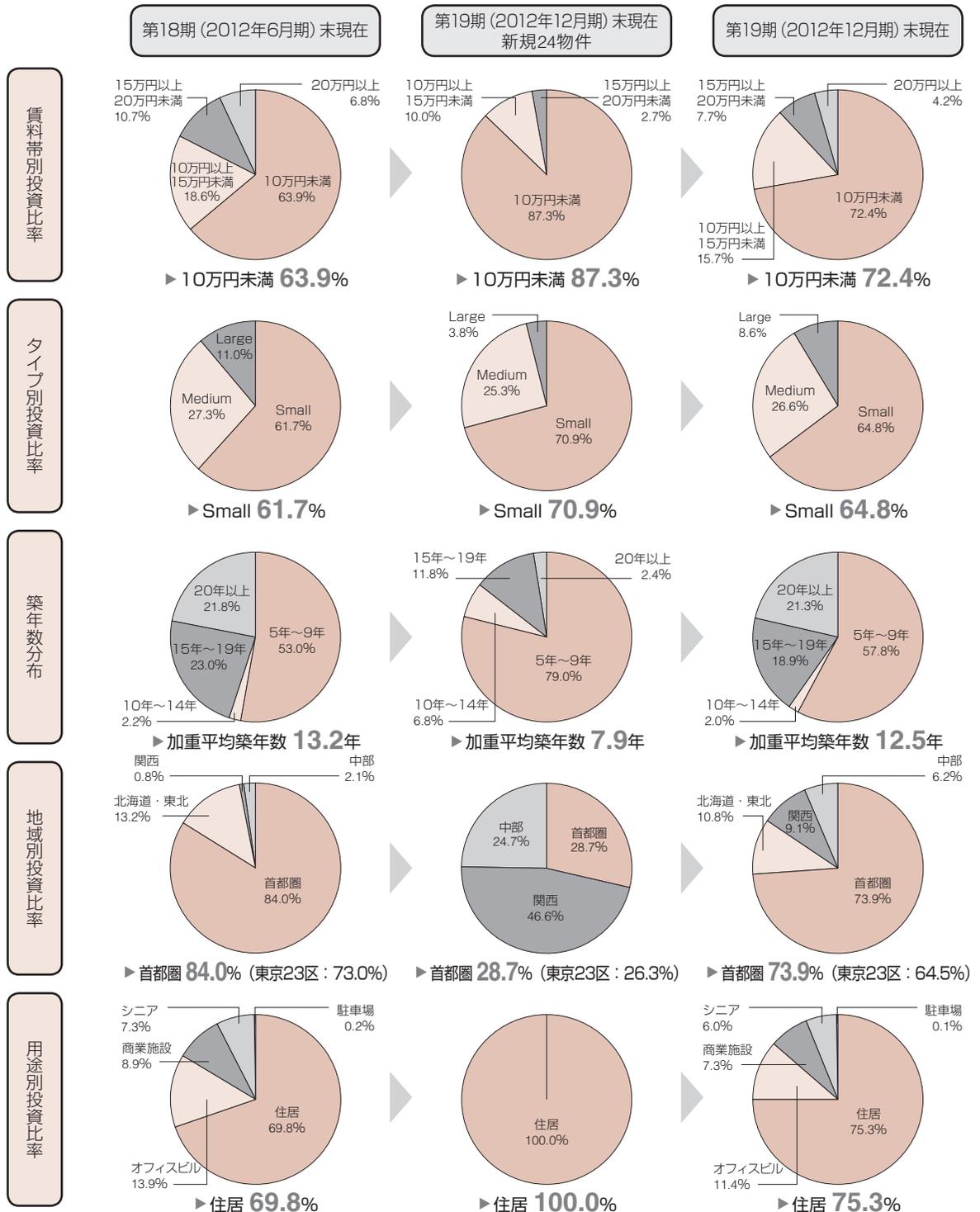
(2012年12月31日現在)

| 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 | A80 | レーベスト松原 | 愛知県名古屋市 | 1,955.40 | 70 | 657 | 664 | 673 | 0.9 | 91.9 |
| | A81 | サンテラス南池袋 | 東京都豊島区 | 898.70 | 38 | 625 | 625 | 634 | 0.8 | 100.0 |
| | A82 | アルバ則武新町 | 愛知県名古屋市 | 1,731.68 | 64 | 608 | 617 | 625 | 0.8 | 98.6 |
| | A83 | レーベスト名駅南 | 愛知県名古屋市 | 1,634.60 | 61 | 597 | 599 | 614 | 0.8 | 97.0 |
| | A84 | レーベスト平安 | 愛知県名古屋市 | 1,554.03 | 40 | 595 | 599 | 610 | 0.8 | 95.2 |
| | A85 | ヴァンデュール浜大津駅前 | 滋賀県大津市 | 2,670.66 | 81 | 581 | 638 | 597 | 0.8 | 93.3 |
| | A86 | サルボサーラ | 大阪府大阪市 | 1,428.12 | 54 | 544 | 548 | 558 | 0.7 | 89.9 |
| | A87 | エクセレント神楽坂 | 東京都新宿区 | 701.92 | 33 | 543 | 544 | 554 | 0.7 | 100.0 |
| | A88 | ルナコート江戸堀 | 大阪府大阪市 | 1,185.50 | 50 | 525 | 528 | 537 | 0.7 | 96.0 |
| | A89 | ウィンテージ神戸元町 | 兵庫県神戸市 | 1,433.35 | 57 | 512 | 524 | 526 | 0.7 | 98.2 |
| | A90 | クイーンズコート福住 | 東京都江東区 | 765.18 | 25 | 456 | 461 | 463 | 0.6 | 100.0 |
| | A91 | コーポ東洞院 | 京都府京都市 | 1,029.05 | 42 | 446 | 447 | 455 | 0.6 | 100.0 |
| | A92 | ベレール大井町 | 東京都品川区 | 530.60 | 26 | 412 | 413 | 419 | 0.5 | 92.6 |
| | A93 | シエテ南塚口 | 兵庫県尼崎市 | 1,020.86 | 40 | 374 | 380 | 383 | 0.5 | 94.9 |
| | A94 | プライムライフ三宮磯上公園 | 兵庫県神戸市 | 789.12 | 32 | 373 | 372 | 381 | 0.5 | 100.0 |
| | A95 | HERMITAGE NANBA WEST | 大阪府大阪市 | 992.76 | 21 | 355 | 358 | 364 | 0.5 | 91.2 |
| | A96 | センチュリーパーク新川1番館 | 愛知県名古屋市 | 1,477.62 | 44 | 335 | 340 | 344 | 0.4 | 100.0 |
| | A97 | ウエストアベニュー | 東京都国立市 | 794.80 | 40 | 331 | 333 | 336 | 0.4 | 90.0 |
| | A98 | リトルリバー本町橋 | 大阪府大阪市 | 974.81 | 31 | 310 | 316 | 318 | 0.4 | 96.9 |
| A99 | プライムライフ御影 | 兵庫県神戸市 | 761.18 | 28 | 297 | 299 | 304 | 0.4 | 85.5 | |
| 小計 | | | | 109,585.97 | 3,413 | 58,083 | 56,237 | 56,845 | 75.3 | 95.4 |
| オフィスビル・ 商業施設 | B8 | 近代科学社ビル | 東京都新宿区 | 1,451.54 | 13 | 1,301 | 989 | 1,221 | 1.7 | 100.0 |
| | B9 | 新宿アイランド | 東京都新宿区 | 526.43 | 1 | 715 | 520 | 717 | 0.9 | 100.0 |
| | B14 | レキシントン・ブラザ西五反田 | 東京都品川区 | 6,033.58 | 11 | 4,880 | 4,200 | 4,827 | 6.3 | 100.0 |
| | B15 | クロス・スクエアNAKANNO | 東京都中野区 | 2,145.00 | 45 | 1,060 | 935 | 1,041 | 1.4 | 54.2 |
| | B16 | 大木青葉ビル | 宮城県仙台市 | 2,178.41 | 13 | 816 | 593 | 749 | 1.1 | 100.0 |
| | B17 | レキシントン・ブラザ八幡 | 宮城県仙台市 | 8,419.15 | 18 | 3,280 | 3,140 | 3,218 | 4.3 | 94.6 |
| | B18 | イオンタウン須賀川 | 福島県須賀川市 | 18,440.58 | 1 | 2,320 | 2,070 | 2,179 | 3.0 | 100.0 |
| 小計 | | | | 39,194.69 | 102 | 14,372 | 12,447 | 13,955 | 18.6 | 96.3 |
| 駐車場・ シニア | C1 | ストッパーキング神田須田町 | 東京都千代田区 | 81.04 | 1 | 97 | 91 | 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 | 734 | 666 | 0.9 | 100.0 |
| | C22 | ボンセジュール四つ木 | 東京都葛飾区 | 1,962.87 | 62 | 652 | 681 | 631 | 0.8 | 100.0 |
| | C23 | ボンセジュール日野 | 東京都日野市 | 1,984.17 | 56 | 574 | 641 | 558 | 0.7 | 100.0 |
| | C24 | ボンセジュール武蔵新城 | 神奈川県川崎市 | 1,710.43 | 46 | 486 | 543 | 473 | 0.6 | 100.0 |
| | C25 | ボンセジュール小牧 | 愛知県小牧市 | 8,858.49 | 123 | 1,050 | 1,060 | 1,004 | 1.4 | 100.0 |
| | C26 | ボンセジュール秦野渋沢 | 神奈川県秦野市 | 3,435.79 | 100 | 681 | 616 | 647 | 0.9 | 100.0 |
| C27 | ボンセジュール伊丹 | 兵庫県伊丹市 | 2,129.87 | 62 | 480 | 433 | 459 | 0.6 | 100.0 | |
| 小計 | | | | 22,504.83 | 492 | 4,705 | 4,799 | 4,542 | 6.1 | 100.0 |
| 合計 | | | | 171,285.49 | 4,007 | 77,161 | 73,483 | 75,342 | 100.0 | 96.2 |

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

■ポートフォリオの特徴

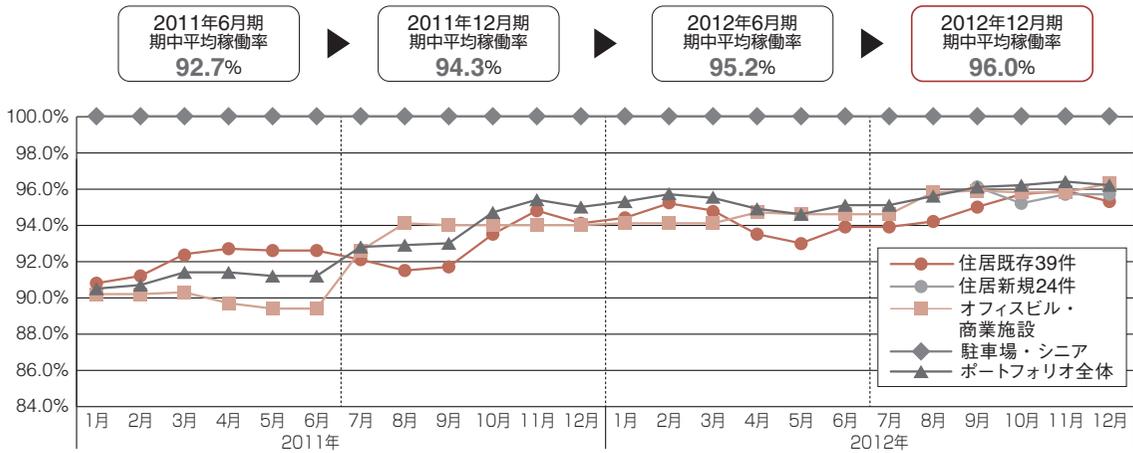
安定的な収益、ポートフォリオ平均築年数の引き下げ並びに震災リスク及び経済的リスクの低減のための地理的分散をもたらす住居24物件を取得しました。各投資比率は下記をご覧ください。



(注1) 上記タイプ別投資比率における「Small」は30㎡未満、「Medium」は30㎡以上60㎡未満、「Large」は60㎡以上の広さの住戸をいいます。
 (注2) 上記比率は取得価格に基づき計算しています。また、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■稼働率の推移

2012年11月末は、2010年2月の合併以降、最高稼働率**96.4%**を達成しました。



| | 住居 | | オフィスビル・商業施設 | 駐車場・シニア | ポートフォリオ全体 |
|------------|-------|-------|-------------|---------|-----------|
| | 既存39件 | 新規24件 | | | |
| 2012年12月末日 | 95.3% | 95.7% | 96.3% | 100.0% | 96.2% |
| 2012年11月末日 | 95.9% | 95.7% | 95.8% | 100.0% | 96.4% |
| 2012年10月末日 | 95.7% | 95.2% | 95.8% | 100.0% | 96.2% |
| 2012年9月末日 | 95.0% | 96.1% | 95.9% | 100.0% | 96.1% |
| 2012年8月末日 | 94.2% | — | 95.8% | 100.0% | 95.6% |
| 2012年7月末日 | 93.9% | — | 94.6% | 100.0% | 95.1% |

(注1) 稼働率=総賃貸面積/総賃貸可能面積×100

(注2) 2011年1月～9月については、2011年10月21日付にて売却したニュー江戸橋ビルの影響を除いて記載しています。

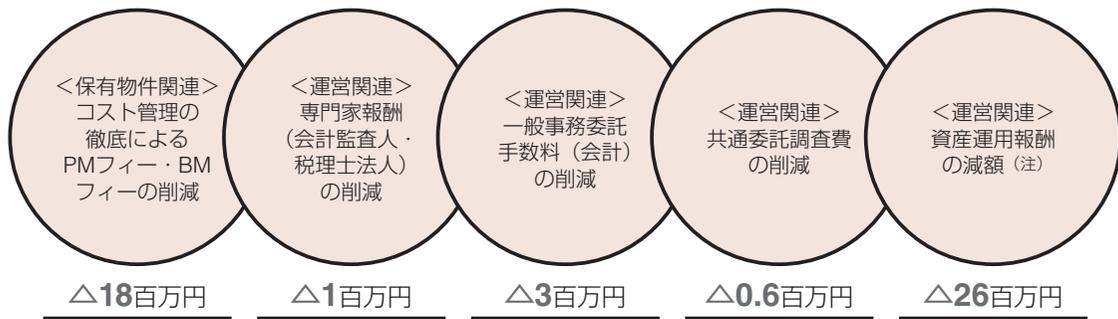
(注3) 上記稼働率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

4ヶ月連続**96%超**の稼働率を達成

■各種コスト削減への取組み

■第19期 (2012年12月期) コスト削減効果合計 : **△51百万円 (2012年6月期末の想定 : △21百万円)**

2012年6月期に引き続き業務運営の更なる改善及びコスト削減のほか、2012年11月開催の投資主総会にて規約を変更し、資産運用会社への資産運用報酬を減額(注)しました。



