Invincible
Investment Corporation

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
2013年6月期（第20期）実績	2
ポートフォリオデータ（2013年6月期末現在保有78物件）	10
新役員ご紹介	14
Ⅰ. 資産運用報告	15
Ⅱ. 貸借対照表	34
Ⅲ. 損益計算書	36
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	37
Ⅴ. 注記表	38
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	48
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書	49
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	50
投資主インフォメーション	52

第20期 資産運用報告

2013年1月1日 ► 2013年6月30日

東京都港区六本木六丁目10番1号
六本木ヒルズ森タワー
http://www.invincible-inv.co.jp/

ごあいさつ

投資主の皆様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。
この度、インヴィンシブル投資法人の執行役員に就任いたしました、福田直樹です。日本と海外での不動産、金融双方の業務経験を活かし、本投資法人の適切な運営に努めて参る所存でございます。

本投資法人は2010年2月の合併、2011年7月のFortress Investment Group LLC（関連会社と総称して、フォートレスグループ）の関係法人Calliope合同会社によるスポンサー参画（注）以降、財務とポートフォリオの再構築、収益力の改善・強化を実現し、現在、新たなステージに飛躍するための極めて重要な時期にあります。

本投資法人は、アセットタイプ及びエリアのバランスに配慮した安定性の高いポートフォリオを有し、資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の物件運用力、企画・財務運営能力に加え、世界有数のオルタナティブ投資運用会社であるフォートレスグループの不動産・金融ビジネスにおけるエクスパーティズを活用できるという点において、優位性を有しているものと存じます。新しい経営体制のもと、これらの優位性の最大化を図る運営を行い、本投資法人の成長、投資主価値の向上を目指して参ります。

ここに、本投資法人の第20期（2013年1月1日～2013年6月30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。
当期の営業収益は前期に取得しました住居24物件の収益通期寄与等により、前期比283百万円増の2,760百万円、営業利益は同147百万円増の1,231百万円、経常利益及び当期純利益は同220百万円増の335百万円と、大幅な増収増益を達成することができました。これに加え、2010年2月の合併により生じた負ののれん発生益に基づく剰余金の一部（20百万円）を活用し、当期の投資口1口当たり分配金は合併後最高の264円とさせていただいております。

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、稼働率と賃料水準の維持・向上並びに物件営業利益（NOI）の最大化に努めて参ります。また、将来の借入金リファイナンスに備え、保有物件の資産価値向上、既存金融機関とのリレーションシップ強化・新規金融機関の開拓に努めてまいります。
投資主の皆様には、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

（注）2011年7月、Calliope合同会社がコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の発行済株式の97.35%を取得、本投資法人は、同社を主要割当先とする第三者割当増資を実施しました。

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
福 田 直 樹

確定分配金	第20期（2013年6月期）	投資口1口当たり	264円
予想分配金	第21期（2013年12月期）	投資口1口当たり	200円

（注）第21期（2013年12月期）予想では、営業収益2,740百万円、当期純利益270百万円を見込んでおります。

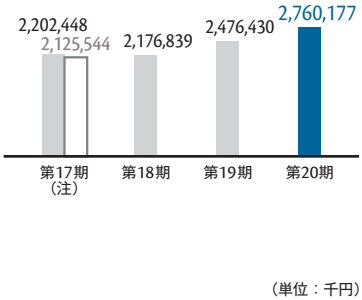
決算サマリー

	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	第 20 期 自 2013年 1 月 1 日 至 2013年 6 月30日
営業収益（千円）	2,202,448	2,176,839	2,476,430	2,760,177
経常利益（千円）	△3,466,417	125,981	114,784	335,683
当期純利益（千円）	△2,476,155	128,175	114,179	335,078
純資産額（千円）	32,967,658	32,826,175	32,670,697	32,848,025
総資産額（千円）	68,083,586	67,698,887	80,200,022	80,249,063
1口当たり純資産額（円）	24,451	24,346	24,231	24,363
自己資本比率（%）	48.4	48.5	40.7	40.9
1口当たり分配金（円）	200	200	117	264
発行済投資口数（口）	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,348,292

（注）金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
ただし、「1口当たり純資産額」は単位未満を四捨五入して記載しています。

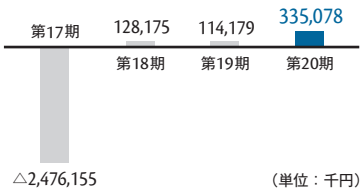
営業収益 2,760,177 千円

前期比283,747千円増（注）
（11.5%増）



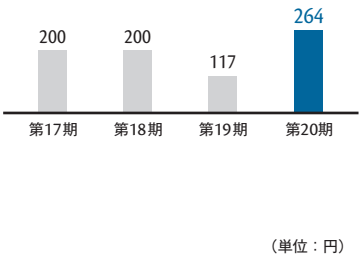
当期純利益 335,078 千円

前期比220,898千円増
（193.5%増）



1口当たり分配金 264 円

前期比147円増
（125.6%増）



（注）営業収益内のグレー枠の棒グラフ□（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。
また、金額については単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2013年6月期（第20期）実績

対2012年12月期実績差異分析

- 営業収益は、新規24物件収益の通期寄与により前期比283百万円（11.5%）の大幅増収を達成
- 住居63物件の平均稼働率は前期の95.2%から当期95.6%に上昇
- 当期純利益は前期のファイナンス関連一時費用（120百万円）の減少も加わり前期比約2.9倍に増加（一時費用要因

	第19期実績（2012年12月期）	第20期実績（2013年6月期）
営業収益	2,476百万円	2,760百万円
営業費用	1,392百万円	1,528百万円
修繕費	29百万円	22百万円
営業利益	1,084百万円	1,231百万円
営業外費用	972百万円	899百万円
支払利息	763百万円	800百万円
融資関連費用	208百万円	96百万円
当期純利益	114百万円	335百万円
1口当たり当期純利益	84.7円	248.5円
1口当たり剰余金取崩し額	32.3円	15.5円
1口当たり分配金	117円	264円
NOI利回り	5.2%	5.2%

を除いても**1.4**倍の増加）

対2012年12月期実績差異		主な変動要因　（単位：百万円）
＋283百万円	**＋11.5**%	・賃料・共益費等＋243 （うち住居＋248、オフィス▲22、店舗＋10、駐車場収入等＋6） ・礼金収入＋12 ・原状回復費収入＋6 ・更新料収入＋24
＋136百万円	**＋9.8**%	・維持管理費＋38 （うちPMフィー＋5、建物管理費＋11、修繕費▲7、原状回復費＋26、水道光熱費＋4） ・公租公課（固定資産税等）＋21 ・その他支出＋15（うち広告宣伝費等の支払手数料＋12） ・減価償却費＋63 ・資産運用報酬▲5 ・共通委託調査費（本鑑定）＋9
▲7百万円	**▲25.1**%	
＋147百万円	**＋13.6**%	
▲73百万円	**▲7.6**%	
＋37百万円	**＋4.9**%	■2012年9月新規借入れ及び増額リファイナンスによる増加
▲111百万円	**▲53.5**%	■2012年12月期計上のファイナンス関連一時費用（120）等の減少
＋220百万円	**＋193.5**%	
＋163.8円	**＋193.5**%	
▲16.8円	**▲52.1**%	■支払配当要件（導管性要件）の充足
＋147円	**＋125.6**%	
＋0.0%	**－**	

（注）金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
ただし、「1口当たり当期純利益」及び「1口当たり剰余金取崩し額」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2012年12月期（第19期）までの取組み

Step 1

2011年7月、Fortress Investment Group LLCの関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」）を新スポンサーとして招聘するとともに、以下のリキャピタリゼーションを実行

- カリオペを主な割当先とする**第三者割当増資により約70億円の資金を調達**
- 新規借入れ等により既存借入金のリファイナンス実施、**借入期間の長期化／返済期日の分散化**を実現
- 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）の株式の約97%をカリオペが取得

Step 2

内部成長：コスト削減・リーシング強化による収益力強化

- 年間ベースで約209百万円のコスト削減
- ポートフォリオ稼働率を2011年6月末の92.9%（注1）（注2）から2012年12月末に96.4%（注2）まで引上げ
- 上記コスト削減、稼働率向上により年間純収益は約295百万円改善

（注1）2011年6月末稼働率については、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た稼働率を記載しています。
（注2）内部成長効果を示すため、下記外部成長に記載する2012年9月の新規物件取得前の本投資法人の保有物件（以下「既存54物件」）ベースの稼働率を記載しています。

Step 3

外部成長：2012年9月、増資を伴わない新規物件取得により資産規模・収益の拡大実現

- 取得価格　14,043百万円（住居24物件）
- 取得価格ベースNOI利回り　6.1%（注3）
- 平均築年数　7.7年（注4）
- 稼働率　96.0%（注4）

- 新規借入れ（借入期間5.5年、6.5年、7.5年、固定金利1.9%）、既存借入金の増額リファイナンスにより取得資金を調達

（注3）新規24物件（注5）の取得時点（2012年9月28日付）想定NOI利回り
（注4）新規24物件の取得時点（2012年9月28日付）平均築年数及び稼働率
（注5）新規24物件とは、2012年9月28日付で取得した住居物件をいいます。

剰余金取崩しなしで安定配当（1口当たり分配金：200円水準）実施が可能に

2013年6月期（第20期）決算ハイライト

分配金

合併後最高の分配金を実現

■ **2013年6月期1口当たり分配金264円**（対前期比147円増、対予想比64円増）

■ **新規取得24物件の収益通期寄与等により大幅増収増益を達成**

・NOI 2,008百万円（前期比208百万円増）

・1口当たり当期純利益249円（前期比164円増）

内部成長

合併後最高の住居平均稼働率を達成

■ **2013年6月期住居平均稼働率95.6%**（前期95.2%、前期比0.4%増）

・新規24物件96.2%（前期95.7%、前期比0.5%増）

・既存39物件95.3%（前期95.0%、前期比0.3%増）（注）

（注）既存39物件とは、既存54物件のうち用途が住居の物件をいいます。

資産価値の持続的向上

■ **2013年6月末鑑定評価額74,347百万円、前期比864百万円（1.2%）増加**

■ **2012年6月期（第18期）から3期連続で上昇**

運営体制

投資法人・資産運用会社の体制変更

■ **本投資法人・本資産運用会社のマネジメント体制を一新**

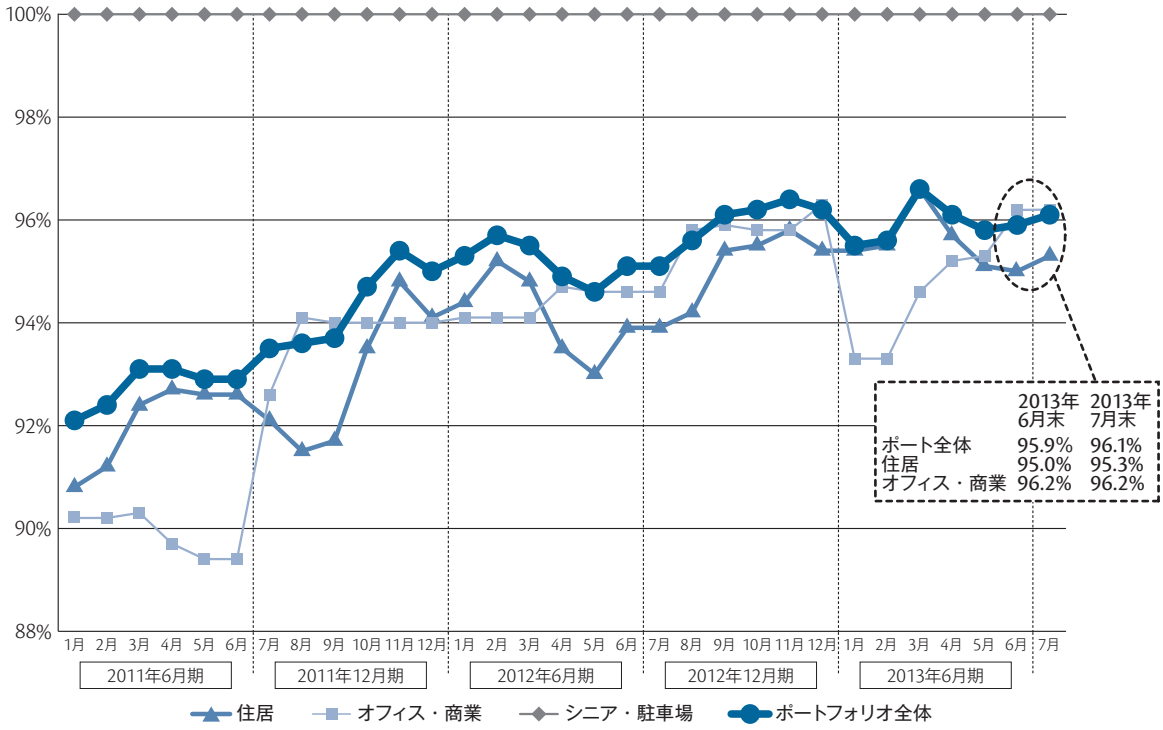
ポートフォリオ稼働率の向上

■ポートフォリオ平均稼働率（期中平均）は2011年6月期に比べ**3.2**%向上し**95.9**%に上昇
■特に、住居の平均稼働率は同期間で**3.6**%向上、前期比でも**0.4**%向上し**95.6**%に上昇
（参考）住居における新規賃貸借契約のうち前賃料から賃料維持又は増額となった契約の割合（件数ベース）は、前期比**27.7**%向上し**63.6**%（前期：**35.9**%）に上昇

期中平均稼働率

2011年6月期	2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期
ポート全体 92.7%	ポート全体 94.3%	ポート全体 95.2%	ポート全体 96.0%	ポート全体 95.9%
住居 92.0%	住居 92.9%	住居 94.2%	住居 95.2%	住居 95.6%

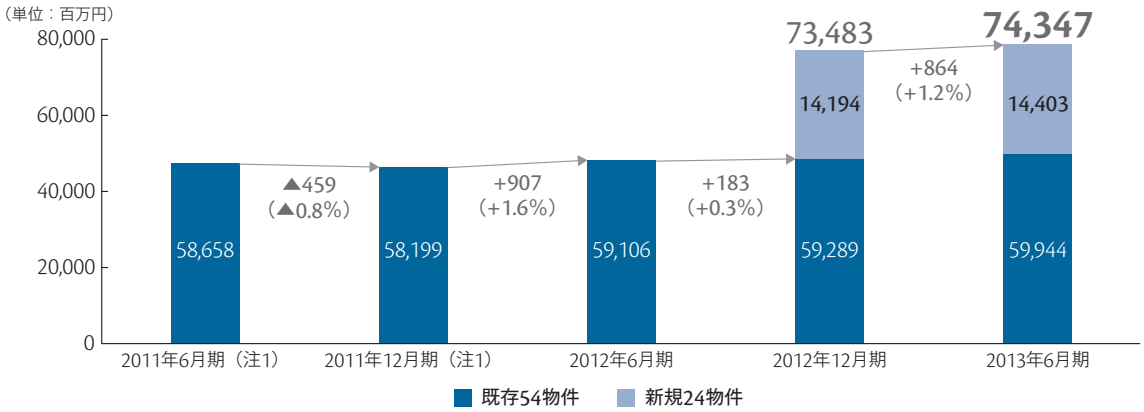
月次稼働率の推移



（注）2011年6月期及び2011年12月期については、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。

資産価値の向上

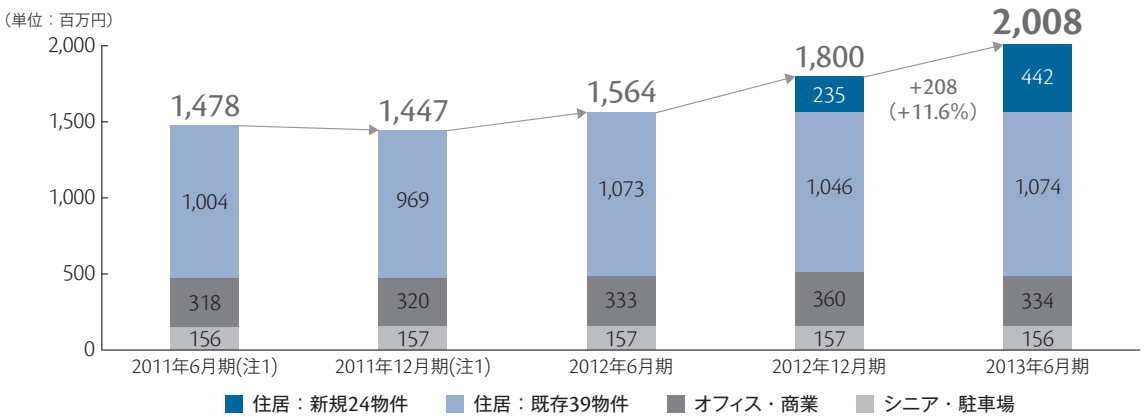
- 鑑定評価額が2012年6月期より**3期連続で上昇**
- 2013年6月期末鑑定評価額は、用途別では住居、エリア別では首都圏及び北海道・東北物件の寄与により、前期比**864**百万円（**1.2**%）上昇