■第20期 (2013年6月期) コスト削減効果合計 (想定) : **△39百万円**

2013年6月期も引き続き業務運営の更なる改善及びコスト削減を検討します。

<保有物件関連>では、BM会社の変更による管理品質の向上及びコスト削減の実施を予定しています。

<運営関連>では、資産運用報酬(注)及び一般事務委託手数料(会計)において削減効果が継続する見込みです。

上記以外の更なるコスト削減についても鋭意検討してまいります。

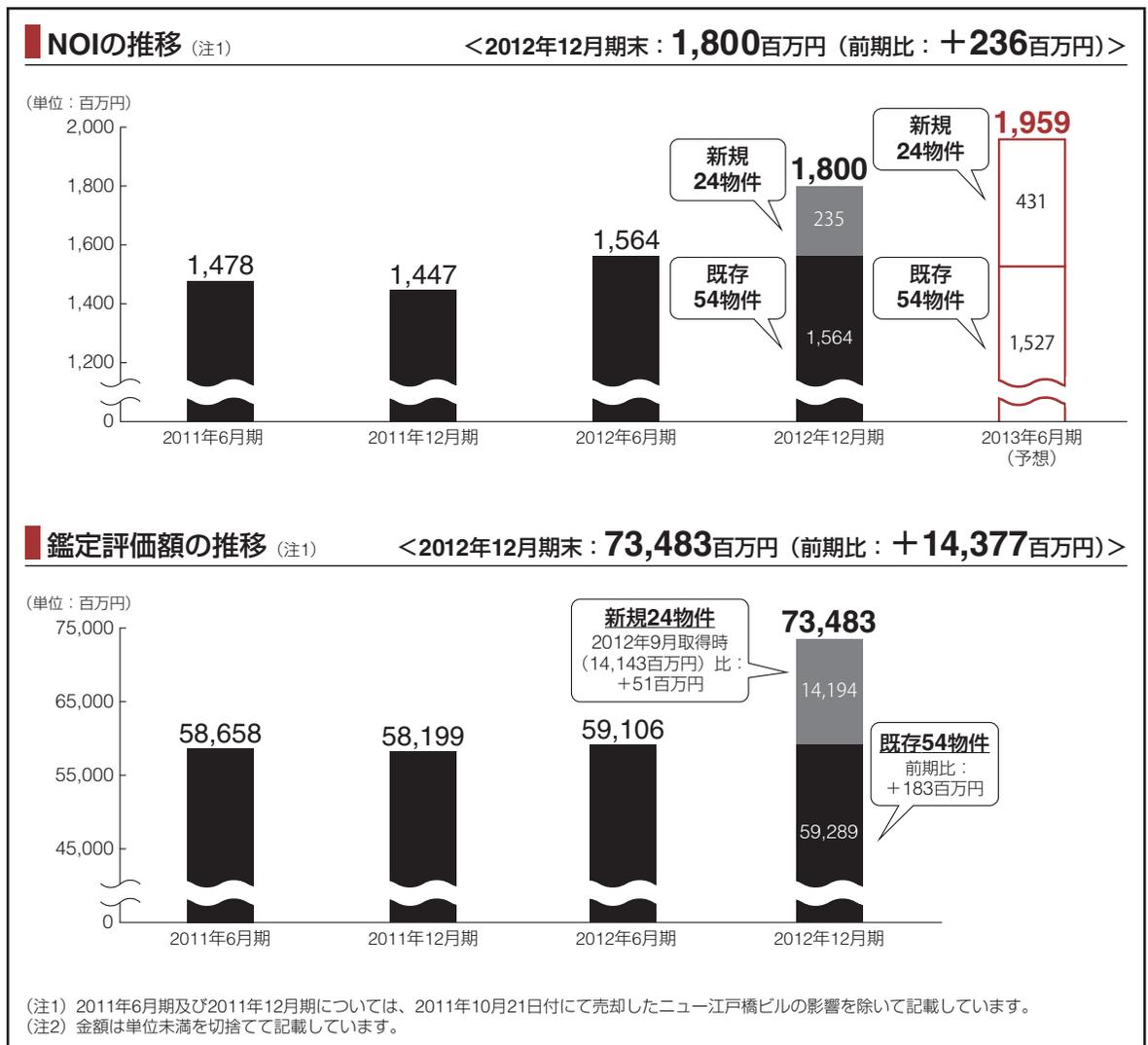
(注) 資産運用報酬の減額は、2014年12月まで継続する予定です。

規約変更前の報酬体系に基づく試算値と比較し、減額額を記載しています。

■資産価値／収益性の向上

稼働率の向上やコスト削減などの内部成長のほか、新規24物件を取得したことにより、NOIは1,800百万円となり、前期比236百万円向上しております。

また、鑑定評価額については、2期連続で向上しております。既存物件の鑑定評価額が前期比プラス183百万円となっただけでなく、新規24物件についても取得時鑑定評価額よりプラス51百万円となり、資産価値の向上を実現しております。



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15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 | 第19期 |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 計算期間 | | 自平成22年1月1日 至平成22年12月31日 | 自平成23年1月1日 至平成23年6月30日 | 自平成23年7月1日 至平成23年12月31日 | 自平成24年1月1日 至平成24年6月30日 | 自平成24年7月1日 至平成24年12月31日 |
| 営業成績 | 営業収益 (注1) (千円) | 5,348,724 | 2,277,374 | 2,202,448 | 2,176,839 | 2,476,430 |
| | (うち賃貸事業収益) (千円) | 5,348,724 | 2,277,374 | 2,202,448 | 2,176,839 | 2,476,430 |
| | 営業費用 (千円) | 10,590,560 | 1,477,031 | 2,612,417 | 1,282,766 | 1,392,258 |
| | (うち賃貸事業費用) (千円) | 2,558,916 | 1,151,606 | 1,137,994 | 1,024,277 | 1,156,672 |
| | 営業利益 (千円) | △5,241,835 | 800,343 | △409,968 | 894,072 | 1,084,171 |
| | 経常利益 (千円) | △7,078,530 | △52,342 | △3,466,417 | 125,981 | 114,784 |
| | 当期純利益 (a) (千円) | 4,757,778 | △1,308,522 | △2,476,155 | 128,175 | 114,179 |
| 財産等の状況 | 総資産額 (b) (千円) | 75,861,170 | 73,165,258 | 68,083,586 | 67,698,887 | 80,200,022 |
| | (対前期比) (%) | (68.0) | (△3.6) | (△6.9) | (△0.6) | (18.5) |
| | 有利子負債額 (千円) | 42,965,485 | 42,596,425 | 31,734,500 | 31,603,500 | 43,982,500 |
| | 純資産額 (c) (千円) | 30,156,658 | 28,571,173 | 32,967,658 | 32,826,175 | 32,670,697 |
| | (対前期比) (%) | (55.4) | (△5.3) | (15.4) | (△0.4) | (△0.5) |
| 分配の状況 | 出資総額 (千円) | 19,134,417 | 19,134,417 | 26,134,396 | 26,134,396 | 26,134,396 |
| | 分配金総額 (d) (千円) | 276,962 | 127,339 | 269,658 | 269,658 | 157,750 |
| 1口当たり情報 | 配当性向 (注2) (%) | 5.8 | — | — | 210.5 | 137.6 |
| | 発行済投資口数 (e) (口) | 636,695 | 636,695 | 1,348,292 | 1,348,292 | 1,348,292 |
| | 1口当たり純資産額 (c)/(e) (注3) (円) | 47,364 | 44,874 | 24,451 | 24,346 | 24,231 |
| | 1口当たり分配金額 (d)/(e) (円) | 435 | 200 | 200 | 200 | 117 |
| | (うち1口当たり利益分配金額) (円) | 435 | 200 | 200 | 200 | 117 |
| | (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) (%) | △11.7 (△11.7) | △0.1 (△0.1) | △4.9 (△9.7) | 0.2 (0.4) |
| 自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%) | | 19.2 (19.2) | △4.5 (△9.0) | △8.0 (△16.0) | 0.4 (0.8) | 0.3 (0.7) |
| 自己資本比率 (c)/(b) (注4) (%) | | 39.8 | 39.1 | 48.4 | 48.5 | 40.7 |
| (対前期比増減) (%) | | (△3.2) | (△0.7) | (9.4) | (0.1) | (△7.8) |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (千円) | | 3,754,420 | 1,554,015 | 1,486,538 | 1,564,247 | 1,800,380 |

(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、第17期以前は小数第2位を切捨てて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第2位を四捨五入により表示しています。

総資産経常利益率 = 経常利益 / ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100

自己資本利益率 = 当期純利益 / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100

自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所、平成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い、以後は東京証券取引所にのみ上場しております。

本投資法人はリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消するため、平成22年2月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、エルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、本合併以降主に保有物件の売却により借入金の返済を行い財務体質の改善に努めました。

しかしながら本投資法人を取り巻く資金環境は非常に厳しい状況にあり、借入金の返済や返済期限の延長について具体的な目処が立たず平成22年6月中間期の財務諸表において「継続企業の前提に関する注記」の記載を行うに至りました。

上記に伴う深刻な事態を避け、中長期的に安定的な収益を確保するため、財務状況の大幅な改善を行ったうえでのリファイナンスが必要不可欠であると考え、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて以下「フォートレス」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを行いました。

この結果、平成23年8月26日発表の「平成23年6月期決算短信」において、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消することができ、以降本投資法人の財務状況は安定しております。

本投資法人は、中長期的に安定した収益を確保するための次のステップとして、平成24年12月期（以下「当期」といいます。）中である平成24年9月28日付で、新たに24物件（国内不動産を信託財産とする信託受益権）（以下「新規24物件」といいます。）の取得を行いました。また、新規24物件の取得に伴い、その取得資金及びそれに関連する諸費用の一部に充当するため、新たな信託内借入れによる資金調達を実施するとともに、借入金の一部において借入金額の増額を伴うリファイナンスも実施しました。本投資法人は、新規24物件の取得により、保有物件からの収益に基づく当期純利益をもって、今後従前と同程度の分配を安定的に実施していくための収益基盤を構築できたものと考えております。

本投資法人は当期末時点において保有物件数78物件を運用し、有利子負債残高43,982百万円、発行済投資口数1,348,292口、出資総額26,134百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある（内閣府「月例経済報告（平成24年7月）」）状況から、景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。（同（平成24年12月））状況に至っております。

もっとも先行きに関しては、当面は弱さが残るものの、復興需要が引き続き下支えするなかで、海外経済の状況が改善するにつれ、再び景気回復に向かうことが期待されつつ海外経済を巡る不確実性が依然として高く、我が国の景気を下押しするリスクとなっており、雇用・所得環境の先行き、デフレの影響等にも注意が必要（同（平成24年12月））な状況です。

不動産市場においても、不動産投資信託の新規上場もあり、引き続きJ-REITによる資産取得が堅調で、市場は活発化しています。実際、「主要都市の高度利用地価動向報告（地価LOOKレポート）（第20回）平成24年第3四半期」（平成24年11月国土交通省）においても、地価下落地区が減少し、上昇または横ばい地区が増加しており、全体として「上昇地区数と下落地区数が拮抗した」（同（第19回）平成24年第2四半期）状況から、「上昇地区数が下落地区数を上回り、特に、大阪圏、名古屋圏では前回に引き続き上昇地区が下落地区を数で上回るなど、地価の下落基調からの転換の動きが見られる」とされています。

投資用不動産については、デフレや雇用情勢、企業業績、さらに東日本大震災の影響に対する懸念等を背景に地域別・用途別で景況に格差が生じていますが、特に、収益の安定性から東京圏の人気エリアに立地する築浅で一定規模以上の住宅物件は品薄感が強く、引き続き取得競争は激しい状況となっております。

賃貸住宅市場については、東京圏は引き続き需要が堅調で、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、賃料水準はやや弱含みではあるものの、回復傾向が

見られます。また、東北圏では、東日本大震災に関連する住宅需要で一部地域において貸室が品薄状態となる等の状況も見られます。もっとも、雇用情勢の厳しい大都市圏以外の地方圏や築年数が経過した物件では空室期間の長期化、賃料下落等が継続し依然弱含みで推移しています。

オフィスビル賃貸市場については、景気低迷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・調整、東京における新規オフィスの供給等が継続しており、空室率の大幅な改善は見られないものの、業績の好調な企業の一部には増床や拡張移転の動きも見られるようになりました。

また、東日本大震災の影響を受け、地盤が堅固で耐震性の優れたビルに対する需要も引き続き高くなっています。

このような市場環境下、ポートフォリオにおける収益力向上、安定したキャッシュ・フローの確保及びにリスク（震災リスク・経済的リスク）分散を企図して新規24物件の取得を行いました。その結果、下記のとおり、本投資法人のポートフォリオは質的向上を実現しております。

<NOI利回りの向上>

| | 前期（平成24年6月期）末 | 当期（平成24年12月期）末 |
|--------|---------------|----------------|
| NOI利回り | 5.0% | 5.2% |

<安定的キャッシュ・フロー確保のための用途別投資比率> (取得価格ベース)

| 用途別投資比率 | 前期（平成24年6月期）末 | 当期（平成24年12月期）末 |
|---------|---------------|----------------|
| 住居 | 69.8% | 75.3% |

住居は、1物件当たりの規模が小さく多数のテナントで構成されているためリスク分散が図りやすく、オフィス等その他用途の不動産よりも稼働率が安定しているため賃貸収入の変動が小さいと考えられます。中長期的に安定したキャッシュ・フローを確保するため、今般の新規24物件の取得を通じ住居への投資拡大を図っております。新規24物件取得の結果、住居の投資比率が上がり、ポートフォリオにおけるキャッシュ・フローの安定性が向上しております。

<震災リスク及び経済的リスクの軽減のための地域別投資比率> (取得価格ベース)

| 地域別投資比率 | 前期（平成24年6月期）末 | 当期（平成24年12月期）末 |
|---------|---------------|----------------|
| 首都圏（注1） | 84.0% | 73.9% |
| 関西圏（注2） | 0.8% | 9.1% |
| 中部圏（注3） | 2.1% | 6.2% |

東日本大震災以降高まる震災リスク及び経済的リスク懸念への対応として、関西圏及び中部圏を中心とする地方主要都市への投資拡大を図りました。新規24物件取得を通じ、本投資法人のポートフォリオ全体における首都圏への投資比率が低減し関西圏及び中部圏への投資比率が上昇することによってリスクの分散が図られております。

（注1）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注2）関西圏とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県及び和歌山県をいいます。

（注3）中部圏とは、愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県をいいます。

<築年数別投資比率の向上>

| | 前期（平成24年6月期）末 | 新規物件取得時 （平成24年9月28日時点） | 当期（平成24年12月期）末 |
|-------|---------------|---------------------------|----------------|
| 平均築年数 | 13.2年（注4） | 12.3年（注4） | 12.5年（注4） |

新規24物件の平均築年数は7.7年（平成24年9月28日時点）です。新規24物件取得によりポートフォリオ全体の平均築年数が若くなりました。

（注4）各基準日（決算期末又は新規物件取得時）における加重平均築年数（取得価格ベース）を記載しています。

物件譲渡

当期中において物件の譲渡は実施しておりません。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63件、オフィスビル・商業施設7件、駐車場1件及びシニア物件7件の合計78件であり、取得価格合計は77,161百万円、総賃貸可能面積は171,285.49㎡となっております。

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96.2%（前期末95.1%）となっております。

(3) 資金調達概要

当期において、本投資法人は新規24物件の取得資金等の一部に充当するため、当該取得と同日付で信託内借入による資金調達9,960百万円を行い、併せて一部の借入金（シンジケートローンA：返済前借入金額10,850百万円）を同借入金と同水準の金利及び追加担保の提供なしにシンジケートローンBとして借入金額13,400百万円の増額リファイナンスを実施いたしました。

当該信託内借入による資金調達（9,960百万円）においては金利が1.9%（固定金利）、返済期限が5.5年から7.5年、となっており、本投資法人の借入金平均金利の低減（借入金平均金利^(注1)：前期末4.407%、当期末3.964%）及び返済期限の分散化を実現しました。

また、当期においても、2回の約定弁済^(注2)により131百万円（各65百万円）を返済し、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43,982百万円、有利子負債比率は54.8%^(注3)となっております。

(注1) 平均金利は日数による期中の加重平均であり、小数第4位を四捨五入して記載しています。

(注2) 約定弁済は、シンジケートローンBについては年間150百万円（3ヵ月ごとに37百万円）、新生信託ローンBについては年間112百万円（3ヵ月ごとに28百万円）の一部元本返済を行います。