（注1）2011年6月期及び2011年12月期については、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2）金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

物件NOIの向上

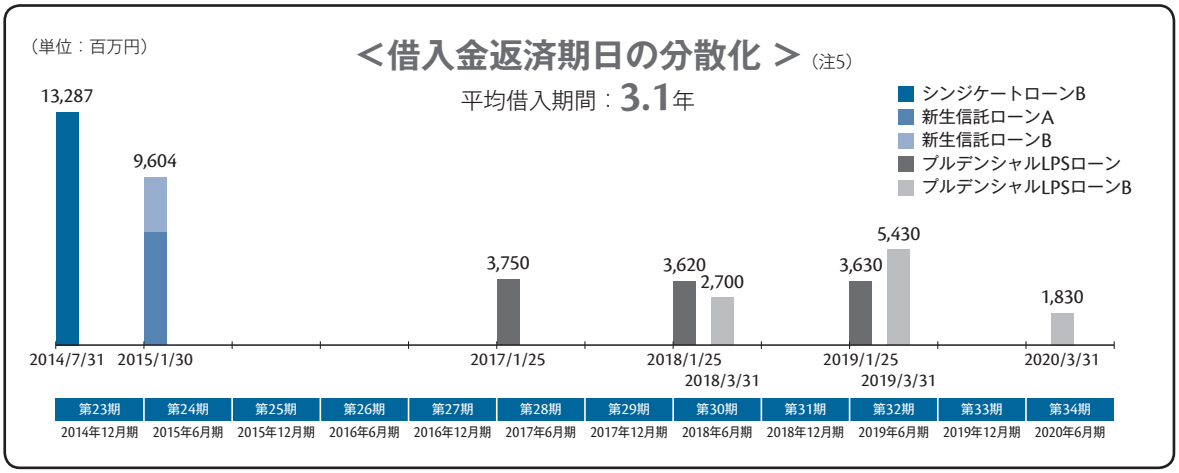
- 2013年6月期のポートフォリオNOIは**2,008**百万円となり前期比**208**百万円（**11.6**%）増加
- 住居NOIについて、新規**24**物件は収益通期寄与により前期比**207**百万円（**87.9**%）増加、既存**39**物件も稼働率向上により前期比**27**百万円（**2.6**%）増加



（注1）2011年6月期及び2011年12月期については、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2）金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

借入金の状況（2013年6月期末現在）

■有利子負債残高	：	**43,851**百万円（前期：43,982百万円）
■LTV（注1）	：	**57.5**%（出資総額ベース）／**59.0**%（鑑定評価額ベース）
■平均金利（注2）	：	**3.666**%（前期：3.964%） → 新生信託ローンA／Bを除くと**2.236**%
■金利負担比率（注3）	：	**29.0**%（前期：30.8%）
■長期有利子負債比率（注4）	：	**100.0**%（前期：100.0%）
■固定金利比率	：	**69.7**%



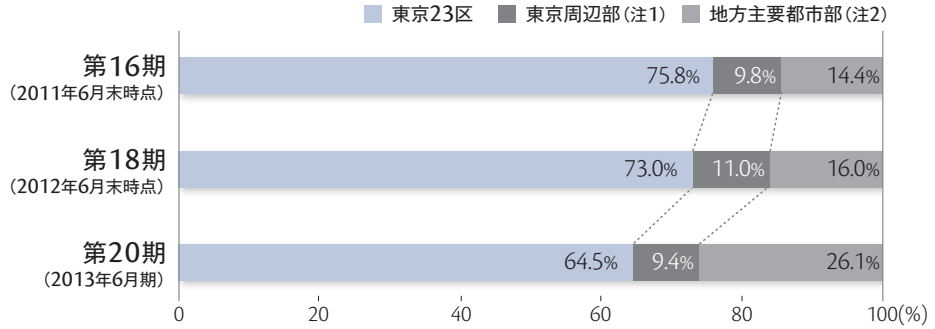
（注1）出資総額ベースLTVの計算は、次の式を用いています。
出資総額ベースLTV＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額＋出資剰余金）×100
鑑定評価額ベースLTVの計算は、次の式を用いています。
鑑定評価額ベースLTV＝有利子負債額÷鑑定評価額×100
（注2）平均金利は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。
（注3）金利負担比率は、次の式を用いて算出しています。
金利負担比率＝支払利息÷営業収益
（注4）長期有利子負債比率の算出における長期借入金にはシンジケートローンB及び新生信託ローンBの1年内返済予定長期借入金が含まれています。
（注5）シンジケートローンB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B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。
また、プルデンシャルLPSローン（第一貸付～第三貸付）については、借入実行日（2011年7月29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弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。
プルデンシャルLPSローンBの第二貸付及び第三貸付については、借入実行日（2012年9月28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。元本返済期日に当該支払後の残額を一括して返済します。
プルデンシャルLPSローンBの第四貸付については、借入実行日（2012年9月28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。元本返済期日に当該支払後の残額を一括して返済します。
（注6）金額は単位未満を切捨て、平均金利以外の比率は小数第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

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、シニア物件7件及び駐車場1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171,285.50㎡となっています。

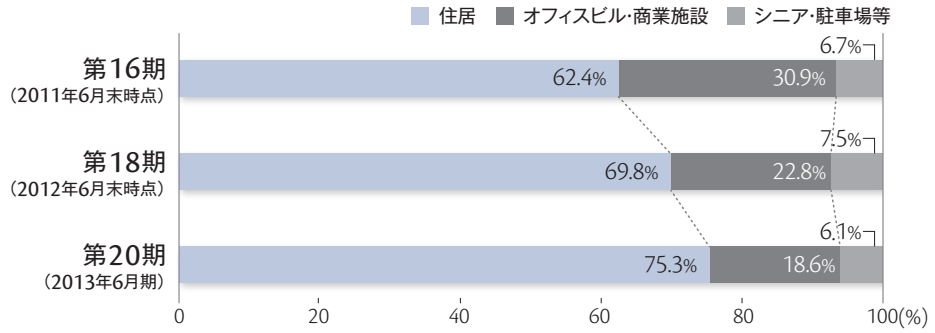
（注）下記各比率は、取得価格に基づき小数第2位を四捨五入により記載しています。

地域別投資比率

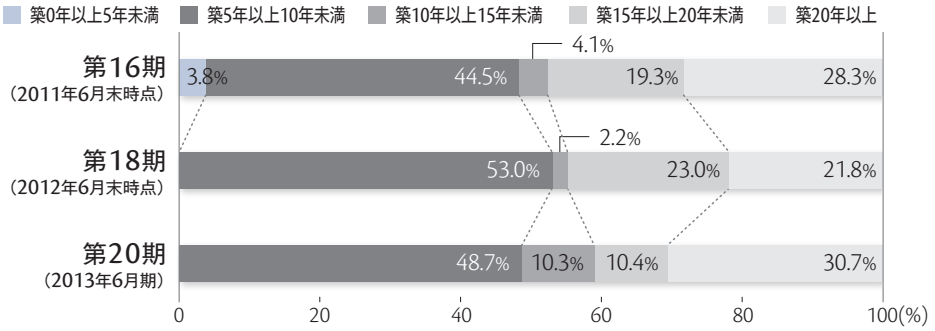


（注1）東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。
（注2）地方主要都市部とは、「東京周辺部の周辺地域」並びに「政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域」を表しています。

用途別投資比率



築年数分布



（注）平面駐車場は建物が無いため、築年数分布には算入していません。

ポートフォリオデータ（2013年6月期末現在保有78物件）

首都圏

51
物件

東京23区

日神パレステージ代田橋（杉並区）

A26

日神パレステージ東長崎（豊島区）

A27

グロースメゾン五反田（品川区）

A28

グロースメゾン亀戸（江東区）

A29

エメラルドハウス（板橋区）

A30

アルモニー御茶ノ水（文京区）

A31

キャピタルハイツ神楽坂（新宿区）

A42

ベレール目黒（目黒区）

A44

フォロス中村橋（練馬区）

A46

カレッジスクエア町屋（荒川区）

A48

シティハウス東京新橋（港区）

A51

ウィンベル神楽坂（新宿区）

A52

西早稲田クレセントマンション（新宿区）

A53

スペーシア恵比寿（渋谷区）

A75

ネオ・プロミネンス（北区）

A76

サンテラス南池袋（豊島区）

A81

エクセレンテ神楽坂（新宿区）

A87

クイーンズコート福住（江東区）

A90

ベレール大井町（品川区）

A92

近代科学社ビル（新宿区）

B8

東京（23区以外）

ルート立川（立川市）

A38

カレッジスクエア町田（町田市）

A43

ウエストアベニュー（国立市）

A97

ボンセジュール日野（日野市）

C23

神奈川県

グロースメゾン新横浜（横浜市）

A33

ワコーレ綱島Ⅰ（横浜市）

A45

藤和シティコープ浅間町（横浜市）

A63

関西

13
物件

大阪府

サルボサーラ（大阪市）

A86

ルナコート江戸堀（大阪市）

A88

HERMITAGE NANBA WEST（大阪市）

A95

リトルリバー本町橋（大阪市）

A98

京都府

コーポ東洞院（京都市）

A91

滋賀県

ヴァンデュール浜大津駅前（大津市）

A85

中部

8
物件

愛知県

ヴィスコンティ覚王山（名古屋市）

A66

レーベスト本陣（名古屋市）

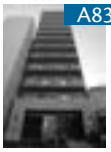
A79

レーベスト松原（名古屋市）

A80

アルバ則武新町（名古屋市）

A82

レーベスト名駅南（名古屋市）

A83

レーベスト平安（名古屋市）

A84

北海道・東北

6
物件

北海道

AMS TOWER 南6条（札幌市）

A73

宮城県

ロイヤルパーク大町（仙台市）

A64

レキシントン・スクエア萩野町（仙台市）

A65

大木青葉ビル（仙台市）

B16

レキシントン・プラザ八幡（仙台市）

B17

福島県

イオンタウン須賀川（須賀川市）

B18

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

ピクセル武蔵関
（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

ボンセジュール
千歳船橋（世田谷区）
C21

ボンセジュール
四つ木（葛飾区）
C22

ボンセジュール
武蔵新城（川崎市）
C24

ボンセジュール
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

アクシーズタワー
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

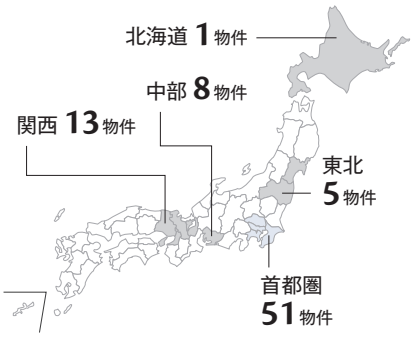
プライムライフ三宮
磯上公園（神戸市）
A94

プライムライフ御影
（神戸市）
A99

ボンセジュール伊丹
（伊丹市）
C27

センチュリーパーク新川1番館
（名古屋市）
A96

ボンセジュール小牧
（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。
（＊＊）地域は背景色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
地域：首都圏　その他

ポートフォリオ一覧

（2013年6月30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（戸）	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	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,120	1,153	1.6	98.0
	A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,220	1,100	1.6	98.4
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	916	855	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	1,040	1,024	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	1,170	1,436	2.0	100.0
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,210	1,391	1.9	88.2
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	997	1,051	1.4	95.6
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,040	1,006	1.4	97.1
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	918	993	1.3	100.0
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	895	866	1.2	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	798	787	1.1	88.2
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	669	771	1.0	97.3
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	584	655	0.9	76.7
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	579	657	0.8	80.8
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	448	648	0.8	94.6
	A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	666	581	0.8	93.0
	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	97.2
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	519	575	0.8	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	529	576	0.8	96.0
	A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	908.99	50	572	491	554	0.7	90.0
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	526	538	0.7	92.0
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	451	527	0.7	94.4
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	487	484	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	2,610	2,431	3.3	100.0
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	3,400	3,156	4.2	96.9
	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	2,010	1,852	2.4	98.5
	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	1,550	1,393	1.9	94.4
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	996	1,014	1.4	90.0
	A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,627.13	58	866	930	837	1.1	94.9
	A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	595	563	0.7	95.7
	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	1,050	915	1.3	86.8
	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	1,058	1.4	94.9
	A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	450	398	0.5	100.0
	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	391	313	0.4	100.0
	A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	705.75	8	255	226	243	0.3	100.0
	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	995	922	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	516	477	0.7	93.9
	A73	AMS　TOWER　南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	1,050	1,084	1.5	88.2
	A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	6,810	6,765	9.1	90.2
	A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	1,680	1,668	2.2	96.6
	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	1,280	1,273	1.6	98.6
	A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	1,000	986	1.3	92.7
	A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	1,933.80	80	674	697	684	0.9	98.8

（2013年6月30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（戸）	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	684	666	0.9	95.7
	A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	898.70	38	625	631	629	0.8	97.4
	A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	626	618	0.8	93.8
	A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	609	607	0.8	100.0
	A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	605	604	0.8	100.0
	A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	645	590	0.8	95.4
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	557	553	0.7	98.0
	A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	552	550	0.7	97.1
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	538	532	0.7	98.0
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	537	520	0.7	94.9
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	468	460	0.6	100.0
	A91	コーポ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	457	451	0.6	97.7
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	420	416	0.5	100.0
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	388	380	0.5	100.0
	A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	375	378	0.5	100.0
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	366	361	0.5	86.9
	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	337	340	0.4	90.9
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	330	333	0.4	82.5
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	321	315	0.4	93.8
	A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	300	301	0.4	100.0
小計				109,585.98	3,413	58,083	56,993	56,520	75.3	95.0
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	1,010	1,226	1.7	100.0
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	531	715	0.9	100.0
	B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	4,070	4,820	6.3	90.1
	B15	クロス・スクェアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	938	1,046	1.4	57.6
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.41	13	816	602	758	1.1	100.0
	B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	3,210	3,202	4.3	100.0
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	2,150	2,150	3.0	100.0
小計				39,194.69	102	14,372	12,511	13,920	18.6	96.2
駐車場・シニア	C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区	81.04	1	97	92	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	747	662	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	692	628	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	651	555	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	552	471	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	996	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	641	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	455	0.6	100.0
小計				22,504.83	492	4,705	4,843	4,513	6.1	100.0
合計				171,285.50	4,007	77,161	74,347	74,954	100.0	95.9

（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。

新役員ご紹介

2013年6月期中において、資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の役員異動がありました。

平成25年5月31日付で前代表取締役社長の芝辻直基が辞任し、福田直樹が代表取締役社長に就任しております。

また、福田直樹は平成25年6月28日付でインヴィンシブル投資法人の執行役員に就任しております。

新役員の経歴は以下のとおりです。

福田（ふくだ）　直樹（なおき）

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

主要略歴	
1985年 4月	第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社
2004年 4月	同社　不動産部　不動産企画グループ　次長
2006年 4月	第一ライフ・インターナショナル（U.S.A.）株式会社　出向　プレジデント
2008年 4月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　取締役不動産投資本部長
2011年 4月	相互住宅株式会社　出向　執行役員
2012年 4月	プロロジス社　入社　シニアバイスプレジデント ファイナンスディレクター、アジア
2013年 4月	フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社　入社　マネージング　ディレクター
2013年 5月	Calliope合同会社　出向
2013年 5月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　代表取締役社長兼企画・財務部長（現任）
2013年 6月	インヴィンシブル投資法人　執行役員（現任）