(注3) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債額÷当期末総資産額×100

3 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口数（口） | | 出資総額（円） | | 備考 |
|-------------|---------|------------|-----------|---------------|----------------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 平成14年1月18日 | 私募設立 | 400 | 400 | 200,000,000 | 200,000,000 | (注1) |
| 平成15年12月26日 | 私募増資 | 2,700 | 3,100 | 1,012,500,000 | 1,212,500,000 | (注2) |
| 平成16年1月9日 | 私募増資 | 1,350 | 4,450 | 506,250,000 | 1,718,750,000 | (注2) |
| 平成16年1月21日 | 私募増資 | 1,333 | 5,783 | 499,875,000 | 2,218,625,000 | (注2) |
| 平成16年1月27日 | 私募増資 | 267 | 6,050 | 100,125,000 | 2,318,750,000 | (注2) |
| 平成16年1月28日 | 私募増資 | 800 | 6,850 | 300,000,000 | 2,618,750,000 | (注2) |
| 平成16年1月31日 | 私募増資 | 266 | 7,116 | 99,750,000 | 2,718,500,000 | (注2) |
| 平成16年2月5日 | 私募増資 | 800 | 7,916 | 300,000,000 | 3,018,500,000 | (注2) |
| 平成16年2月7日 | 私募増資 | 1,333 | 9,249 | 499,875,000 | 3,518,375,000 | (注2) |
| 平成16年5月17日 | 公募増資 | 9,000 | 18,249 | 3,377,250,000 | 6,895,625,000 | (注3) |
| 平成17年2月7日 | 公募増資 | 10,650 | 28,899 | 3,937,667,100 | 10,833,292,100 | (注4) |
| 平成18年7月31日 | 公募増資 | 25,000 | 53,899 | 8,301,125,000 | 19,134,417,100 | (注5) |
| 平成22年2月1日 | 投資口分割 | 215,596 | 269,495 | — | 19,134,417,100 | (注6) |
| 平成22年2月1日 | 合併 | 367,200 | 636,695 | — | 19,134,417,100 | (注7) |
| 平成23年7月29日 | 第三者割当増資 | 711,597 | 1,348,292 | 6,999,979,689 | 26,134,396,789 | (注8) |

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円（引受価額375,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円（引受価額369,734円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

(注7) 本投資法人を吸収合併継続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。

(注8) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

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 15 期 | 第 16 期 | 第 17 期 | 第 18 期 | 第 19 期 |
|------|----------|---------|----------|---------|----------|
| 決算年月 | 平成22年12月 | 平成23年6月 | 平成23年12月 | 平成24年6月 | 平成24年12月 |
| 最高 | 91,700 | 13,280 | 12,830 | 7,160 | 6,540 |
| 最低 | 12,000 | 9,380 | 6,200 | 6,060 | 6,080 |

4 分配金等の実績

分配金につきましては、当期純利益に加え平成22年12月期に計上した負ののれん発生益に基づく剰余金の一部（43百万円）を活用し、総額157百万円を分配することとし、投資口1口当たり分配金を117円としました。本投資法人は新規24物件の取得により従前と同程度の配当を安定的に実施していくための収益基盤を構築できたものと考えております。しかしながら、当期については、新規24物件の取得に伴う一時的費用の発生がございますので、過去の分配金実績（投資口1口当たり分配金200円程度）と同程度の配当を行うために十分な当期純利益とはなりません。したがって、当期の分配金額につきましては、本投資法人の規約における金銭の分配の方針の原則に則り、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超える金額とし、中期的な観点で安定した分配水準の確保をより重視した結果、上記のとおり投資口1口当たり分配金を117円に決定いたしました。

(注) 配当可能利益の額 (174百万円 (*)) × 90% = 156.6百万円

平成24年12月期の分配金総額は上記の算出による156.6百万円超である157.7百万円としております。

(*) 配当可能利益の額 (174百万円) = 税引前当期純利益 (114百万円) + 負ののれんの毎期償却額 (59百万円) (**)

(**) 負ののれんの毎期償却額 (59百万円) = 合併により生じた負ののれん発生益 (11,843百万円) × (当期月数 ÷ 1,200ヵ月 (***))

(***) 1,200ヵ月 = 100年間 × 12ヵ月 (1年間)

| 期別 | | 第 15 期 | 第 16 期 | 第 17 期 | 第 18 期 | 第 19 期 |
|--------------|----|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 計算期間 | | 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月 31日 | 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日 | 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日 | 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日 | 自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月 31日 |
| 当期末処分利益総額 | 千円 | 4,757,809 | 3,172,324 | 568,830 | 427,346 | 271,868 |
| 利益留保額 | 千円 | 4,480,847 | 3,044,985 | 299,171 | 157,688 | 114,118 |
| 金銭の分配金総額 | 千円 | 276,962 | 127,339 | 269,658 | 269,658 | 157,750 |
| (1口当たり分配金) | 円 | (435) | (200) | (200) | (200) | (117) |
| うち利益分配金総額 | 千円 | 276,962 | 127,339 | 269,658 | 269,658 | 157,750 |
| (1口当たり利益分配金) | 円 | (435) | (200) | (200) | (200) | (117) |
| うち出資払戻総額 | 千円 | — | — | — | — | — |
| (1口当たり出資払戻額) | 円 | (—) | (—) | (—) | (—) | (—) |

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

次期の見通し及び対処すべき課題について

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、収益力の向上及びポートフォリオの質的向上を企図し、新規物件取得（住居24件、取得価格合計14,043百万円）を実施いたしました。

今後も内部成長に注力しつつ、引き続き中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指します。中長期的な収益の安定性のために、今後も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。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、エリア分散効果等を勘案しながら、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の更なる向上のため、幅広く市場での取得機会を探索しつつ、同時に引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、フォートレスとも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集してまいります。

物件売却について

不動産市況は、前記のとおり回復傾向が見られます。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、エリア分散、中長期的な収益力、市場における競争力の変化、競争力維持のための追加投資と収益性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。

なお、売却活動においても、幅広く市場での売却機会を収集しつつ、同時に引き続き資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、フォートレスとも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集し、適切な売却物件の選定、売却先、売却タイミング等を検討いたします。

(ii) 内部成長戦略

保有物件について

本投資法人は、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維持向上に努めてまいりました。新規24物件の取得によるポートフォリオの質的向上もあり、当期中におけるポートフォリオ全体の稼働率は平成24年9月以降安定して96%台を維持しております。引き続き高稼働率を安定的に維持するため、空室期間が30日を超えた貸室をなくすべくリーシング戦略を機動的に見直し、対応策を構築することとしてまいります。併せて、原状回復工事についても、テナント退去後20日以内に完了させることにより新規テナントのリーシングを速やかに行うべく対処しております。また、賃貸住宅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日々リサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等に合わせたリーシングのみならず、より具体的なリーシングアップを行うため案件別にプロジェクトを進める等、リーシング戦略をたて、賃貸マーケットへのアプローチ力向上に努めております。

次期以降も引き続きマーケット・競合物件等の状況を踏まえた戦略の策定を行います。また、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）への指示・監督を徹底するとともにPM会社の管理能力評価を継続的に実施し管理品質の維持向上を図ります。併せて更なる収益性の向上を行うため、個々の物件が持つ特性等により適したPM会社の選定を行ってまいります。同時にコスト管理についても徹底していきます。また、資産運用会社独自のリーシング会社とのネットワーク、リーシング活動に係るより多角的な市場の情報提供等のフォートレスのサポートも活用し、稼働率の更なる向上・安定化を目指してまいります。

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及び物件価値の維持・向上のために重要な要素となるため、保有物件の改修・修繕については資産価値の向上、商品力・市場競争力の維持・向上を目指し、物件の稼働及び収益力の向上を企図した計画を鋭意策定します。併せて保有物件の改修・修繕の実施については、個々の対象物件の早期の収益力向上を目標としつつも、同時に投資法人の収益及び分配金の安定化を維持すべく計画を策定・実行し、実施時期とコストの分散化及び平準化に努めてまいります。

これらにより将来のキャッシュ・フローの最大化と資産価値の向上を図ることを目標とします。

なお、上記一連の内部成長戦略の実施により、当期末における既存54物件の鑑定評価額は前期末鑑定評価額合計の59,106百万円から59,289百万円へと183百万円上昇し、2期連続で資産価値の向上を実現して

おります。新規24物件の鑑定評価額合計につきましても、当期末において14,194百万円と取得時鑑定評価額の14,143百万円より51百万円の上昇を実現いたしました。当期末における全物件の鑑定評価額合計は73,483百万円となっております。

投資法人の運営について

本投資法人の運営については、引き続きより効率的かつ戦略的業務運営が可能となるよう鋭意改善を検討してまいります。また、本投資法人の内部成長戦略として、投資法人運営に係る事務コストについても削減に努めてまいります。検討に当たっては各種情報収集及び分析に鋭意努めます。その他、引き続きフォートレスからも情報提供の機会を定期的に受け、より多角的に検証を行ってまいります。

当期においては、投資法人運営関連において、専門家報酬（会計・税務）の削減、会計等に関する一般事務受託者の変更による一般事務委託手数料の削減、共通委託調査費及び資産運用報酬の削減を行いました。引き続き次期においても、専門家報酬等の削減、資産運用報酬の削減が見込まれております。

今後も投資法人運営については、効率的な業務プロセスの構築に邁進し、業務運営の更なる改善及びコスト削減を鋭意検討してまいります。

(iii) 財務戦略

本投資法人の総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合は、原則として60%を上限の目処として運用します（注）。

今後も、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が、資本市場・金融市場の動向に注意しながら、適切な調達を図ります。

本投資法人は、これまで培ってきた借入先等との関係を引き続き維持するとともに、本投資法人の投資主価値の向上に資する機会を検討するため、既存の借入先を含め、日本国内のみならず海外を含めたその他の借入先からの資金調達や方法についても、鋭意検討してまいります。併せて、引き続きフォートレスとのリレーションシップも活用し、より広く情報収集に努めます。

これらにより、今後もより安定した財務体制構築を実現していくことで、本投資法人の投資主価値の一層の向上を目指してまいります。

（注）但し資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60%を超えることがあります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しておりますが、2名の監督役員（弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会の場を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っております。また、本役員会においてはオブザーバーとしてコンプライアンス・オフィサーも出席しております。

本資産運用会社においては、法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項、重要事項及びスポンサー関係者取引等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。

当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として、1名の社外専門家（弁護士）が出席しており、専門家としての知識と経験等を踏まえた見地から、利益相反取引の適法性を確保すること、第三者として意思決定に対して牽制を効かしうることで、ガバナンスの強化に資するものと考えております。

本投資法人は、引き続き運営の透明性・健全性に資するための、法令遵守・ガバナンスの一層の強化に取り組んでまいります。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の現況

1 出資の状況

| 期別 | | 第 15 期 | 第 16 期 | 第 17 期 | 第 18 期 | 第 19 期 |
|------------|-------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 決算年月 | | 平成22年12月 31日現在 | 平成23年6月 30日現在 | 平成23年12月 31日現在 | 平成24年6月 30日現在 | 平成24年12月 31日現在 |
| 発行可能投資口総口数 | (口) | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 発行済投資口数の総数 | (口) | 636,695 | 636,695 | 1,348,292 | 1,348,292 | 1,348,292 |
| 出資総額 | (百万円) | 19,134 | 19,134 | 26,134 | 26,134 | 26,134 |
| 投資主数 | (人) | 11,986 | 11,151 | 10,793 | 10,703 | 10,325 |

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称 | 所有投資口数 (口) | 発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%) |
|--------------------------------------|------------|---------------------------------|
| Calliope 合同会社 | 609,942 | 45.23 |
| ニュー・ミッション・ファンディング合同会社 | 129,400 | 9.59 |
| PROSPECT JAPAN FUND LIMITED | 105,496 | 7.82 |
| JP MORGAN CHASE BANK 380180 | 67,280 | 4.99 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 52,239 | 3.87 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 46,992 | 3.48 |
| MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS | 26,361 | 1.95 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 19,896 | 1.47 |
| CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT | 17,337 | 1.28 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 16,318 | 1.21 |
| 合 計 | 1,091,261 | 80.93 |

(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 | — |
| 監督役員 | 高 橋 孝 志 | オーシャン総合法律事務所、弁護士 | 2,400 |
| | 藤 元 拓 志 | 藤元公認会計士事務所、公認会計士 | 2,400 |
| 会計監査人 | 新日本有限責任 監査法人 | — | 6,980 |

(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信法）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) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産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 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（機関運営（注1）・投資主名簿等管理） | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 一般事務受託者（機関運営（注2）） | コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 |
| 一般事務受託者（会計事務等（注3）） | 株式会社EPコンサルティングサービス |
| 特別口座管理機関 | 三菱UFJ信託銀行株式会社（注4）／三井住友信託銀行株式会社（注5） |

- (注1) 本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を委託しています。
(注2) ①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②の行為に付随し又は関連する事務を委託しています。
(注3) 投信法上の一般事務受託者として会計等に関する一般事務については、平成24年10月1日付で受託者を三井住友信託銀行株式会社から株式会社EPコンサルティングサービスへ変更しました。
(注4) 合併以前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。なお、当該業務は、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。
(注5) 旧エルシービー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。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 用途区分 | 地域区分（注1） | 前期 （平成24年6月30日） | | 当期 （平成24年12月31日） | |
|-----------|--------------|----------|--------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | | | 保有総額 （百万円）（注2） | 対総資産比率 （%） | 保有総額 （百万円）（注2） | 対総資産比率 （%） |
| 不動産 | 住居 | 首都圏 | — | — | — | — |
| | | 地方主要都市部 | — | — | — | — |
| | | 小計 | — | — | — | — |
| | オフィスビル・商業施設 | 首都圏 | 719 | 1.1 | 717 | 0.9 |
| | | 地方主要都市部 | — | — | — | — |
| | | 小計 | 719 | 1.1 | 717 | 0.9 |
| | シニア・時間貸し駐車場等 | 首都圏 | 3,096 | 4.6 | 3,078 | 3.8 |
| | | 地方主要都市部 | 1,474 | 2.2 | 1,463 | 1.8 |
| | | 小計 | 4,571 | 6.8 | 4,542 | 5.7 |
| | 不動産合計 | | | 5,290 | 7.8 | 5,259 |
| 信託不動産 | 住居 | 首都圏 | 40,618 | 60.0 | 44,512 | 55.5 |
| | | 地方主要都市部 | 2,082 | 3.1 | 12,333 | 15.4 |
| | | 小計 | 42,701 | 63.1 | 56,845 | 70.9 |
| | オフィスビル・商業施設 | 首都圏 | 7,087 | 10.5 | 7,089 | 8.8 |
| | | 地方主要都市部 | 6,202 | 9.2 | 6,147 | 7.7 |
| | | 小計 | 13,290 | 19.6 | 13,237 | 16.5 |
| | 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 | | | 55,991 | 82.7 | 70,083 |
| 預金・その他の資産 | | | 6,416 | 9.5 | 4,857 | 6.1 |
| 資産総額計（注3） | | | 67,698 (61,282) | 100.0 (90.5) | 80,200 (75,342) | 100.0 (93.9) |