横山（よこやま）　伸（のぶる）

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
取締役コンプライアンス・オフィサー

主要略歴	
1975年 4月	株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行
1997年 9月	同行　外国債券部　副部長
1998年 4月	和光証券株式会社（現みずほ証券株式会社）出向 外国為替部長
1999年10月	第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社） 入社　有価証券部　審議役
2005年 6月	同社　債券部長
2007年 4月	同社　外国債券部長
2009年 4月	相互住宅株式会社　出向　常勤監査役
2013年 6月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 入社　取締役コンプライアンス・オフィサー（現任）

クリストファー・リード

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
取締役（非常勤）

主要略歴	
2001年 1月	プロスペクト・アセット・マネージメント・インク　入社
2001年 3月	株式会社プロスペクト　出向　取締役
2005年10月	同社　リサーチ・ディレクター
2006年 4月	同社　入社　取締役
2012年 9月	フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社 入社　ディレクター（現職）
2012年10月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問
2013年 5月	同社　取締役（非常勤）（現任）

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 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
計算期間				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	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30日
営業成績	営業収益	(注1)	(千円)	2,277,374	2,202,448	2,176,839	2,476,430	2,760,177
	(うち賃貸事業収益)		(千円)	2,277,374	2,202,448	2,176,839	2,476,430	2,760,177
	営業費用		(千円)	1,477,031	2,612,417	1,282,766	1,392,258	1,528,940
	(うち賃貸事業費用)		(千円)	1,151,606	1,137,994	1,024,277	1,156,672	1,295,403
	営業利益		(千円)	800,343	△409,968	894,072	1,084,171	1,231,237
	経常利益		(千円)	△52,342	△3,466,417	125,981	114,784	335,683
	当期純利益		(千円)	△1,308,522	△2,476,155	128,175	114,179	335,078
財産等の状況	総資産額	(a)	(千円)	73,165,258	68,083,586	67,698,887	80,200,022	80,249,063
	(対前期比)		(%)	(△3.6)	(△6.9)	(△0.6)	(18.5)	(0.1)
	有利子負債額		(千円)	42,596,425	31,734,500	31,603,500	43,982,500	43,851,500
	純資産額	(b)	(千円)	28,571,173	32,967,658	32,826,175	32,670,697	32,848,025
	(対前期比)		(%)	(△5.3)	(15.4)	(△0.4)	(△0.5)	(0.5)
	出資総額		(千円)	19,134,417	26,134,396	26,134,396	26,134,396	26,134,396
分配の状況	分配金総額	(c)	(千円)	127,339	269,658	269,658	157,750	355,949
	配当性向	(注2)	(%)	—	—	210.5	137.6	106.0
1口当たり情報	発行済投資口数	(d)	(口)	636,695	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,348,292
	1口当たり純資産額	(b)/(d) (注3)	(円)	44,874	24,451	24,346	24,231	24,363
	1口当たり分配金額	(c)/(d)	(円)	200	200	200	117	264
	(うち1口当たり利益分配金額)		(円)	200	200	200	117	264
	(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)	(%)	△0.1 (△0.1)	△4.9 (△9.7)	0.2 (0.4)	0.2 (0.3)	0.4 (0.8)
	自己資本利益率 (年換算値)	(注4)	(%)	△4.5 (△9.0)	△8.0 (△16.0)	0.4 (0.8)	0.3 (0.7)	1.0 (2.1)
	自己資本比率	(b)/(a) (注4)	(%)	39.1	48.4	48.5	40.7	40.9
	(対前期比増減)		(%)	(△0.7)	(9.4)	(0.1)	(△7.8)	(0.2)
	賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4)	(千円)	1,554,015	1,486,538	1,564,247	1,800,380	2,008,413

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 配当性向は、1口当たり分配金額を1口当たり当期純利益で除することにより算出しています。また小数第2位を切捨てて表示しています。なお、第16期及び第17期の配当性向は1口当たり当期純利益がマイナスのため表示していません。
(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。その後、平成16年5月に大阪証券取引所（平成19年8月に上場廃止申請を行っております。）、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）。

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日にエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）を実施した後、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。

上記フォートレスによるスポンサー参画以降、本投資法人は物件運用能力及び企画・財務運営能力の強化並びに運用費用等のコスト削減を図るとともに、平成24年9月には増資を伴わずに新たに24物件（国内不動産を信託財産とする信託受益権）を取得し、外部成長を実現しました。

これらの取組みの結果、本投資法人の財務内容、ポートフォリオ収益力は大幅に改善され、上記新規物件取得による運用資産残高及び物件収益の拡大も加わり、安定的な収益基盤を確立できたものと考えております。

（2）投資環境と運用実績

平成25年6月期（以下「当期」といいます。）におけるわが国の経済は、いわゆる「アベノミクス」によるデフレ脱却及び持続的な経済成長実現に向けた各種政策への期待感を背景に円安・株高が進みました。一時的な長期金利の上昇及び株価調整局面はあったものの1～3月期の実質GDP成長率は年率4.1%に上方修正され、かつ日銀短観（平成25年6月調査）における大企業の景況判断DIも前回調査（平成25年3月）比で、製造業＋4%、非製造業＋12%に改善されるなど、景気の回復傾向が見られます。

投資用不動産市場においては、J-REITによる資産取得額が1月から6月累計で約1.4兆円に達し、昨年通年の取引額（約8,048億円）を大幅に上回りました。また、わが国の景気回復及び円安を背景に外資系企業による取引も回復してきており、市場は活発な状況にあります。

一方、不動産賃貸市場においては、東京をはじめとする大都市圏の住宅セクターは引き続き需要が堅調で稼働率は安定的に推移していますが、雇用情勢の厳しさが継続している地方圏や築年数の経過により仕様等に陳腐化が見られる物件では、空室期間の長期化及び賃料下落が継続し、賃料相場は依然弱含みで推移しています。また、リーマンショック後に悪化した高級賃貸住宅セクターについては、都心優良物件を中心に稼働、賃料水準の改善傾向が見られるようになりました。なお、オフィスセクターについては、都心優良物件で空室率の改善及び新築大型物件における賃料水準の改善傾向が現れ、景況感の好転から業績が好調な企業の一部に増床や拡張移転の動きも見られるようになりました。

このような投資環境下、本投資法人では、当期において、物件の取得及び譲渡は実施せず、内部成長に注力してまいりました。

当期における本投資法人のポートフォリオ全体の平均稼働率は95.9%と安定的に推移しました（平成24年12月期（以下「前期」といいます。）：96.0%、平成24年6月期（以下「前々期」といいます。）：95.2%）。特に住居物件においてはプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及び仲介会社への直接営業の強化、原状回復期間管理の徹底等の稼働率向上施策を強化した結果、平均稼働率を95.6%まで引き上げることができました（前期：95.2%、前々期：94.2%）。

なお、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、シニア物件7件及び駐車場1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171,285.50㎡となっています。

（3）資金調達の概要

当期において、新たな資金調達は実施しておりません。

なお、当期中の約定弁済（注1）により合計131百万円の借入金を返済した結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は 43,851百万円、有利子負債比率は54.6%（注2）となりました。

（注1）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）、タームローン（新生信託B）（以下「新生信託ローンB」といいます。）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2）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債額÷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存続法人とし、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 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
決算年月	平成23年6月	平成23年12月	平成24年6月	平成24年12月	平成25年6月
最高	13,280	12,830	7,160	6,540	14,480
最低	9,380	6,200	6,060	6,080	6,230

4　分配金等の実績

分配金につきましては、当期純利益に加え本合併により生じた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。）の一部（20百万円）を活用し、総額355百万円を分配することとし、投資口1口当たり分配金を264円としました。

当期におきましては、本投資法人の財務状況及び手元資金の流動性、本件剰余金残高の水準並びに中期的な分配金額の安定性等を総合的に勘案した結果、支払配当要件を充足するために必要な程度で分配金の支払いを行うこととしました。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、上記のとおり投資口1口当たり分配金を264円に決定しました。

（注）配当可能利益の額（394百万円（＊））×90%＝355.4百万円
平成25年6月期の分配金総額は上記の算出による355.4百万円超である355.9百万円としております。
（＊）配当可能利益の額（394百万円）＝税引前当期純利益（335百万円）＋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カ月（＊＊＊））
（＊＊＊）1,200カ月＝100年間×12カ月（1年間）

期別		第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
計算期間		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	自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日
当期未処分利益総額	千円	3,172,324	568,830	427,346	271,868	449,196
利益留保額	千円	3,044,985	299,171	157,688	114,118	93,247
金銭の分配金総額	千円	127,339	269,658	269,658	157,750	355,949
（1口当たり分配金）	円	（200）	（200）	（200）	（117）	（264）
うち利益分配金総額	千円	127,339	269,658	269,658	157,750	355,949
（1口当たり利益分配金）	円	（200）	（200）	（200）	（117）	（264）
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、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。住居、オフィスビル・商業施設、ホテル・シニア物件・時間貸し駐車場等、各用途について、マーケット状況、期待される収益、キャッシュ・フローの安定性、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、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求し、同時に本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。フォートレスとの間で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

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、競争力維持のために必要となる追加投資額等を総合的に勘案し、売却候補物件の選定について適時適切な見直しを行っています。

なお、売却に関しても引き続き本資産運用会社独自の情報ルート拡大に努めるとともに、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することで、適切な物件売却を検討してまいります。

（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、引き続き稼働率と賃料水準の維持向上に努めております。週1回及び適宜実施するリーシング会議において、PM会社及び本資産運用会社独自のネットワーク活用による営業強化策、空室期間30日超過スペースに対する対応策、テナント退去後原則20日以内の原状回復工事完了・早期リーシング活動の開始等、稼働率向上のための方策を具体化し、これらの迅速な実行を管理しております。

次期以降も引き続きマーケット及び競合物件等の状況を踏まえたリーシング戦略の策定を行い、機動的な対応を徹底してまいります。

PM会社管理については、日々の監督・指示を徹底するとともに、管理能力評価の継続実施、物件特性等により適したPM会社の選定等により、管理品質の維持向上と更なる収益性の向上を図ってまいります。

改修・修繕計画の策定及び実施は、ポートフォリオ収益力、物件価値の維持・向上及びテナント満足度・信頼の更なる向上のために極めて重要な要素となるため、商品力、市場競争力、稼働率及び収益力の向上とこれらによる物件価値の最大化を企図した計画を策定していきます。また、仕様・間取りに関しては、多様化するテナントニーズに対して柔軟な対応を可能とすべく、意匠面・機能面での差別化について、専門会社とのタイアップも含め企画・実施してまいります。なお、対象物件の早期収益力向上を目標としつつも、同時に投資法人収益及び分配金の安定化のために、実施時期とコストの分散化及び平準化にも努めてまいります。

これらの適切な実施により、将来にわたるキャッシュ・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。

上記一連の内部成長戦略の実施効果もあり、当期末における全物件の鑑定評価額は前期末の73,483百万円から74,347百万円に864百万円上昇し、3期連続で資産価値の向上を実現しております。

（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探求するため、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。

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。また、コンプライアンス・オフィサーは本投資法人役員会にもオブザーバーとして出席しております。

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。

投資法人の概況

1　出資の状況

期別		第 16 期	第 17 期	第 18 期	第 19 期	第 20 期
決算年月		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	平成25年6月30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	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,348,292
出資総額	（百万円）	19,134	26,134	26,134	26,134	26,134
投資主数	（人）	11,151	10,793	10,703	10,325	10,093

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・ファンディング株式会社	129,400	9.59
JP MORGAN CHASE BANK 380180	98,125	7.27
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	67,126	4.97
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	55,964	4.15
INFINITE VALUE INVESTMENT LTD	52,448	3.88
野村信託銀行株式会社（投信口）	41,267	3.06
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	23,760	1.76
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	21,977	1.62
カブドットコム証券株式会社	8,036	0.59
合　　計	1,108,045	82.18

（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）	福　田　直　樹	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兼企画・財務部長	—
監督役員	髙　橋　孝　志	オーシャン綜合法律事務所、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	—	7,300

（注1）平成25年6月28日付で前執行役員の芝辻直基が辞任し、同日付で福田直樹が執行役員に就任しました。芝辻直基の当該営業期間における役員報酬は0円です。また、芝辻直基は本資産運用会社代表取締役社長兼企画・財務部長を平成25年5月31日付で辞任し、同日付で福田直樹が就任しました。

（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）	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3）／三井住友信託銀行株式会社（注4）

（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）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。
（注4）旧LCP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12月31日）		当　期（平成25年6月30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	717	0.9	715	0.9
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小　計	717	0.9	715	0.9
	シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,078	3.8	3,061	3.8
		地方主要都市部	1,463	1.8	1,452	1.8
		小　計	4,542	5.7	4,513	5.6
不動産合計			5,259	6.6	5,229	6.5
信託不動産	住居	首都圏	44,512	55.5	44,312	55.2
		地方主要都市部	12,333	15.4	12,208	15.2
		小　計	56,845	70.9	56,520	70.4
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,089	8.8	7,092	8.8
		地方主要都市部	6,147	7.7	6,111	7.6
		小　計	13,237	16.5	13,204	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			70,083	87.4	69,724	86.9
預金・その他の資産			4,857	6.1	5,294	6.6
資産総額計（注3）			80,200 (75,342)	100.0 (93.9)	80,249 (74,954)	100.0 (93.4)

（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	スペーシア恵比寿	6,765	7,794.91	7,030.36	90.2	6.8	住居
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,820	6,033.58	5,437.21	90.1	4.9	オフィス
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,202	8,419.15	8,419.15	100.0	5.6	商業施設
A52	ウィンベル神楽坂	3,156	4,032.70	3,908.60	96.9	3.7	住居
A51	シティハウス東京新橋	2,431	3,364.00	3,364.00	100.0	3.2	住居
B18	イオンタウン須賀川	2,150	18,440.58	18,440.58	100.0	5.1	商業施設
A53	西早稲田クレセントマンション	1,852	4,310.77	4,245.84	98.5	2.7	住居
A76	ネオ・プロミネンス	1,668	3,574.70	3,451.60	96.6	2.3	住居
A30	エメラルドハウス	1,436	2,152.31	2,152.31	100.0	1.8	住居
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,393	1,987.88	1,875.75	94.4	1.7	住居
合　計		28,877	60,110.58	58,325.40	97.0	37.8	—

（注）「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。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	1,120	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	1,220	1,100
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	916	855
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	1,040	1,024
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託不動産	2,152.31	1,170	1,436
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	1,210	1,391
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	997	1,051
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	1,040	1,006
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	918	993
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	895	866
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	798	787
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	669	771
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	584	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	579	657
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	448	648
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託不動産	1,210.74	666	581
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	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託不動産	1,047.75	519	575
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	529	576
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託不動産	908.99	491	554
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	815.77	526	538
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	451	527
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	487	484
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	2,610	2,431
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	3,400	3,156
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	2,010	1,852
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	1,550	1,393
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託不動産	1,197.19	996	1,014
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	930	837
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	595	563
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	1,050	915
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	1,058
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	450	398
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	391	313
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	信託不動産	705.75	226	243
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	995	922
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	516	477
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	1,050	1,084
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託不動産	7,794.91	6,810	6,765
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	1,680	1,668

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）
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	1,280	1,273
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	1,000	986
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	697	684
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	684	666
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	631	629
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目6番8号	信託不動産	1,731.68	626	618
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	609	607
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号	信託不動産	1,554.03	605	604
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	645	590
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	557	553
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託不動産	701.92	552	550
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	538	532
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	537	520
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	468	460
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	457	451
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	420	416
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	388	380
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	375	378
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	366	361
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市港区新川町四丁目1番2	信託不動産	1,477.62	337	340
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	330	333
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	321	315
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	300	301
小　計				109,585.98	56,993	56,520
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	1,010	1,226
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	531	715
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	4,070	4,820
B15	クロス・スクェアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託不動産	2,145.00	938	1,046
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託不動産	2,178.41	602	758
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	3,210	3,202
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	2,150	2,150
小　計				39,194.69	12,511	13,920
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	92	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	747	662
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	692	628
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	651	555
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	552	471
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	996
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	641
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	455
小　計				22,504.83	4,843	4,513
合　計				171,285.50	74,347	74,954