- (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。

2 主要な保有資産

当期末現在、本投資法人が保有する主要な資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 帳簿価額 (百万円) | 賃貸可能面積 (㎡) | 賃貸面積 (㎡) | 稼働率 (%) (注) | 対総賃貸事業 収入比率 (%) | 主たる用途 |
|--------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|--------------------|-------|
| A75 スペースシア恵比寿 | 6,801 | 7,794.91 | 7,186.21 | 92.2 | 7.5 | 住居 |
| B14 レキシントン・プラザ西五反田 | 4,827 | 6,033.58 | 6,033.58 | 100.0 | 6.3 | オフィス |
| B17 レキシントン・プラザ八幡 | 3,218 | 8,419.15 | 7,964.63 | 94.6 | 6.4 | 商業施設 |
| A52 ウィンベル神楽坂 | 3,171 | 4,032.70 | 3,887.82 | 96.4 | 4.0 | 住居 |
| A51 シティハウス東京新橋 | 2,444 | 3,364.00 | 3,054.95 | 90.8 | 3.4 | 住居 |
| B18 イオンタウン須賀川 | 2,179 | 18,440.58 | 18,440.58 | 100.0 | 5.8 | 商業施設 |
| A53 西早稲田クレセントマンション | 1,854 | 4,310.77 | 4,310.77 | 100.0 | 2.8 | 住居 |
| A76 ネオ・プロミネンス | 1,678 | 3,574.70 | 3,389.89 | 94.8 | 1.3 | 住居 |
| A30 エメラルドハウス | 1,444 | 2,152.31 | 2,130.01 | 99.0 | 1.7 | 住居 |
| A54 レキシントン・スクエア曙橋 | 1,402 | 1,987.88 | 1,850.59 | 93.1 | 1.9 | 住居 |
| 合計 | 29,022 | 60,110.58 | 58,249.03 | 96.9 | 41.2 | — |

(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 | 1,110 | 1,153 |
| A27 日神パレステージ東長崎 | 東京都豊島区長崎五丁目4番1号 | 信託不動産 | 2,681.94 | 1,190 | 1,102 |
| 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 | 909 | 859 |
| 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 | 1,020 | 1,030 |
| 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 | 1,160 | 1,444 |
| 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 | 1,190 | 1,392 |
| 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 | 1,052 |
| 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 | 1,020 | 1,010 |
| 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 | 916 | 999 |
| A35 グランリール亀戸 | 東京都江東区亀戸三丁目39番12号 | 信託不動産 | 1,562.26 | 889 | 871 |
| 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 | 783 | 792 |
| 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 | 664 | 774 |
| 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 | 583 | 655 |
| 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 | 575 | 656 |
| 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 | 446 | 646 |
| A41 アクシースタワー川口並木 | 埼玉県川口市並木二丁目5番13号 | 信託不動産 | 1,210.74 | 648 | 586 |
| 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 | 528 | 619 |
| A43 カレッジスクエア町田 | 東京都町田市市中町三丁目4番4号 | 信託不動産 | 1,047.75 | 515 | 578 |
| A44 ベレール目黒 | 東京都目黒区目黒一丁目2番15号 | 信託不動産 | 557.05 | 526 | 577 |
| A45 ワコーレ綱島 I | 神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号 | 信託不動産 | 908.99 | 489 | 557 |
| 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 | 518 | 542 |
| 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 | 449 | 524 |
| 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 | 483 | 488 |
| 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 | 2,560 | 2,444 |
| 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 | 3,320 | 3,171 |
| 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 | 1,990 | 1,854 |
| 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 | 1,520 | 1,402 |
| A56 カーザエルミタツジョ | 東京都目黒区中根一丁目14番15号 | 信託不動産 | 1,197.19 | 996 | 1,021 |
| 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 | 915 | 841 |
| 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 | 580 | 566 |
| 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 | 1,030 | 924 |
| 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 | 1,210 | 1,066 |

| 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) | |
|---------|----------------------|-------------------------------|---------------|---------------------|---------------|--------|
| 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 | 434 | 402 |
| 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 | 363 | 317 |
| A66 | ヴィスコンティ覚王山 | 愛知県名古屋市中区千種区御棚町二丁目44番 | 信託不動産 | 705.75 | 218 | 245 |
| 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 | 989 | 930 |
| 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 | 507 | 482 |
| 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 | 1,010 | 1,097 |
| A75 | スペースシア恵比寿 | 東京都渋谷区東三丁目6番22号 | 信託不動産 | 7,794.91 | 6,800 | 6,801 |
| A76 | ネオ・プロミネンス | 東京都北区志茂三丁目21番5号 | 信託不動産 | 3,574.70 | 1,670 | 1,678 |
| A77 | インボイス新神戸レジデンス | 兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号 | 信託不動産 | 2,773.71 | 1,260 | 1,285 |
| A78 | コスモコート元町 | 兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号 | 信託不動産 | 2,310.49 | 981 | 996 |
| A79 | レーベスト本陣 | 愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番 | 信託不動産 | 1,933.80 | 678 | 691 |
| A80 | レーベスト松原 | 愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号 | 信託不動産 | 1,955.40 | 664 | 673 |
| A81 | サンテラス南池袋 | 東京都豊島区南池袋二丁目22番6号 | 信託不動産 | 898.70 | 625 | 634 |
| A82 | アルバ則武新町 | 愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号 | 信託不動産 | 1,731.68 | 617 | 625 |
| A83 | レーベスト名駅南 | 愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号 | 信託不動産 | 1,634.60 | 599 | 614 |
| A84 | レーベスト平安 | 愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号 | 信託不動産 | 1,554.03 | 599 | 610 |
| A85 | ヴァンデュール浜大津駅前 | 滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号 | 信託不動産 | 2,670.66 | 638 | 597 |
| A86 | サルボサーラ | 大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号 | 信託不動産 | 1,428.12 | 548 | 558 |
| A87 | エクセレント神楽坂 | 東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆 | 信託不動産 | 701.92 | 544 | 554 |
| A88 | ルナコート江戸堀 | 大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号 | 信託不動産 | 1,185.50 | 528 | 537 |
| A89 | ウィンテージ神戸元町 | 兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号 | 信託不動産 | 1,433.35 | 524 | 526 |
| A90 | クイーンズコート福住 | 東京都江東区福住一丁目3番10号 | 信託不動産 | 765.18 | 461 | 463 |
| A91 | コーポ東洞院 | 京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆 | 信託不動産 | 1,029.05 | 447 | 455 |
| A92 | ベレール大井町 | 東京都品川区東大井五丁目14番17号 | 信託不動産 | 530.60 | 413 | 419 |
| A93 | シエテ南塚口 | 兵庫県尼崎市南塚口町3番18号 | 信託不動産 | 1,020.86 | 380 | 383 |
| A94 | プライムライフ三宮磯上公園 | 兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号 | 信託不動産 | 789.12 | 372 | 381 |
| A95 | HERMITAGE NANBA WEST | 大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号 | 信託不動産 | 992.76 | 358 | 364 |
| A96 | センチュリーパーク新川1番館 | 愛知県名古屋市中区港区新川町四丁目1番2 | 信託不動産 | 1,477.62 | 340 | 344 |
| A97 | ウエストアベニュー | 東京都国立市西一丁目5番17号 | 信託不動産 | 794.80 | 333 | 336 |
| A98 | リトルリバー本町橋 | 大阪府大阪市中央区本町橋1番34号 | 信託不動産 | 974.81 | 316 | 318 |
| A99 | プライムライフ御影 | 兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号 | 信託不動産 | 761.18 | 299 | 304 |
| 小 計 | | | | 109,585.97 | 56,237 | 56,845 |
| B8 | 近代科学社ビル | 東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号 | 信託不動産 | 1,451.54 | 989 | 1,221 |
| 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 | 520 | 717 |
| 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 | 4,200 | 4,827 |
| B15 | クロス・スクエアNAKANO | 東京都中野区中野五丁目24番18号 | 信託不動産 | 2,145.00 | 935 | 1,041 |
| B16 | 大木青葉ビル | 宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号 | 信託不動産 | 2,178.41 | 593 | 749 |
| B17 | レキシントン・プラザ八幡 | 宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号 | 信託不動産 | 8,419.15 | 3,140 | 3,218 |
| B18 | イオンタウン須賀川 | 福島県須賀川市古河105番 | 信託不動産 | 18,440.58 | 2,070 | 2,179 |
| 小 計 | | | | 39,194.69 | 12,447 | 13,955 |
| 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 | 91 | 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 | 734 | 666 |
| 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 | 631 |
| 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 | 558 |
| 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 | 473 |
| 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 | 1,004 |
| 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 | 647 |
| 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 | 459 |
| 小 計 | | | | 22,504.83 | 4,799 | 4,542 |
| 合 計 | | | | 171,285.49 | 73,483 | 75,342 |

(注1)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社台湾総合鑑定所並びに森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 第18期 (平成24年1月1日～平成24年6月30日) | | | | 第19期 (平成24年7月1日～平成24年12月31日) | | | | |
|---------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-----|
| | テナント総数 (期末時点) (件) | 稼働率 (期末時点) (%) (注1) | 賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2) | 対総賃貸事業 収入比率 (%) | テナント総数 (期末時点) (件) | 稼働率 (期末時点) (%) (注1) | 賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2) | 対総賃貸事業 収入比率 (%) | |
| A26 | 日神パレステージ代田橋 | 1 | 95.8 | 41,247 | 1.9 | 1 | 96.9 | 41,031 | 1.7 |
| A27 | 日神パレステージ東長崎 | 1 | 97.8 | 46,638 | 2.1 | 1 | 90.3 | 46,864 | 1.9 |
| A28 | グロースメゾン五反田 | 1 | 100.0 | 27,415 | 1.3 | 1 | 100.0 | 27,399 | 1.1 |
| A29 | グロースメゾン亀戸 | 1 | 95.4 | 32,149 | 1.5 | 1 | 94.0 | 33,066 | 1.3 |
| A30 | エメラルドハウス | 1 | 100.0 | 50,854 | 2.3 | 1 | 99.0 | 42,027 | 1.7 |
| A31 | アルモニ御茶ノ水 | 1 | 96.1 | 39,856 | 1.8 | 1 | 100.0 | 40,401 | 1.6 |
| A32 | サンクレスト石神井公園 | 1 | 97.1 | 35,896 | 1.6 | 1 | 94.7 | 35,273 | 1.4 |
| A33 | グロースメゾン新横浜 | 1 | 94.1 | 34,088 | 1.6 | 1 | 98.5 | 35,184 | 1.4 |
| A34 | ベルファース上野御徒町 | 1 | 100.0 | 34,359 | 1.6 | 1 | 98.4 | 30,593 | 1.2 |
| A35 | グランリール亀戸 | 1 | 100.0 | 26,666 | 1.2 | 1 | 100.0 | 26,619 | 1.1 |
| A36 | グロースメゾン池袋 | 1 | 90.5 | 22,647 | 1.0 | 1 | 90.6 | 25,016 | 1.0 |
| A37 | グロースメゾン用賀 | 1 | 92.4 | 21,052 | 1.0 | 1 | 92.2 | 22,964 | 0.9 |
| A38 | ルート立川 | 1 | 67.9 | 16,133 | 0.7 | 1 | 100.0 | 20,021 | 0.8 |
| A39 | 渋谷本町マンション | 1 | 96.5 | 20,577 | 0.9 | 1 | 100.0 | 19,691 | 0.8 |
| A40 | シティハイツ砧 | 1 | 94.6 | 17,009 | 0.8 | 1 | 89.2 | 16,876 | 0.7 |
| A41 | アクシースタワー川口並木 | 1 | 94.8 | 25,175 | 1.2 | 1 | 100.0 | 25,138 | 1.0 |
| A42 | キャピタルハイツ神楽坂 | 1 | 84.4 | 19,567 | 0.9 | 1 | 92.5 | 18,276 | 0.7 |
| A43 | カレッジスクエア町田 | 1 | 100.0 | 18,268 | 0.8 | 1 | 100.0 | 18,268 | 0.7 |
| A44 | ベレール目黒 | 1 | 87.9 | 16,620 | 0.8 | 1 | 92.1 | 15,463 | 0.6 |
| A45 | ワコーレ綱島 I | 1 | 84.2 | 19,222 | 0.9 | 1 | 96.1 | 16,969 | 0.7 |
| A46 | フォロス中村橋 | 1 | 92.6 | 16,759 | 0.8 | 1 | 100.0 | 17,094 | 0.7 |
| A47 | グロースメゾン海神 | 1 | 96.7 | 22,582 | 1.0 | 1 | 97.1 | 23,017 | 0.9 |
| A48 | カレッジスクエア町屋 | 1 | 100.0 | 14,706 | 0.7 | 1 | 100.0 | 14,706 | 0.6 |
| A51 | シティハウス東京新橋 | 1 | 93.0 | 83,002 | 3.8 | 1 | 90.8 | 84,981 | 3.4 |
| A52 | ウィンベル神楽坂 | 1 | 93.3 | 104,927 | 4.8 | 1 | 96.4 | 98,837 | 4.0 |
| A53 | 西早稲田クレセントマンション | 1 | 88.8 | 67,169 | 3.1 | 1 | 100.0 | 68,772 | 2.8 |
| A54 | レキシントン・スクエア曙橋 | 1 | 93.4 | 45,905 | 2.1 | 1 | 93.1 | 47,536 | 1.9 |
| A56 | カーザエルミタツジ | 1 | 90.0 | 29,506 | 1.4 | 1 | 92.9 | 29,761 | 1.2 |
| A59 | 藤和シティコープ新大塚 II | 1 | 92.6 | 32,653 | 1.5 | 1 | 97.3 | 33,612 | 1.4 |
| A61 | ビクセル武蔵関 | 1 | 97.1 | 24,619 | 1.1 | 1 | 97.1 | 24,418 | 1.0 |
| A62 | レクセルマンション上野松が谷 | 1 | 96.3 | 33,382 | 1.5 | 1 | 93.2 | 33,276 | 1.3 |
| A63 | 藤和シティコープ浅間町 | 1 | 89.8 | 63,620 | 2.9 | 1 | 94.3 | 60,001 | 2.4 |
| A64 | ロイヤルパーク大町 | 1 | 93.2 | 23,551 | 1.1 | 1 | 96.4 | 24,448 | 1.0 |
| A65 | レキシントン・スクエア萩野町 | 1 | 100.0 | 17,630 | 0.8 | 1 | 100.0 | 17,468 | 0.7 |
| A66 | ヴィスコンティ覚王山 | 1 | 100.0 | 11,718 | 0.5 | 1 | 88.6 | 11,680 | 0.5 |
| A71 | レキシントン・スクエア代田橋 | 1 | 97.9 | 32,926 | 1.5 | 1 | 95.1 | 29,171 | 1.2 |
| A72 | レキシントン・スクエア本所吾妻橋 | 1 | 90.9 | 17,495 | 0.8 | 1 | 100.0 | 17,529 | 0.7 |
| A73 | AMS TOWER 南6条 | 1 | 88.6 | 49,535 | 2.3 | 1 | 90.0 | 47,194 | 1.9 |
| A75 | スペースシア恵比寿 | 1 | 97.1 | 189,227 | 8.7 | 1 | 92.2 | 186,857 | 7.5 |
| A76 | ネオ・プロミネンス※ | — | — | — | — | 1 | 94.8 | 31,424 | 1.3 |
| A77 | インボイス新神戸レジデンス※ | — | — | — | — | 1 | 99.1 | 25,296 | 1.0 |
| A78 | コスモコート元町※ | — | — | — | — | 1 | 97.5 | 19,528 | 0.8 |
| A79 | レーベスト本陣※ | — | — | — | — | 1 | 93.8 | 15,724 | 0.6 |
| A80 | レーベスト松原※ | — | — | — | — | 1 | 91.9 | 15,031 | 0.6 |
| A81 | サンテラス南池袋※ | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 10,867 | 0.4 |
| A82 | アルバ則武新町※ | — | — | — | — | 1 | 98.6 | 13,104 | 0.5 |
| A83 | レーベスト名駅南※ | — | — | — | — | 1 | 97.0 | 12,852 | 0.5 |
| A84 | レーベスト平安※ | — | — | — | — | 1 | 95.2 | 11,283 | 0.5 |
| A85 | ヴァンデュール浜大津駅前※ | — | — | — | — | 1 | 93.3 | 16,600 | 0.7 |
| A86 | サルボサーラ※ | — | — | — | — | 1 | 89.9 | 10,958 | 0.4 |
| A87 | エクセレンテ神楽坂※ | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 8,945 | 0.4 |

| 不動産等の名称 | 第18期 (平成24年1月1日～平成24年6月30日) | | | | 第19期 (平成24年7月1日～平成24年12月31日) | | | | |
|---------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-------|
| | テナント総数 (期末時点) (件) | 稼働率 (期末時点) (%) (注1) | 賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2) | 対総賃貸事業 収入比率 (%) | テナント総数 (期末時点) (件) | 稼働率 (期末時点) (%) (注1) | 賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2) | 対総賃貸事業 収入比率 (%) | |
| A88 | ルナコート江戸堀※ | — | — | — | 1 | 96.0 | 10,787 | 0.4 | |
| A89 | ウィンテージ神戸元町※ | — | — | — | 1 | 98.2 | 11,636 | 0.5 | |
| A90 | クイーンズコート福住※ | — | — | — | 1 | 100.0 | 8,191 | 0.3 | |
| A91 | コーポ東洞院※ | — | — | — | 1 | 100.0 | 9,189 | 0.4 | |
| A92 | ベレール大井町※ | — | — | — | 1 | 92.6 | 7,351 | 0.3 | |
| A93 | シエテ南塚口※ | — | — | — | 1 | 94.9 | 8,935 | 0.4 | |
| A94 | プライムライフ三宮磯上公園※ | — | — | — | 1 | 100.0 | 7,741 | 0.3 | |
| A95 | HERMITAGE NANBA WEST※ | — | — | — | 1 | 91.2 | 7,889 | 0.3 | |
| A96 | センチュリーパーク新川1番館※ | — | — | — | 1 | 100.0 | 9,010 | 0.4 | |
| A97 | ウエストアベニュー※ | — | — | — | 1 | 90.0 | 6,787 | 0.3 | |
| A98 | リトルリバー本町橋※ | — | — | — | 1 | 96.9 | 6,685 | 0.3 | |
| A99 | プライムライフ御影※ | — | — | — | 1 | 85.5 | 6,292 | 0.3 | |
| 小 計 | | 39 | 93.9 | 1,446,369 | 66.4 | 63 | 95.4 | 1,719,628 | 69.4 |
| B8 | 近代科学社ビル | 1 | 85.5 | 36,732 | 1.7 | 1 | 100.0 | 37,386 | 1.5 |
| B9 | 新宿アイランド | 1 | 100.0 | (注4) | (注4) | 1 | 100.0 | (注4) | (注4) |
| B14 | レキシントン・ブラザ西五反田 | 7 | 92.0 | 132,214 | 6.1 | 8 | 100.0 | 157,111 | 6.3 |
| B15 | クロス・スクエアNAKANO | 1 | 54.0 | 25,935 | 1.2 | 1 | 54.2 | 29,234 | 1.2 |
| B16 | 大木青葉ビル | 1 | 100.0 | 42,187 | 1.9 | 1 | 100.0 | 39,761 | 1.6 |
| B17 | レキシントン・ブラザ八幡 | 1 | 94.6 | 158,494 | 7.3 | 1 | 94.6 | 158,959 | 6.4 |
| B18 | イオンタウン須賀川 | 1 | 100.0 | 144,266 | 6.6 | 1 | 100.0 | 143,761 | 5.8 |
| 小 計 | | 13 | 94.6 | 557,027 | 25.6 | 14 | 96.3 | 583,412 | 23.6 |
| C1 | ストップパーキング神田須田町 | 1 | 100.0 | 2,443 | 0.1 | 1 | 100.0 | 2,443 | 0.1 |
| C21 | ボンセジュール千歳船橋 | 1 | 100.0 | 23,913 | 1.1 | 1 | 100.0 | 23,906 | 1.0 |
| C22 | ボンセジュール四つ木 | 1 | 100.0 | 22,534 | 1.0 | 1 | 100.0 | 22,528 | 0.9 |
| C23 | ボンセジュール日野 | 1 | 100.0 | 21,411 | 1.0 | 1 | 100.0 | 21,405 | 0.9 |
| C24 | ボンセジュール武蔵新城 | 1 | 100.0 | 17,752 | 0.8 | 1 | 100.0 | 17,747 | 0.7 |
| C25 | ボンセジュール小牧 | 1 | 100.0 | 45,598 | 2.1 | 1 | 100.0 | 45,582 | 1.8 |
| C26 | ボンセジュール秦野渋沢 | 1 | 100.0 | 23,808 | 1.1 | 1 | 100.0 | 23,802 | 1.0 |
| C27 | ボンセジュール伊丹 | 1 | 100.0 | 15,978 | 0.7 | 1 | 100.0 | 15,971 | 0.6 |
| 小 計 | | 8 | 100.0 | 173,441 | 8.0 | 8 | 100.0 | 173,388 | 7.0 |
| 合 計 | | 60 | 95.1 | 2,176,839 | 100.0 | 85 | 96.2 | 2,476,430 | 100.0 |

(注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数第2位を四捨五入により表示しています。
(注2)「賃貸事業収入(期間中)」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。
(注3)不動産等の名称に※を付した物件については、第19期中(平成24年9月28日付)に取得したため、該当物件の賃貸事業収入の計算期間は平成24年9月28日から平成24年12月31日となっています。
(注4)本物件のテナントより賃料等の開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

5 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。当期末現在、上記3記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

保有物件に関し、当期末現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。

| 不動産等の名称 | 所在地 | 目的 | 実施予定期間 | 工事予定金額 (千円) | | | |
|---------|----------------|--------|-------------------------|----------------------|--------|--------|---|
| | | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払額 | |
| B16 | 大木青葉ビル | 宮城県仙台市 | 3階、5階空調機更新工事 | 自平成25年6月 至平成25年6月 | 21,000 | 21,000 | 0 |
| B14 | レキシントン・プラザ西五反田 | 東京都品川区 | 自動火災報知器受信設備更新工事 | 自平成25年5月 至平成25年6月 | 16,000 | 16,000 | 0 |
| B8 | 近代科学社ビル | 東京都新宿区 | 1階、地下1階及び地下2階共用部空調機更新工事 | 自平成25年5月 至平成25年5月 | 11,600 | 11,600 | 0 |
| B16 | 大木青葉ビル | 宮城県仙台市 | 機械式駐車装置保全工事 | 自平成25年5月 至平成25年5月 | 10,930 | 10,930 | 0 |
| A27 | 日神パレステージ東長崎 | 東京都豊島区 | 給湯熱源機取替工事 | 自平成25年3月 至平成25年3月 | 9,300 | 9,300 | 0 |
| A47 | グロースメゾン海神 | 千葉県船橋市 | CO ₂ ボンベ更新工事 | 自平成25年6月 至平成25年6月 | 9,078 | 9,078 | 0 |
| B14 | レキシントン・プラザ西五反田 | 東京都品川区 | ハロン消火設備更新工事 | 自平成25年5月 至平成25年5月 | 8,300 | 8,300 | 0 |
| A26 | 日神パレステージ代田橋 | 東京都杉並区 | 給湯熱源機取替工事 | 自平成25年3月 至平成25年3月 | 8,000 | 8,000 | 0 |
| A31 | アルモニー御茶ノ水 | 東京都文京区 | 機械式駐車場改修工事 | 自平成25年5月 至平成25年5月 | 6,000 | 6,000 | 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118,189千円であり、当期費用に区分された修繕費29,915千円と合わせ、148,105千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 | 2階、5階空調機更新工事 | 自平成24年6月 至平成24年7月 | 27,390 |
| B14 | レキシントン・プラザ西五反田 | 東京都品川区 | 1階～7階共用部空調機更新工事等 | 自平成24年10月 至平成24年11月 | 25,000 (※) |
| A26 | 日神パレステージ代田橋 | 東京都杉並区 | 外壁タイル補修・張替工事 | 自平成24年10月 至平成24年12月 | 16,700 |
| A64 | ロイヤルパーク大町 | 宮城県仙台市 | 立体駐車場 ハロン消火設備改修工事 | 自平成24年11月 至平成24年11月 | 3,998 |
| A45 | ワコーレ綱島 I | 神奈川県横浜市 | 外壁タイル更新工事 | 自平成24年10月 至平成24年10月 | 2,300 |
| その他の工事 | | | | 42,801 | |
| 合 計 | | | | 118,189 | |

(※) 当該工事には当初予定していた1階～7階共用部空調機更新工事に同時実施した共用部床壁天井改修工事および地下1階、1階管理人室空調更新工事を含んでおります。上記工事費25,000千円のうち、当初予定の1階～7階共用部空調機更新工事に対応する工事費は15,044千円です。

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 15 期 | 第 16 期 | 第 17 期 | 第 18 期 | 第 19 期 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 自 平成22年 1月 1日 至 平成22年12月 31日 | 自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 6月 30日 | 自 平成23年 7月 1日 至 平成23年12月 31日 | 自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日 | 自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月 31日 |
| 当期首積立金残高 | 480,420千円 | 489,033千円 | 551,103千円 | 356,408千円 | 487,561千円 |
| 当期積立額（注） | 402,973千円 | 85,250千円 | 238,107千円 | 163,931千円 | 151,076千円 |
| 当期積立金取崩額（注） | 394,360千円 | 23,180千円 | 432,803千円 | 32,777千円 | 97,028千円 |
| 次期繰越額 | 489,033千円 | 551,103千円 | 356,408千円 | 487,561千円 | 541,609千円 |

（注）当期積立額には取得物件の積立額を含み、当期積立金取崩額には譲渡物件の積立額を含みます。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

| 項目 | 第18期 (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日) | 第19期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日) |
|---------------|---|--|
| | (a) 資産運用報酬 | 150,000 |
| (b) 資産保管手数料 | 3,328 | 3,351 |
| (c) 一般事務委託手数料 | 25,273 | 24,781 |
| (d) 役員報酬 | 4,800 | 4,800 |
| (e) その他費用 | 75,088 | 72,584 |
| 合 計 | 258,489 | 235,585 |

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

| 区 分 | 借入先 | 借入日 | 当期首残高 | 当期末残高 | 平均利率 | 返済期限 | 返済方法 | 使途 | 摘要 |
|----------------|------------------------|-----------------|------------|------------|------------|----------------|----------|--------------|------------|
| | | | (千円) | (千円) | (%) (注1) | | | | |
| 長期借入金 (注11) | 株式会社新生銀行 | 平成23年 7月29日 | 3,463,141 | — | — | — | — | — | — |
| | シティバンク銀行株式会社 | | 2,966,179 | — | — | — | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | 1,978,937 | — | — | — | | | |
| | ニューヨークメロン 信託銀行株式会社 | 平成23年 10月31日 | 1,489,772 | — | — | — | — | — | — |
| | 株式会社りそな銀行 | 平成23年 7月29日 | 989,468 | — | — | — | | | |
| | メットライフアリコ 生命保険株式会社 | 平成24年 9月28日 | — | 4,487,406 | 2.266 | 平成26年 7月31日 | (注4) | (注2) (注3) | 有担保 無保証 |
| | ニューヨークメロン 信託銀行株式会社 | | — | 2,991,604 | 2.266 | 平成26年 7月31日 | | | |
| | シティバンク銀行株式会社 | | — | 2,941,744 | 2.266 | 平成26年 7月31日 | | | |
| | 株式会社新生銀行 | | — | 2,941,744 | 2.266 | 平成26年 7月31日 | | | |
| | 新生信託銀行株式会社 | 平成23年 7月29日 | 7,100,000 | 7,100,000 | 8.500 | 平成27年 1月30日 | 期限 一括 | (注3) | |
| | 新生信託銀行株式会社 | 平成23年 7月29日 | 2,616,000 | 2,560,000 | 9.500 | 平成27年 1月30日 | (注5) | (注3) | |
| | 小 計 | | | 20,603,500 | 23,022,500 | | | | |
| 信託長期 借入金 | みずほ信託銀行株式会社 (注9) | 平成23年 7月29日 | 3,750,000 | 3,750,000 | 2.500 | 平成29年 1月25日 | (注6) | (注3) | 有担保 無保証 |
| | みずほ信託銀行株式会社 (注9) | | 3,620,000 | 3,620,000 | 2.500 | 平成30年 1月25日 | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 (注9) | | 3,630,000 | 3,630,000 | 2.500 | 平成31年 1月25日 | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (注10) | 平成24年 9月28日 | — | 2,700,000 | 1.900 | 平成30年 3月31日 | 期限 一括 | (注2) | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (注10) | | — | 2,860,000 | 1.900 | 平成31年 3月31日 | (注7) | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (注10) | | — | 1,830,000 | 1.900 | 平成32年 3月31日 | (注7) | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (注10) | | — | 2,570,000 | 1.900 | 平成31年 3月31日 | (注8) | | |
| 小 計 | | | 11,000,000 | 20,960,000 | | | | | |
| 合 計 | | | 31,603,500 | 43,982,500 | | | | | |

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

(注2) 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) 利払期日(3ヵ月毎)と同日に元本の一部(37百万円)につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。

(注5) 利払期日(3ヵ月毎)と同日に元本の一部(28百万円)につき返済を行い、残額は返済期日に一括返済します。

(注6) 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を20年(合計80回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

(注7) 借入実行日から5年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を30年(合計120回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

(注8) 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を27年(合計108回)払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

(注9) みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人が受益者である不動産信託の受託者であり、平成23年7月29日付で、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合より資金を借り入れています。本投資法人は、同日付で、みずほ信託銀行株式会社から当該借入金(積立金等の控除後)を当該不動産信託の信託元本の交付として受領しています。

(注10) 三菱UFJ信託銀行株式会社は、本投資法人が受益者である不動産信託の受託者であり、平成24年9月28日付で、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合より資金を借り入れています。本投資法人は、同日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社から当該借入金(積立金等の控除後)を当該不動産信託の信託元本の交付として受領しています。

(注11) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

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) |
| A76 | ネオ・プロミネンス | 平成24年 9月28日 | 1,660,000 | — | — | — |
| A77 | インボイス新神戸レジデンス | | 1,260,000 | — | — | — |
| A78 | コスモコート元町 | | 973,000 | — | — | — |
| A79 | レーベスト本陣 | | 674,000 | — | — | — |
| A80 | レーベスト松原 | | 657,000 | — | — | — |
| A81 | サンテラス南池袋 | | 625,000 | — | — | — |
| A82 | アルパ則武新町 | | 608,000 | — | — | — |
| A83 | レーベスト名駅南 | | 597,000 | — | — | — |
| A84 | レーベスト平安 | | 595,000 | — | — | — |
| A85 | ヴァンデュール浜大津駅前 | | 581,000 | — | — | — |
| A86 | サルボサーラ | | 544,000 | — | — | — |
| A87 | エクセレンテ神楽坂 | | 543,000 | — | — | — |
| A88 | ルナコート江戸堀 | | 525,000 | — | — | — |
| A89 | ウィンテージ神戸元町 | | 512,000 | — | — | — |
| A90 | クイーンズコート福住 | | 456,000 | — | — | — |
| A91 | コーポ東洞院 | | 446,000 | — | — | — |
| A92 | ベレール大井町 | | 412,000 | — | — | — |
| A93 | シエテ南塚口 | | 374,000 | — | — | — |
| A94 | プライムライフ三宮磯上公園 | | 373,000 | — | — | — |
| A95 | HERMITAGE NANBA WEST | | 355,000 | — | — | — |
| A96 | センチュリーパーク新川1番館 | 335,000 | — | — | — | |
| A97 | ウエストアベニュー | 331,000 | — | — | — | |
| A98 | リトルリバー本町橋 | 310,000 | — | — | — | |
| A99 | プライムライフ御影 | 297,000 | — | — | — | |
| 合 計 | | | 14,043,000 | — | — | — |

(注) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)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