（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、株式会社アセッ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及び株式会社谷澤総合鑑定所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19期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）				第20期（平成25年1月1日～平成25年6月30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	96.9	41,031	1.7	1	98.0	40,694	1.5
A27	日神パレステージ東長崎	1	90.3	46,864	1.9	1	98.4	46,495	1.7
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,399	1.1	1	100.0	27,481	1.0
A29	グロースメゾン亀戸	1	94.0	33,066	1.3	1	94.0	33,015	1.2
A30	エメラルドハウス	1	99.0	42,027	1.7	1	100.0	50,083	1.8
A31	アルモニー御茶ノ水	1	100.0	40,401	1.6	1	88.2	41,051	1.5
A32	サンクレスト石神井公園	1	94.7	35,273	1.4	1	95.6	37,025	1.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	98.5	35,184	1.4	1	97.1	35,753	1.3
A34	ベルファース上野御徒町	1	98.4	30,593	1.2	1	100.0	32,762	1.2
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.1	1	100.0	26,619	1.0
A36	グロースメゾン池袋	1	90.6	25,016	1.0	1	88.2	23,607	0.9
A37	グロースメゾン用賀	1	92.2	22,964	0.9	1	97.3	21,693	0.8
A38	ルート立川	1	100.0	20,021	0.8	1	76.7	20,364	0.7
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	19,691	0.8	1	80.8	19,238	0.7
A40	シティハイツ砧	1	89.2	16,876	0.7	1	94.6	17,112	0.6
A41	アクシーズタワー川口並木	1	100.0	25,138	1.0	1	93.0	26,096	0.9
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	92.5	18,276	0.7	1	97.2	18,127	0.7
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	0.7	1	100.0	18,268	0.7
A44	ベレール目黒	1	92.1	15,463	0.6	1	96.0	16,304	0.6
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	1	96.1	16,969	0.7	1	90.0	18,235	0.7
A46	フォロス中村橋	1	100.0	17,094	0.7	1	92.0	17,550	0.6
A47	グロースメゾン海神	1	97.1	23,017	0.9	1	94.4	22,249	0.8
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.6	1	100.0	14,706	0.5
A51	シティハウス東京新橋	1	90.8	84,981	3.4	1	100.0	87,840	3.2
A52	ウィンベル神楽坂	1	96.4	98,837	4.0	1	96.9	102,111	3.7
A53	西早稲田クレセントマンション	1	100.0	68,772	2.8	1	98.5	73,895	2.7
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	93.1	47,536	1.9	1	94.4	47,818	1.7
A56	カーザエルミタッジオ	1	92.9	29,761	1.2	1	90.0	27,934	1.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	97.3	33,612	1.4	1	94.9	34,269	1.2
A61	ビクセル武蔵関	1	97.1	24,418	1.0	1	95.7	25,714	0.9
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	93.2	33,276	1.3	1	86.8	32,021	1.2
A63	藤和シティコープ浅間町	1	94.3	60,001	2.4	1	94.9	61,782	2.2
A64	ロイヤルパーク大町	1	96.4	24,448	1.0	1	100.0	25,936	0.9
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	100.0	17,468	0.7	1	100.0	18,166	0.7
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	88.6	11,680	0.5	1	100.0	10,515	0.4
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	95.1	29,171	1.2	1	95.1	32,140	1.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	100.0	17,529	0.7	1	93.9	18,498	0.7
A73	AMS TOWER 南6条	1	90.0	47,194	1.9	1	88.2	48,065	1.7
A75	スペーシア恵比寿	1	92.2	186,857	7.5	1	90.2	187,658	6.8
A76	ネオ・プロミネンス※	1	94.8	31,424	1.3	1	96.6	62,498	2.3
A77	インボイス新神戸レジデンス※	1	99.1	25,296	1.0	1	98.6	48,133	1.7
A78	コスモコート元町※	1	97.5	19,528	0.8	1	92.7	37,187	1.3

不動産等の名称		第19期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）				第20期（平成25年1月1日～平成25年6月30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（%）
A79	レーベスト本陣※	1	93.8	15,724	0.6	1	98.8	31,100	1.1
A80	レーベスト松原※	1	91.9	15,031	0.6	1	95.7	28,957	1.0
A81	サンテラス南池袋※	1	100.0	10,867	0.4	1	97.4	22,001	0.8
A82	アルバ則武新町※	1	98.6	13,104	0.5	1	93.8	25,407	0.9
A83	レーベスト名駅南※	1	97.0	12,852	0.5	1	100.0	25,512	0.9
A84	レーベスト平安※	1	95.2	11,283	0.5	1	100.0	23,227	0.8
A85	ヴァンデュール浜大津駅前※	1	93.3	16,600	0.7	1	95.4	31,352	1.1
A86	サルボサーラ※	1	89.9	10,958	0.4	1	98.0	24,272	0.9
A87	エクセレンテ神楽坂※	1	100.0	8,945	0.4	1	97.1	18,157	0.7
A88	ルナコート江戸堀※	1	96.0	10,787	0.4	1	98.0	21,571	0.8
A89	ウィンテージ神戸元町※	1	98.2	11,636	0.5	1	94.9	24,092	0.9
A90	クイーンズコート福住※	1	100.0	8,191	0.3	1	100.0	16,712	0.6
A91	コーポ東洞院※	1	100.0	9,189	0.4	1	97.7	17,929	0.6
A92	ベレール大井町※	1	92.6	7,351	0.3	1	100.0	14,640	0.5
A93	シエテ南塚口※	1	94.9	8,935	0.4	1	100.0	17,140	0.6
A94	プライムライフ三宮磯上公園※	1	100.0	7,741	0.3	1	100.0	14,804	0.5
A95	HERMITAGE NANBA WEST※	1	91.2	7,889	0.3	1	86.9	14,732	0.5
A96	センチュリーパーク新川1番館※	1	100.0	9,010	0.4	1	90.9	16,940	0.6
A97	ウエストアベニュー※	1	90.0	6,787	0.3	1	82.5	12,652	0.5
A98	リトルリバー本町橋※	1	96.9	6,685	0.3	1	93.8	12,986	0.5
A99	プライムライフ御影※	1	85.5	6,292	0.3	1	100.0	12,315	0.4
小　計		63	95.4	1,719,628	69.4	63	95.0	2,033,237	73.7
B8	近代科学社ビル	1	100.0	37,386	1.5	1	100.0	37,890	1.4
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・プラザ西五反田	8	100.0	157,111	6.3	8	90.1	134,136	4.9
B15	クロス・スクェアNAKANO	1	54.2	29,234	1.2	1	57.6	28,611	1.0
B16	大木青葉ビル	1	100.0	39,761	1.6	1	100.0	40,249	1.5
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	94.6	158,959	6.4	1	100.0	155,659	5.6
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	143,761	5.8	1	100.0	140,817	5.1
小　計		14	96.3	583,412	23.6	14	96.2	556,123	20.1
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	23,906	1.0	1	100.0	23,544	0.9
C22	ボンセジュール四つ木	1	100.0	22,528	0.9	1	100.0	22,208	0.8
C23	ボンセジュール日野	1	100.0	21,405	0.9	1	100.0	21,197	0.8
C24	ボンセジュール武蔵新城	1	100.0	17,747	0.7	1	100.0	17,606	0.6
C25	ボンセジュール小牧	1	100.0	45,582	1.8	1	100.0	44,479	1.6
C26	ボンセジュール秦野渋沢	1	100.0	23,802	1.0	1	100.0	23,371	0.8
C27	ボンセジュール伊丹	1	100.0	15,971	0.6	1	100.0	15,963	0.6
小　計		8	100.0	173,388	7.0	8	100.0	170,816	6.2
合　計		85	96.2	2,476,430	100.0	85	95.9	2,760,177	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第19期における計算期間は平成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れはありません。

6　国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1　資本的支出の予定

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

不動産等の名称		所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払額
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区	大規模改修工事	自平成25年12月 至平成25年12月	42,500	—	—
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	6階、7階 空調機更新工事	自平成25年10月 至平成25年10月	15,450	—	—
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	中央監視装置 リニューアル	自平成25年11月 至平成25年11月	8,690	—	—
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	スロープ他舗装部分 打替工事	自平成25年９月 至平成25年９月	8,486	—	—
B15	クロス・スクェアNAKANO	東京都中野区	リノベーション工事	自平成25年８月 至平成25年11月	8,100	—	—
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自平成25年11月 至平成25年11月	7,874	—	—
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	機械式駐車場改修工事	自平成25年９月 至平成25年９月	6,000	—	—