不動産等取引

| 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(千円) | 不動産鑑定評価価額(千円) | 不動産鑑定機関 | 価格時点 |
|--------|----------------------|---------------|----------|----------------|-----------|---------------|------------------------|---------------|
| 取得 | A76 | ネオ・プロミネンス | 不動産信託受益権 | 平成24年 9月28日 | 1,660,000 | 1,660,000 | 一般財団法人 日本不動産 研究所 | 平成24年 8月1日 |
| | A77 | インボイス新神戸レジデンス | | | 1,260,000 | 1,260,000 | | |
| | A78 | コスモコート元町 | | | 973,000 | 980,000 | | |
| | A79 | レーベスト本陣 | | | 674,000 | 679,000 | | |
| | A80 | レーベスト松原 | | | 657,000 | 662,000 | | |
| | A81 | サンテラス南池袋 | | | 625,000 | 625,000 | | |
| | A82 | アルパ則武新町 | | | 608,000 | 608,000 | | |
| | A83 | レーベスト名駅南 | | | 597,000 | 597,000 | | |
| | A84 | レーベスト平安 | | | 595,000 | 599,000 | | |
| | A85 | ヴァンデュール浜大津駅前 | | | 581,000 | 638,000 | | |
| | A86 | サルボサウラ | | | 544,000 | 548,000 | | |
| | A87 | エクセレント神楽坂 | | | 543,000 | 543,000 | | |
| | A88 | ルナコート江戸堀 | | | 525,000 | 525,000 | | |
| | A89 | ウィンテージ神戸元町 | | | 512,000 | 516,000 | | |
| | A90 | クイーンズコート福住 | | | 456,000 | 456,000 | | |
| | A91 | コーポ東洞院 | | | 446,000 | 446,000 | | |
| | A92 | ベレール大井町 | | | 412,000 | 412,000 | | |
| | A93 | シエテ南塚口 | | | 374,000 | 377,000 | | |
| | A94 | プライムライフ三宮磯上公園 | | | 373,000 | 373,000 | | |
| A95 | HERMITAGE NANBA WEST | 355,000 | 358,000 | | | | | |
| A96 | センチュリーパーク新川1番館 | 335,000 | 337,000 | | | | | |
| A97 | ウエストアベニュー | 331,000 | 333,000 | | | | | |
| A98 | リトルリバー本町橋 | 310,000 | 312,000 | | | | | |
| A99 | プライムライフ御影 | 297,000 | 299,000 | | | | | |

(注1) 取得価額は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。

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

資産運用会社（コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

平成24年11月30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 | 1. 本投資法人の本店所在地を東京都中央区から東京都港区に変更いたしました。 2. 税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合において、分配金額を、配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えた金額ではなく、本投資法人の財務状況、過去の分配金額の実績、金利水準及び不動産市場の動向等を総合的に勘案のうえ、分配金額の安定性にも配慮して本投資法人が合理的に決定する金額とすることを可能とするため、必要な条項の新設を行いました。 3. 資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を見直し、これを変更いたしました。 4. 必要な規定の加除、表現の変更及び明確化、並びにその他字句の修正を行いました。 |
| 第2号議案 | 執行役員1名選任の件 | 芝辻直基が選任されました。 |
| 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2名選任の件 | 高橋孝志及び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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

| 承認日 | 項目 | 摘要 |
|-------------|---------------------------------------|---|
| 平成24年 8月 1日 | 株式会社EPコンサルティングサービスとの一般事務委託契約（会計等）締結の件 | 平成24年8月1日を契約締結日、平成24年10月1日を業務開始日として、投資信託及び投資法人に関する法律第117条第5号及び第6号に規定する、本投資法人の会計等に関する一般事務に関し、本投資法人と株式会社EPコンサルティングサービスとの間で、一般事務委託契約を締結しました。 |
| 平成24年10月30日 | 資産運用委託契約の一部変更の件 | 平成24年10月30日を契約締結日、効力発生日を平成24年11月30日として、資産運用報酬の額及び支払いに関する基準の見直しに関し、本投資法人と資産運用会社との間で、資産運用委託契約の変更契約を締結しました。 |

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24年6月30日) | 当期 (平成24年12月31日) |
|------------------|----|--------------------------|---------------------|
| 資産の部 | | | |
| 流動資産 | | | |
| 現金及び預金 | | 3,080,041 | 745,429 |
| 信託現金及び信託預金 | ※1 | 2,130,105 | 2,786,480 |
| 営業未収入金 | | 19,103 | 18,370 |
| 立替金 | | 208 | 664 |
| 預け金 | ※2 | 696,804 | 690,495 |
| 前払費用 | | 164,645 | 208,056 |
| 未収消費税等 | | 23,311 | 115,447 |
| 貸倒引当金 | | △831 | △797 |
| 流動資産合計 | | 6,113,388 | 4,564,147 |
| 固定資産 | | | |
| 有形固定資産 | | | |
| 建物 | ※1 | 2,680,174 | 2,680,174 |
| 減価償却累計額 | | △135,561 | △163,166 |
| 建物 (純額) | | 2,544,613 | 2,517,007 |
| 建物附属設備 | ※1 | 50,691 | 50,691 |
| 減価償却累計額 | | △21,152 | △24,125 |
| 建物附属設備 (純額) | | 29,539 | 26,566 |
| 構築物 | ※1 | 3,848 | 3,848 |
| 減価償却累計額 | | △1,121 | △1,261 |
| 構築物 (純額) | | 2,726 | 2,587 |
| 土地 | ※1 | 2,713,620 | 2,713,620 |
| 信託建物 | ※1 | 23,030,036 | 29,664,262 |
| 減価償却累計額 | | △1,541,195 | △1,782,176 |
| 信託建物 (純額) | | 21,488,840 | 27,882,085 |
| 信託建物附属設備 | ※1 | 4,301,492 | 6,608,496 |
| 減価償却累計額 | | △1,091,836 | △1,280,186 |
| 信託建物附属設備 (純額) | | 3,209,656 | 5,328,309 |
| 信託構築物 | ※1 | 237,741 | 294,542 |
| 減価償却累計額 | | △62,476 | △73,848 |
| 信託構築物 (純額) | | 175,265 | 220,693 |
| 信託工具、器具及び備品 | ※1 | 106,361 | 123,699 |
| 減価償却累計額 | | △45,055 | △54,255 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | | 61,305 | 69,443 |
| 信託土地 | ※1 | 31,056,639 | 36,582,527 |
| 有形固定資産合計 | | 61,282,207 | 75,342,842 |
| 無形固定資産 | | | |
| その他 | | 621 | 244 |
| 無形固定資産合計 | | 621 | 244 |
| 投資その他の資産 | | | |
| 差入保証金 | | 10,000 | 10,000 |
| 長期前払費用 | | 263,982 | 253,406 |
| その他 | | 28,686 | 29,381 |
| 投資その他の資産合計 | | 302,669 | 292,787 |
| 固定資産合計 | | 61,585,498 | 75,635,874 |
| 資産合計 | | 67,698,887 | 80,200,022 |

(単位：千円)

| | | 前 期 (ご参考) (平成24年6月30日) | 当 期 (平成24年12月31日) |
|---------------------|----|---------------------------|----------------------|
| 負債の部 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 営業未払金 | | 76,887 | 133,791 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 | 262,000 | 262,000 |
| 未払金 | | 6,062 | 18,748 |
| 未払費用 | | 371,854 | 362,514 |
| 未払法人税等 | | 506 | 503 |
| 前受金 | | 288,162 | 378,770 |
| 預り金 | | 3,307 | 5,268 |
| 流動負債合計 | | 1,008,782 | 1,161,597 |
| 固定負債 | | | |
| 長期借入金 | ※1 | 20,341,500 | 22,760,500 |
| 信託長期借入金 | ※1 | 11,000,000 | 20,960,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | | 925,696 | 1,059,315 |
| 預り敷金及び保証金 | | 183,579 | 183,579 |
| 長期未払費用 | | 1,413,153 | 1,404,333 |
| 固定負債合計 | | 33,863,929 | 46,367,728 |
| 負債合計 | | 34,872,711 | 47,529,325 |
| 純資産の部 | | | |
| 投資主資本 | | | |
| 出資総額 | | 26,134,396 | 26,134,396 |
| 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(△) | | 427,346 | 271,868 |
| 剰余金合計 | | 6,691,778 | 6,536,300 |
| 投資主資本合計 | | 32,826,175 | 32,670,697 |
| 純資産合計 | ※3 | 32,826,175 | 32,670,697 |
| 負債純資産合計 | | 67,698,887 | 80,200,022 |



Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

| | | 前期 (ご参考) (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日) | 当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日) |
|--------------------------|----|---|--|
| 営業収益 | | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 2,176,839 | 2,476,430 |
| 営業収益合計 | | 2,176,839 | 2,476,430 |
| 営業費用 | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 1,024,277 | 1,156,672 |
| 役員報酬 | | 4,800 | 4,800 |
| 資産運用報酬 | | 150,000 | 130,067 |
| 資産保管手数料 | | 3,328 | 3,351 |
| 一般事務委託手数料 | | 25,273 | 24,781 |
| 貸倒引当金繰入額 | | 646 | 797 |
| 貸倒損失 | | 1,137 | — |
| その他営業費用 | | 73,303 | 71,786 |
| 営業費用合計 | | 1,282,766 | 1,392,258 |
| 営業利益又は営業損失 (△) | | 894,072 | 1,084,171 |
| 営業外収益 | | | |
| 受取利息 | | 515 | 487 |
| 雑収入 | | 1,875 | 2,904 |
| 営業外収益合計 | | 2,390 | 3,391 |
| 営業外費用 | | | |
| 支払利息 | | 695,689 | 763,201 |
| 融資関連費用 | | 73,562 | 208,347 |
| 投資口公開関連費用 | | 1,230 | 1,230 |
| 雑損失 | | — | 0 |
| 営業外費用合計 | | 770,482 | 972,778 |
| 経常利益又は経常損失 (△) | | 125,981 | 114,784 |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△) | | 125,981 | 114,784 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 605 | 604 |
| 法人税等の更正、決定等による納付税額又は還付税額 | | △2,799 | — |
| 法人税等合計 | | △2,194 | 604 |
| 当期純利益又は当期純損失 (△) | | 128,175 | 114,179 |
| 前期繰越利益 | | 299,171 | 157,688 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | | 427,346 | 271,868 |

IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前期(ご参考) (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日) | 当期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日) |
|---------------------|--|------------------------------------|
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 当期首残高 | 26,134,396 | 26,134,396 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 26,134,396 | 26,134,396 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | | |
| 当期首残高 | 6,264,432 | 6,264,432 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 6,264,432 | 6,264,432 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | |
| 当期首残高 | 568,830 | 427,346 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △269,658 | △269,658 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 128,175 | 114,179 |
| 当期変動額合計 | △141,483 | △155,478 |
| 当期末残高 | 427,346 | 271,868 |
| 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 6,833,262 | 6,691,778 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △269,658 | △269,658 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 128,175 | 114,179 |
| 当期変動額合計 | △141,483 | △155,478 |
| 当期末残高 | 6,691,778 | 6,536,300 |
| 投資主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 32,967,658 | 32,826,175 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △269,658 | △269,658 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 128,175 | 114,179 |
| 当期変動額合計 | △141,483 | △155,478 |
| 当期末残高 | 32,826,175 | 32,670,697 |
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 32,967,658 | 32,826,175 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △269,658 | △269,658 |
| 当期純利益又は当期純損失(△) | 128,175 | 114,179 |
| 当期変動額合計 | △141,483 | △155,478 |
| 当期末残高 | 32,826,175 | 32,670,697 |



V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

| 期 別 項 目 | 前 期 (ご参考) (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日) | 当 期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24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>40年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>6年～65年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～32年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～30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 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p> | 建物 | 40年～77年 | 建物附属設備 | 3年～24年 | 構築物 | 3年～18年 | 信託建物 | 6年～65年 | 信託建物附属設備 | 3年～32年 | 信託構築物 | 3年～30年 | 信託工具、器具及び備品 | 2年～15年 | <p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>40年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>6年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～32年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～55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 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p> | 建物 | 40年～77年 | 建物附属設備 | 3年～24年 | 構築物 | 3年～18年 | 信託建物 | 6年～66年 | 信託建物附属設備 | 3年～32年 | 信託構築物 | 3年～55年 | 信託工具、器具及び備品 | 2年～15年 |
| 建物 | 40年～77年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備 | 3年～24年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 3年～18年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 6年～65年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物附属設備 | 3年～32年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 3年～30年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 2年～15年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 40年～77年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備 | 3年～24年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 3年～18年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 6年～66年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物附属設備 | 3年～32年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 3年～55年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 2年～15年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 引当金の計上基準 | <p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> | <p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p> | <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期においては不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は16,270千円です。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>(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。 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> <ol style="list-style-type: none"> 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 ④信託長期借入金 <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。 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> <ol style="list-style-type: none"> 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 ④信託長期借入金 <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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(貸借対照表に関する注記)

| 前 期 (ご参考) (平成24年 6 月30日) | 当 期 (平成24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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,130,105千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,544,613千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">29,539千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">2,726千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,713,620千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">21,488,840千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">3,209,656千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">175,265千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">61,305千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">31,056,639千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">63,412,312千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">262,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,341,500千円</td></tr> <tr><td>信託長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,000,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">31,603,500千円</td></tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 2,130,105千円 | 建物 | 2,544,613千円 | 建物附属設備 | 29,539千円 | 構築物 | 2,726千円 | 土地 | 2,713,620千円 | 信託建物 | 21,488,840千円 | 信託建物附属設備 | 3,209,656千円 | 信託構築物 | 175,265千円 | 信託工具、器具及び備品 | 61,305千円 | 信託土地 | 31,056,639千円 | 合計 | 63,412,312千円 | 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000千円 | 長期借入金 | 20,341,500千円 | 信託長期借入金 | 11,000,000千円 | 合計 | 31,603,500千円 | <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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,786,480千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,517,007千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">26,566千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">2,587千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,713,620千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">27,882,085千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td style="text-align: right;">5,328,309千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">220,693千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">69,443千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">36,582,527千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">78,129,323千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">262,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">22,760,500千円</td></tr> <tr><td>信託長期借入金</td><td style="text-align: right;">20,960,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">43,982,500千円</td></tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 2,786,480千円 | 建物 | 2,517,007千円 | 建物附属設備 | 26,566千円 | 構築物 | 2,587千円 | 土地 | 2,713,620千円 | 信託建物 | 27,882,085千円 | 信託建物附属設備 | 5,328,309千円 | 信託構築物 | 220,693千円 | 信託工具、器具及び備品 | 69,443千円 | 信託土地 | 36,582,527千円 | 合計 | 78,129,323千円 | 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000千円 | 長期借入金 | 22,760,500千円 | 信託長期借入金 | 20,960,000千円 | 合計 | 43,982,500千円 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,130,105千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 2,544,613千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備 | 29,539千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 2,726千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 2,713,620千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 21,488,840千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物附属設備 | 3,209,656千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 175,265千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 61,305千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託土地 | 31,056,639千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 63,412,312千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 20,341,500千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託長期借入金 | 11,000,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 31,603,500千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 2,786,480千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 2,517,007千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物附属設備 | 26,566千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 構築物 | 2,587千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 2,713,620千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 27,882,085千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物附属設備 | 5,328,309千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 220,693千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 69,443千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託土地 | 36,582,527千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 78,129,323千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 22,760,500千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託長期借入金 | 20,960,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 43,982,500千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2 信託を通じた金融機関借入について、その返済等のため金融機関に管理委託しているものであります。</p> | <p>※2 信託を通じた金融機関借入について、その返済等のため金融機関に管理委託しているものであります。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> | <p>※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(損益計算書に関する注記)

| 前 期 (ご参考) (自 平成24年 1月 1日) (至 平成24年 6月 30日) | | 当 期 (自 平成24年 7月 1日) (至 平成24年 12月 31日) | |
|--|-----------|---|-----------|
| ※1 不動産賃貸事業損益の内訳 | (単位：千円) | ※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 | | A 不動産賃貸事業収益 | |
| 賃貸事業収入 | | 賃貸事業収入 | |
| (賃料・共益費) | 1,996,336 | (賃料・共益費) | 2,300,764 |
| (その他収入) | 180,502 | (その他収入) | 175,665 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 2,176,839 | 不動産賃貸事業収益合計 | 2,476,430 |
| B 不動産賃貸事業費用 | | B 不動産賃貸事業費用 | |
| 賃貸事業費用 | | 賃貸事業費用 | |
| (維持管理費) | 359,308 | (維持管理費) | 403,390 |
| (公租公課) | 146,563 | (公租公課) | 141,455 |
| (損害保険料) | 4,118 | (損害保険料) | 4,677 |
| (その他支出) | 102,601 | (その他支出) | 126,526 |
| (減価償却費) | 411,685 | (減価償却費) | 480,622 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 1,024,277 | 不動産賃貸事業費用合計 | 1,156,672 |
| C 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 1,152,562 | C 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 1,319,757 |

(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24年 1月 1日) (至 平成24年 6月 30日) | | 当 期 (自 平成24年 7月 1日) (至 平成24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 | 10,000,000口 | 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 |
| 発行済投資口数 | 1,348,292口 | 発行済投資口数 | 1,348,292口 |

(税効果会計に関する注記)

| 前 期 (ご参考) (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日) | 当 期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------|-------------|---------|-----------|---------|------|---------|-------------------|---------|---|---------|----------|-------------|-------------|-----------|----------|-------------|---------|-------------------|--------|-----------|-------|-------------|----------|--------------|--------|--------------|----------|-----|-------------|-----|--|--------|-------|-------------|-------|-------|-------|------|---------|----------|---------|--------|---------|----------|-----|-------------|-----|----------|-------------|---------|-------------|--------|-----------|-------|-------------|----------|--------------|--------|--------------|----------|-----|-------------|-----|
| <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">544千円</td></tr> <tr><td>営業未収入金 (合併)</td><td style="text-align: right;">211千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">304千円</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">6,454千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">7,515千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">7,515千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-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;">1,227,581千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">2,547,099千円</td></tr> <tr><td>長期未払費用</td><td style="text-align: right;">517,072千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">7,023,707千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">11,315,460千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">11,315,460千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-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 | 544千円 | 営業未収入金 (合併) | 211千円 | 貸倒引当金 | 304千円 | 未払費用 | 6,454千円 | 繰延税金資産小計 | 7,515千円 | 評価性引当額 | 7,515千円 | 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) | 1,227,581千円 | 土地 (合併) | 2,547,099千円 | 長期未払費用 | 517,072千円 | 繰越欠損金 | 7,023,707千円 | 繰延税金資産小計 | 11,315,460千円 | 評価性引当額 | 11,315,460千円 | 繰延税金資産合計 | -千円 | (繰延税金資産の純額) | -千円 | <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業所税</td><td style="text-align: right;">564千円</td></tr> <tr><td>営業未収入金 (合併)</td><td style="text-align: right;">211千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">291千円</td></tr> <tr><td>未払費用</td><td style="text-align: right;">6,454千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">7,522千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">7,522千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-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;">1,208,736千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td style="text-align: right;">2,547,099千円</td></tr> <tr><td>長期未払費用</td><td style="text-align: right;">513,845千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">7,023,707千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">11,293,388千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">11,293,388千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-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 | 564千円 | 営業未収入金 (合併) | 211千円 | 貸倒引当金 | 291千円 | 未払費用 | 6,454千円 | 繰延税金資産小計 | 7,522千円 | 評価性引当額 | 7,522千円 | 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) | 1,208,736千円 | 土地 (合併) | 2,547,099千円 | 長期未払費用 | 513,845千円 | 繰越欠損金 | 7,023,707千円 | 繰延税金資産小計 | 11,293,388千円 | 評価性引当額 | 11,293,388千円 | 繰延税金資産合計 | -千円 | (繰延税金資産の純額) | -千円 |
| 未払事業所税 | 544千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 営業未収入金 (合併) | 211千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸倒引当金 | 304千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払費用 | 6,454千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産小計 | 7,515千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額 | 7,515千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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) | 1,227,581千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 (合併) | 2,547,099千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期未払費用 | 517,072千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰越欠損金 | 7,023,707千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産小計 | 11,315,460千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額 | 11,315,460千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産合計 | -千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (繰延税金資産の純額) | -千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払事業所税 | 564千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 営業未収入金 (合併) | 211千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸倒引当金 | 291千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未払費用 | 6,454千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産小計 | 7,522千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額 | 7,522千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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) | 1,208,736千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 (合併) | 2,547,099千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期未払費用 | 513,845千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰越欠損金 | 7,023,707千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産小計 | 11,293,388千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額 | 11,293,388千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産合計 | -千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (繰延税金資産の純額) | -千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">39.33%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△20.06%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△19.27%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.48%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.48%</td></tr> </table> | 法定実効税率 | 39.33% | 支払分配金の損金算入額 | △20.06% | 評価性引当額の増減 | △19.27% | その他 | 0.48% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.48% | <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">36.59%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△17.47%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">△19.22%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.63%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.53%</td></tr> </table> | 法定実効税率 | 36.59% | 支払分配金の損金算入額 | △17.47% | 評価性引当額の増減 | △19.22% | その他 | 0.63% | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.53% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定実効税率 | 39.33% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △20.06% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額の増減 | △19.27% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0.48% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.48% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定実効税率 | 36.59% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △17.47% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 評価性引当額の増減 | △19.22% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0.63% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.53% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

| 前 期 (ご参考) (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日) | 当 期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------|---------|-----------|----|-----------|-----|---------|---------|-----------|----|-----------|--|-----|---------|---------|-----------|----|-----------|-----|---------|---------|-----------|----|-----------|
| <p>オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内</td><td style="text-align: right;">112,249</td></tr> <tr><td>未経過リース料</td><td style="text-align: right;">2,504,787</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">2,617,036</td></tr> </table> <p>(貸主側) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内</td><td style="text-align: right;">674,516</td></tr> <tr><td>未経過リース料</td><td style="text-align: right;">7,933,109</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">8,607,625</td></tr> </table> | 1年内 | 112,249 | 未経過リース料 | 2,504,787 | 合計 | 2,617,036 | 1年内 | 674,516 | 未経過リース料 | 7,933,109 | 合計 | 8,607,625 | <p>オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内</td><td style="text-align: right;">112,249</td></tr> <tr><td>未経過リース料</td><td style="text-align: right;">2,448,662</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">2,560,911</td></tr> </table> <p>(貸主側) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内</td><td style="text-align: right;">674,516</td></tr> <tr><td>未経過リース料</td><td style="text-align: right;">7,595,851</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">8,270,367</td></tr> </table> | 1年内 | 112,249 | 未経過リース料 | 2,448,662 | 合計 | 2,560,911 | 1年内 | 674,516 | 未経過リース料 | 7,595,851 | 合計 | 8,270,367 |
| 1年内 | 112,249 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未経過リース料 | 2,504,787 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 2,617,036 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内 | 674,516 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未経過リース料 | 7,933,109 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 8,607,625 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内 | 112,249 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未経過リース料 | 2,448,662 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 2,560,911 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内 | 674,516 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 未経過リース料 | 7,595,851 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 8,270,367 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(金融商品に関する注記)

| 前 期 (ご参考) (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日) | 当 期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月 31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------|---------|----|------------|-----------|-----------|---|----------------|-----------|-----------|---|-----|-----------|-----------|---|-------------------|---------|---------|----|-----------|------------|------------|--------|-------------|------------|------------|--------|-----|------------|------------|---------|--|--|----------|----|----|------------|---------|---------|---|----------------|-----------|-----------|---|-----|-----------|-----------|---|-------------------|---------|---------|----|-----------|------------|------------|--------|-------------|------------|------------|---------|-----|------------|------------|---------|
| <p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金(購入に伴う付随費用も含みます。)若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の企画・財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成24年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>3,080,041</td> <td>3,080,041</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,130,105</td> <td>2,130,105</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>5,210,146</td> <td>5,210,146</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>262,000</td> <td>262,025</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>20,341,500</td> <td>20,369,393</td> <td>27,893</td> </tr> <tr> <td>(5) 信託長期借入金</td> <td>11,000,000</td> <td>11,097,830</td> <td>97,830</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>31,603,500</td> <td>31,729,249</td> <td>125,749</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金 (5) 信託長期借入金 固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> | | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | (1) 現金及び預金 | 3,080,041 | 3,080,041 | — | (2) 信託現金及び信託預金 | 2,130,105 | 2,130,105 | — | 合 計 | 5,210,146 | 5,210,146 | — | (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000 | 262,025 | 25 | (4) 長期借入金 | 20,341,500 | 20,369,393 | 27,893 | (5) 信託長期借入金 | 11,000,000 | 11,097,830 | 97,830 | 合 計 | 31,603,500 | 31,729,249 | 125,749 | <p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金(購入に伴う付随費用も含みます。)若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の企画・財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p> <p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成24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"> <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>745,429</td> <td>745,429</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,786,480</td> <td>2,786,480</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>3,531,910</td> <td>3,531,910</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>262,000</td> <td>262,039</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>22,760,500</td> <td>22,788,497</td> <td>27,997</td> </tr> <tr> <td>(5) 信託長期借入金</td> <td>20,960,000</td> <td>21,195,979</td> <td>235,979</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>43,982,500</td> <td>44,246,517</td> <td>264,017</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金 (5) 信託長期借入金 固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> | | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | (1) 現金及び預金 | 745,429 | 745,429 | — | (2) 信託現金及び信託預金 | 2,786,480 | 2,786,480 | — | 合 計 | 3,531,910 | 3,531,910 | — | (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000 | 262,039 | 39 | (4) 長期借入金 | 22,760,500 | 22,788,497 | 27,997 | (5) 信託長期借入金 | 20,960,000 | 21,195,979 | 235,979 | 合 計 | 43,982,500 | 44,246,517 | 264,017 |
| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 現金及び預金 | 3,080,041 | 3,080,041 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 2,130,105 | 2,130,105 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 5,210,146 | 5,210,146 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000 | 262,025 | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4) 長期借入金 | 20,341,500 | 20,369,393 | 27,893 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5) 信託長期借入金 | 11,000,000 | 11,097,830 | 97,830 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 31,603,500 | 31,729,249 | 125,749 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 現金及び預金 | 745,429 | 745,429 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 2,786,480 | 2,786,480 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 3,531,910 | 3,531,910 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000 | 262,039 | 39 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (4) 長期借入金 | 22,760,500 | 22,788,497 | 27,997 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5) 信託長期借入金 | 20,960,000 | 21,195,979 | 235,979 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 43,982,500 | 44,246,517 | 264,017 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前期 (ご参考) (自平成24年 1月 1日) 至平成24年 6月 30日) | | 当期 (自平成24年 7月 1日) 至平成24年 12月 31日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|--|------------|-----------|---------|---------------|-----------|--|---|------------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|-----------|--|---------|-----------|------------|---|---------|--------|---------|---------|---------|---------------|-----------|---|---|-------|-----------|------------|-----------|---------|---------|-----------|------------|----|---------|------------|------------|
| (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円) | | (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>183,579</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>925,696</td> </tr> </tbody> </table> | | 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 | 925,696 | <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>183,579</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>1,059,315</td> </tr> </tbody> </table> | | 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 | 1,059,315 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 925,696 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 1,059,315 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> | | <p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円) | | (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>3,080,041</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,130,105</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,210,146</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> | | | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 現金及び預金 | 3,080,041 | — | — | 信託現金及び信託預金 | 2,130,105 | — | — | 合計 | 5,210,146 | — | — | <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>745,429</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,786,480</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,531,910</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> | | | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 現金及び預金 | 745,429 | — | — | 信託現金及び信託預金 | 2,786,480 | — | — | 合計 | 3,531,910 | — | — | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 3,080,041 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 2,130,105 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 5,210,146 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 745,429 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 2,786,480 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,531,910 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> | | | 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 | — | — | — | <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>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> | | | 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 | — | — | — | | | | | | | | |
| | 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 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円) | | (注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>262,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>262,000</td> <td>20,079,500</td> </tr> <tr> <td>信託長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>320,981</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>262,000</td> <td>262,000</td> <td>20,400,481</td> </tr> </tbody> </table> | | | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000 | — | — | 長期借入金 | — | 262,000 | 20,079,500 | 信託長期借入金 | — | — | 320,981 | 合計 | 262,000 | 262,000 | 20,400,481 | <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>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>262,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>13,324,500</td> <td>9,436,000</td> </tr> <tr> <td>信託長期借入金</td> <td>—</td> <td>105,833</td> <td>450,442</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>262,000</td> <td>13,430,333</td> <td>9,886,442</td> </tr> </tbody> </table> | | | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000 | — | — | 長期借入金 | — | 13,324,500 | 9,436,000 | 信託長期借入金 | — | 105,833 | 450,442 | 合計 | 262,000 | 13,430,333 | 9,886,442 |
| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | — | 262,000 | 20,079,500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託長期借入金 | — | — | 320,981 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 262,000 | 262,000 | 20,400,481 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 262,000 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | — | 13,324,500 | 9,436,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託長期借入金 | — | 105,833 | 450,442 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 262,000 | 13,430,333 | 9,886,442 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託長期借入金</td> <td>436,972</td> <td>3,787,346</td> <td>6,454,699</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>436,972</td> <td>3,787,346</td> <td>6,454,699</td> </tr> </tbody> </table> | | | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | 1年内返済予定の長期借入金 | — | — | — | 長期借入金 | — | — | — | 信託長期借入金 | 436,972 | 3,787,346 | 6,454,699 | 合計 | 436,972 | 3,787,346 | 6,454,699 | <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>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託長期借入金</td> <td>516,273</td> <td>3,819,427</td> <td>16,068,022</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>516,273</td> <td>3,819,427</td> <td>16,068,022</td> </tr> </tbody> </table> | | | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | 1年内返済予定の長期借入金 | — | — | — | 長期借入金 | — | — | — | 信託長期借入金 | 516,273 | 3,819,427 | 16,068,022 | 合計 | 516,273 | 3,819,427 | 16,068,022 |
| | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託長期借入金 | 436,972 | 3,787,346 | 6,454,699 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 436,972 | 3,787,346 | 6,454,699 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託長期借入金 | 516,273 | 3,819,427 | 16,068,022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 516,273 | 3,819,427 | 16,068,022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(賃貸等不動産に関する注記)

| 前 期 (ご参考) (自 平成24年 1月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日) | | | | | 当 期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日) | | | | |
|---|------------|----------|------------|------------|--|------------|------------|------------|------------|
| <p>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> | | | | | <p>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> | | | | |
| 用途 | 貸借対照表計上額 | | | 当期末の時価 | 用途 | 貸借対照表計上額 | | | 当期末の時価 |
| | 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | | | 当期首残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | |
| 住居 | 42,941,963 | △240,490 | 42,701,472 | 41,825,000 | 住居 | 42,701,472 | 14,144,274 | 56,845,746 | 56,237,000 |
| オフィス | 8,626,170 | △58,889 | 8,567,280 | 7,312,000 | オフィス | 8,567,280 | △9,898 | 8,557,382 | 7,237,000 |
| 商業施設 | 5,491,912 | △49,460 | 5,442,452 | 5,170,000 | 商業施設 | 5,442,452 | △44,824 | 5,397,628 | 5,210,000 |
| 駐車場 | 100,892 | △13 | 100,878 | 91,300 | 駐車場 | 100,878 | △13 | 100,865 | 91,300 |
| シニア | 4,499,026 | △28,903 | 4,470,123 | 4,708,000 | シニア | 4,470,123 | △28,903 | 4,441,219 | 4,708,000 |
| 合 計 | 61,659,964 | △377,757 | 61,282,207 | 59,106,300 | 合 計 | 61,282,207 | 14,060,634 | 75,342,842 | 73,483,300 |
| <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成24年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p> | | | | | <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち主な増加は、新規物件取得によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成24年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p> | | | | |

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成24年1月1日至平成24年6月30日)(ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の 所有割合 (%) | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|-------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|--------|--------------|
| 資産運用会社の 利害関係人等 | 新生信託銀行株式会社 | 金融業 | — | 長期借入金の返済 (注2)(注3) | 56,000 | 長期借入金 | 9,716,000 |
| | | | | 融資関連手数料 | 43,927 | 長期前払費用 | 143,196 |
| | | | | | | 前払費用 | 90,270 |
| | | | | | | 長期未払費用 | 1,413,153 |
| | | | | | | 未払費用 | 17,640 |
| 支払利息 | 425,928 | 未払費用 | 149,395 | | | | |

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

(注2) 取引条件については、「I. 資産運用報告 費用・負債の状況 2 借入状況」をご覧ください。

(注3) 当該融資には、平成23年7月29日付にて資産運用会社の親会社となったカリオベが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。

(注4) なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口(45.23%)を保有しております。

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 | 三井住友信託銀行株式会社 | 銀行業務 及び 信託業務 | — | 一般事務委託手数料 | 24,552 | 未払費用 | 16,888 |
| | | | | 信託報酬 | 3,490 | 未払費用 | 551 |
| | | | | 1年内返済予定の 長期借入金の返済 | 13,636 | 1年内返済 予定の長期 借入金 | 27,272 |
| | | | | 長期借入金の借入 | — | 長期借入金 | 1,951,665 |
| | | | | 融資関連手数料 | 3,441 | 前払費用 | 6,901 |
| | | | | | | 長期前払費用 | 7,430 |
| | | | | 支払利息 | 24,108 | 未払費用 | 8,453 |

(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24年7月1日至平成24年12月31日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

| 属性 | 会社等の名称 | 事業の内容 又は職業 | 投資口の 所有割合 (%) | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|---------------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|--------------|--------|--------------|
| 資産運用会社の 利害関係人等 | 新生信託銀行株式会社 | 金融業 | — | 長期借入金の返済 (注2)(注3) | 56,000 | 長期借入金 | 9,660,000 |
| | | | | 融資関連手数料 | 45,506 | 長期前払費用 | 97,690 |
| | | | | | | 前払費用 | 90,270 |
| | | | | | | 長期未払費用 | 1,404,333 |
| | | | | | | 未払費用 | 17,640 |
| 支払利息 | 428,601 | 未払費用 | 141,503 | | | | |
| 資産運用会社の 利害関係人等 (注5) | Rhodia合同会社(注5) | 金融業 | — | 不動産信託受益権 の購入(注6)(注7) | 14,043,000 | — | — |

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

(注2) 取引条件については、「I. 資産運用報告 費用・負債の状況 2 借入状況」をご覧ください。

(注3) 当該融資には、平成23年7月29日付にて資産運用会社の親会社となったカリオベが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。

(注4) カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口(45.23%)を保有しております。

- (注5) 売主であるRhodia合同会社は、カリオベの関係法人であるFIGが運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。したがって、本投資法人では、Rhodia合同会社を利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。
- (注6) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。
- (注7) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及び、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

| 物件番号 | 不動産等の名称 | 売買価格 (千円) |
|------|----------------------|------------|
| A76 | ネオ・プロミネンス | 1,660,000 |
| A77 | インボイス新神戸レジデンス | 1,260,000 |
| A78 | コスモコート元町 | 973,000 |
| A79 | レーベスト本陣 | 674,000 |
| A80 | レーベスト松原 | 657,000 |
| A81 | サンテラス南池袋 | 625,000 |
| A82 | アルパ則武新町 | 608,000 |
| A83 | レーベスト名駅南 | 597,000 |
| A84 | レーベスト平安 | 595,000 |
| A85 | ヴァンデュール浜大津駅前 | 581,000 |
| A86 | サルボサーラ | 544,000 |
| A87 | エクセレンテ神楽坂 | 543,000 |
| A88 | ルナコート江戸堀 | 525,000 |
| A89 | ウィンテージ神戸元町 | 512,000 |
| A90 | クイーンズコート福住 | 456,000 |
| A91 | コーポ東洞院 | 446,000 |
| A92 | ベレール大井町 | 412,000 |
| A93 | シエテ南塚口 | 374,000 |
| A94 | プライムライフ三宮磯上公園 | 373,000 |
| A95 | HERMITAGE NANBA WEST | 355,000 |
| A96 | センチュリーパーク新川1番館 | 335,000 |
| A97 | ウエストアベニュー | 331,000 |
| A98 | リトルリバー本町橋 | 310,000 |
| A99 | プライムライフ御影 | 297,000 |
| 合計 | | 14,043,000 |

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 | 三井住友信託銀行株式会社 | 銀行業務及び 信託業務 | — | 一般事務委託手数料 | 19,599 | 未払費用 | 731 |
| | | | | 信託報酬 | 3,351 | 未払費用 | 866 |
| | | | | 1年内返済予定の 長期借入金の返済 | 27,272 | 1年内返済 予定の長期 借入金 | — |
| | | | | 長期借入金の返済 | 1,951,665 | 長期借入金 | — |
| | | | | 融資関連手数料 | 14,482 | 前払費用 | — |
| | | | | | | 長期前払費用 | — |
| | | 支払利息 | 12,260 | 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。

(1口当たり情報に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 平成24年 1月 1日) (至 平成24年 6月 30日) | | 当期 (自 平成24年 7月 1日) (至 平成24年 12月 31日) | |
|--|---------|--|---------|
| 1口当たり純資産額 | 24,346円 | 1口当たり純資産額 | 24,231円 |
| 1口当たり当期純利益 | 95円 | 1口当たり当期純利益 | 85円 |
| 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。 | | 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。 | |

注.1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)の算定上の基礎は以下のとおりです。

| 前期 (ご参考) (自 平成24年 1月 1日) (至 平成24年 6月 30日) | | 当期 (自 平成24年 7月 1日) (至 平成24年 12月 31日) | |
|---|-----------|--|-----------|
| 当期純利益 (千円) | 128,175 | 当期純利益 (千円) | 114,179 |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | — | 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | — |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 128,175 | 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 114,179 |
| 期中平均投資口数 (口) | 1,348,292 | 期中平均投資口数 (口) | 1,348,292 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 前期 (ご参考) (自 平成24年 1月 1日) (至 平成24年 6月 30日) | | 当期 (自 平成24年 7月 1日) (至 平成24年 12月 31日) | |
|---|--|--|--|
| — | | — | |

VI. 金銭の分配に係る計算書

| | 前 期 (ご参考) (自 平成24年 1 月 1 日) (至 平成24年 6 月 30 日) | 当 期 (自 平成24年 7 月 1 日) (至 平成24年 12 月 31 日) |
|-----------------------------|--|--|
| I 当期末処分利益 | 427,346,794円 | 271,868,258円 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 269,658,400円 (200円) | 157,750,164円 (117円) |
| III 次期繰越利益 | 157,688,394円 | 114,118,094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、当期純利益128,175,038円に剰余金取崩額141,483,362円を加算した金額の269,658,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第17条第1号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益114,179,864円に剰余金取崩額43,570,300円を加算した金額の157,750,164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25年2月27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 公認会計士 江口 潤
業務執行社員



指定有限責任社員 公認会計士 高橋 幸毅
業務執行社員



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24年7月1日から平成24年12月31日までの第19期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上



VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

| | 前 期（ご参考） （自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日） | 当 期 （自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日） |
|-------------------------|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△） | 125,981 | 114,784 |
| 減価償却費 | 412,110 | 481,000 |
| 投資口公開関連費用 | 1,230 | 1,230 |
| 融資関連費用 | 73,562 | 208,347 |
| 信託預り敷金及び保証金償却額 | △927 | △1,354 |
| 受取利息 | △515 | △487 |
| 支払利息 | 695,689 | 763,201 |
| 貸倒引当金の増減額（△は減少） | 519 | △33 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | △902 | 733 |
| 預け金の増減額（△は増加） | △49,446 | 6,308 |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | △23,311 | △92,135 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | △59,401 | — |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △38,383 | 62,798 |
| 未払金の増減額（△は減少） | △344 | 13,696 |
| 未払費用の増減額（△は減少） | △570 | △31,930 |
| 前受金の増減額（△は減少） | 6,598 | 90,607 |
| 預り金の増減額（△は減少） | △2,315 | 1,960 |
| その他 | 15,097 | 714 |
| 小計 | 1,154,670 | 1,619,439 |
| 利息の受取額 | 493 | 487 |
| 利息の支払額 | △688,459 | △740,409 |
| 災害損失の支払額 | △3,667 | — |
| 法人税等の支払額 | △595 | △608 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 462,441 | 878,909 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △38,277 | △14,547,093 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △49,274 | △39,366 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 45,436 | 174,339 |
| その他 | △694 | △694 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △42,810 | △14,412,815 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 長期借入れによる収入 | — | 13,400,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △131,000 | △10,981,000 |
| 信託長期借入れによる収入 | — | 9,960,000 |
| 投資口公開関連費用 | △1,230 | △1,230 |
| 融資関連費用 | △10,452 | △251,904 |
| 分配金の支払額 | △270,167 | △270,196 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △412,849 | 11,855,670 |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | 6,780 | △1,678,236 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 5,203,366 | 5,210,146 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 5,210,146 | 3,531,910 |

[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24年 1 月 1 日) (至 平成24年 6 月 30 日) | 当 期 (自 平成24年 7 月 1 日) (至 平成24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。 | 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。 |

[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24年 1 月 1 日) (至 平成24年 6 月 30 日) | 当 期 (自 平成24年 7 月 1 日) (至 平成24年 12 月 31 日) |
|---|--|---|
| 項 目 | | |
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 | (平成24年6月30日現在) (単位：千円) | (平成24年12月31日現在) (単位：千円) |
| | 現金及び預金 3,080,041 | 現金及び預金 745,429 |
| | 信託現金及び信託預金 2,130,105 | 信託現金及び信託預金 2,786,480 |
| | 現金及び現金同等物 <u>5,210,146</u> | 現金及び現金同等物 <u>3,531,910</u> |

投資主インフォメーション

■住所等の変更手続きについて

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

- 〈合併前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主様〉
三菱UFJ信託銀行株式会社 通話料無料 0120-255-100
- 〈合併前の旧エルシービー投資法人の投資主様〉
三井住友信託銀行株式会社 通話料無料 0120-782-031

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行または郵便局の貯金窓口にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社 証券代行部へ郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

（銀行振込について）

今後の分配金に関して銀行振込のご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

（注）分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。3年を超えますと本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなりますので、ご注意ください。

■お知らせ

（分配金の支払いに関する通知書について）

租税特別措置法の2008年改正（2008年4月30日法律第23号）により、2009年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受け取りの投資主様には分配金をお支払いする都度「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は、確定申告を行う際、その添付資料としてご使用いただくことができます。

（投資主様の住所・氏名に使用する文字について）

投資証券の電子化に伴い、投資主様の住所・氏名の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合には、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたします。このため、投資主様への送付物のあて先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様の住所・氏名として登録されている文字については、お取引証券会社等にお問い合わせください。

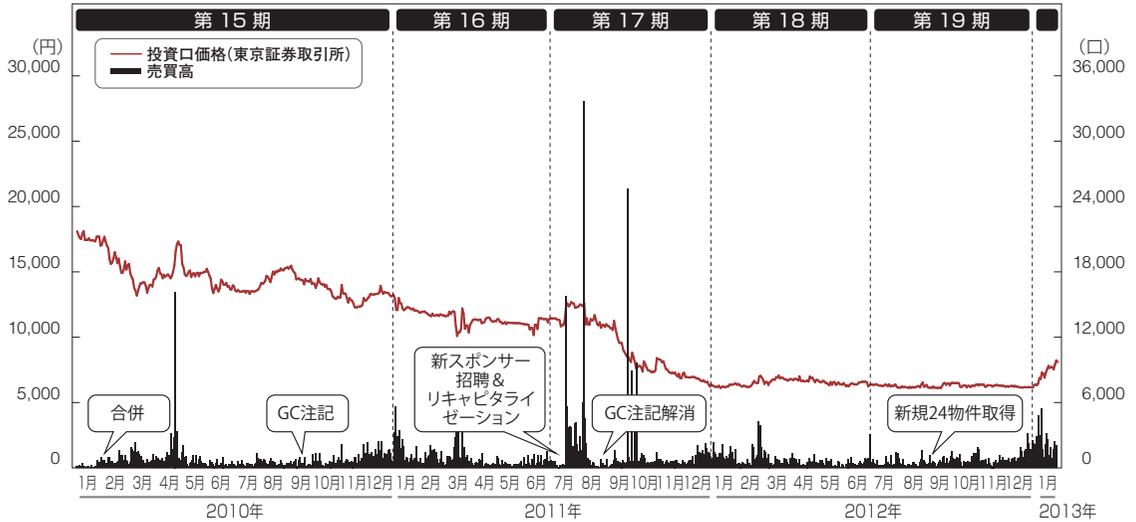
■年間スケジュール



■お問い合わせ

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせは下記にお願いいたします。
資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
TEL：03-5411-2731（代表）
平日 9:30～17:30

投資口価格の推移



- (注1) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。
 (注2) 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3) 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。

投資主メモ

| | |
|-------------------|---|
| 投資主名簿等管理人 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 |
| 特別口座の 口座管理機関 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 |
| 郵便物送付先 (電話照会先) | 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031 (フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店および全国各支店で行っております。(※) |

(お知らせ)

(※) 日本証券代行株式会社による取次事務につきましては、2012年3月末をもって終了させていただきました。

TSE Code: 8963

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

2013年1月よりスタート

『復興特別所得税』に関するご案内

2011年12月2日に『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』（2011年法律第117号）が公布され、**2013年1月1日から2037年12月31日までの間（25年間）**に生じる所得には、その所得税額の**2.1%**が『復興特別所得税』として課税されることとなりました。

上場投資口の分配金も『復興特別所得税』の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。なお、インヴィンシブル投資法人につきましては、2012年12月期（当期）の分配金より『復興特別所得税』が課税されます。

<上場投資口の分配金に係る源泉徴収税率について>

| 分配金の支払開始日 | ～2012年12月31日 | 2013年1月1日～2013年12月31日 | 2014年1月1日～2037年12月31日 | 2038年1月1日～ |
|--------------|--|--|---|-----------------|
| 上場投資口の分配金の税率 | 10% | 10.147% | 20.315% | 20% |
| 内訳 | 所得税 ^(※1) 7% 住民税 ^(※1) 3% | 所得税 ^(※1) +復興特別所得税7.147% ^(※2) 住民税 ^(※1) 3% | 所得税+復興特別所得税15.315% ^(※3) 住民税5% | 所得税15% 住民税5% |

(※1) 上場投資口の分配金に係る所得税率・地方税率は、2013年12月31日までは租税特別措置法により所得税7%・住民税3%に軽減されています（本則：所得税15%・住民税5%）。

(※2) 当該期間の所得税率（軽減税率） 7%+復興特別所得税に係る追加分0.147%（7%×復興特別所得税率2.1%）

(※3) 当該期間の所得税率（本則税率） 15%+復興特別所得税に係る追加分0.315%（15%×復興特別所得税率2.1%）

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

<『復興特別所得税』に係るご留意事項>

- ・分配金の源泉徴収は、その支払開始日（効力を生じる日）に行うこととされています。2012年12月31日以前に支払が開始している分配金を2013年1月1日以降に受領しても、復興特別所得税は課税されません。
- ・分配金のお受取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。
- ・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

<ご参考：上場投資口の分配金の源泉徴収に係るご留意事項>

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の上場投資口をご所有される場合の税率は、上記の内容と異なります。
- ・分配金をお受取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。