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154,997千円であり、当期費用に区分された修繕費22,416千円と合わせ、177,414千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	自火報設備更新業務費	自平成25年６月 至平成25年６月	16,880
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５月 至平成25年５月	14,952
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	7階、8階、9階空調機 更新工事	自平成25年５月 至平成25年５月	11,120
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	9,464
B15	クロス・スクェアNAKANO	東京都中野区	704号室、705号室、706 号室リノベーション工事	自平成25年５月 至平成25年６月	8,398
その他の工事					94,180
合　　計					154,997

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 16 期 自 平成23年１月１日 至 平成23年６月30日	第 17 期 自 平成23年７月１日 至 平成23年12月31日	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	第 20 期 自 平成25年１月１日 至 平成25年６月30日
当期首積立金残高	489,033千円	551,103千円	356,408千円	487,561千円	541,609千円
当期積立額（注）	85,250千円	238,107千円	163,931千円	151,076千円	165,233千円
当期積立金取崩額（注）	23,180千円	432,803千円	32,777千円	97,028千円	135,298千円
次期繰越額	551,103千円	356,408千円	487,561千円	541,609千円	571,543千円

（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19期 （自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月31日）	第20期 （自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日）
（a）資産運用報酬	130,067	125,000
（b）資産保管手数料	3,351	3,911
（c）一般事務委託手数料	24,781	21,531
（d）役員報酬	4,800	4,800
（e）その他費用	72,584	78,293
合　　計	235,585	233,536

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（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金（注11）	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	4,462,220	2.269	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	2,974,813	2.269	平成26年7月31日			
	シティバンク銀行株式会社		2,941,744	2,925,233	2.269	平成26年7月31日			
	株式会社新生銀行		2,941,744	2,925,233	2.269	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	2,560,000	2,504,000	9.500	平成27年1月30日	（注5）	（注3）	
小　　計			23,022,500	22,891,500					
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	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	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	1,830,000	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	2,570,000	1.900	平成31年3月31日	（注8）		
小　　計			20,960,000	20,960,000					
合　　計			43,982,500	43,851,500					

（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、残額は元本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。元本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。元本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。元本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、プルデンシャル・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、プルデンシャル・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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

本資産運用会社（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25年6月28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. 投資信託及び投資法人に関する法律の改正法案が第183回国会に提出されたことを踏まえ、原案どおりに投信法が改正された場合に、自己投資口取得が可能となるよう、改正法の施行を条件とした規定の新設を行いました。（第6条の2、附則関係）(注) 2. 投資信託協会が平成25年1月4日付で社団法人から一般社団法人へ移行したことに伴い、必要な字句の修正を行いました。（第10条第6項、第15条第6号②、同条第10号①関係） 3. 一般社団法人投資信託協会による「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正等を踏まえ、金銭の分配の方針における利益を超えた金銭の分配に関する規定を整理するため、これを変更しました。（第17条第4号関係） 4. 補欠役員の選任に係る決議の効力を有する期間の終期が被補欠者である役員の任期満了時までであることを明確化するため、必要な規定の新設を行いました。（第30条第2項関係） 5. 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9条関係）
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	クリストファー・リードが選任されました。

（注）改正法は、平成25年6月12日付で原案どおり成立しております。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

2　その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （平成24年12月31日）	当　期 （平成25年6月30日）
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		745,429	1,427,483
信託現金及び信託預金	※1	2,786,480	2,690,331
営業未収入金		18,370	17,407
立替金		664	139
預け金	※2	690,495	748,197
前払費用		208,056	211,587
未収消費税等		115,447	—
貸倒引当金		△797	△1,528
流動資産合計		4,564,147	5,093,620
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		△163,166	△190,772
建物（純額）		2,517,007	2,489,402
建物附属設備	※1	50,691	50,691
減価償却累計額		△24,125	△26,789
建物附属設備（純額）		26,566	23,902
構築物	※1	3,848	3,848
減価償却累計額		△1,261	△1,397
構築物（純額）		2,587	2,451
土地	※1	2,713,620	2,713,620
信託建物	※1	29,664,262	29,677,895
減価償却累計額		△1,782,176	△2,060,616
信託建物（純額）		27,882,085	27,617,278
信託建物附属設備	※1	6,608,496	6,713,907
減価償却累計額		△1,280,186	△1,493,122
信託建物附属設備（純額）		5,328,309	5,220,784
信託構築物	※1	294,542	312,020
減価償却累計額		△73,848	△85,630
信託構築物（純額）		220,693	226,389
信託工具、器具及び備品	※1	123,699	142,175
減価償却累計額		△54,255	△64,333
信託工具、器具及び備品（純額）		69,443	77,842
信託土地	※1	36,582,527	36,582,527
有形固定資産合計		75,342,842	74,954,199
無形固定資産			
その他		244	167
無形固定資産合計		244	167
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
長期前払費用		253,406	158,394
その他		29,381	32,680
投資その他の資産合計		292,787	201,075
固定資産合計		75,635,874	75,155,443
資産合計		80,200,022	80,249,063

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （平成24年12月31日）	当　期 （平成25年6月30日）
負債の部			
流動負債			
営業未払金		133,791	151,861
1年内返済予定の長期借入金	※1	262,000	262,000
未払金		18,748	4,375
未払費用		362,514	354,066
未払法人税等		503	527
未払消費税等		—	24,902
前受金		378,770	377,475
預り金		5,268	8,601
流動負債合計		1,161,597	1,183,809
固定負債			
長期借入金	※1	22,760,500	22,629,500
信託長期借入金	※1	20,960,000	20,960,000
信託預り敷金及び保証金		1,059,315	1,048,635
預り敷金及び保証金		183,579	183,579
長期未払費用		1,404,333	1,395,513
固定負債合計		46,367,728	46,217,228
負債合計		47,529,325	47,401,038
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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		271,868	449,196
剰余金合計		6,536,300	6,713,628
投資主資本合計		32,670,697	32,848,025
純資産合計	※3	32,670,697	32,848,025
負債純資産合計		80,200,022	80,249,063

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日）	当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,476,430	2,760,177
営業収益合計		2,476,430	2,760,177
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,156,672	1,295,403
役員報酬		4,800	4,800
資産運用報酬		130,067	125,000
資産保管手数料		3,351	3,911
一般事務委託手数料		24,781	21,531
貸倒引当金繰入額		797	730
その他営業費用		71,786	77,562
営業費用合計		1,392,258	1,528,940
営業利益		1,084,171	1,231,237
営業外収益			
受取利息		487	383
雑収入		2,904	3,088
営業外収益合計		3,391	3,472
営業外費用			
支払利息		763,201	800,615
融資関連費用		208,347	96,816
投資口公開関連費用		1,230	1,300
雑損失		0	293
営業外費用合計		972,778	899,026
経常利益		114,784	335,683
税引前当期純利益		114,784	335,683
法人税、住民税及び事業税		604	605
法人税等合計		604	605
当期純利益		114,179	335,078
前期繰越利益		157,688	114,118
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		271,868	449,196

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 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日）	当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	427,346	271,868
当期変動額		
剰余金の配当	△269,658	△157,750
当期純利益	114,179	335,078
当期変動額合計	△155,478	177,328
当期末残高	271,868	449,196
剰余金合計		
当期首残高	6,691,778	6,536,300
当期変動額		
剰余金の配当	△269,658	△157,750
当期純利益	114,179	335,078
当期変動額合計	△155,478	177,328
当期末残高	6,536,300	6,713,628
投資主資本合計		
当期首残高	32,826,175	32,670,697
当期変動額		
剰余金の配当	△269,658	△157,750
当期純利益	114,179	335,078
当期変動額合計	△155,478	177,328
当期末残高	32,670,697	32,848,025
純資産合計		
当期首残高	32,826,175	32,670,697
当期変動額		
剰余金の配当	△269,658	△157,750
当期純利益	114,179	335,078
当期変動額合計	△155,478	177,328
当期末残高	32,670,697	32,848,025

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目 ＼ 期別	前期（ご参考） （自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月31日）	当期 （自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日）
1 固定資産の減価償却の方法	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。 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無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	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。 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無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。
2 引当金の計上基準	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。	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。
3 収益及び費用の計上基準	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。	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。
4 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴ 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。 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 ⑵ 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。	⑴ 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。 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 ⑵ 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。

（貸借対照表に関する注記）

前　期（ご参考） （平成24年12月31日）		当　期 （平成25年 6 月30日）	
※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。		※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。	
信託現金及び信託預金	2,786,480千円	信託現金及び信託預金	2,690,331千円
建物	2,517,007千円	建物	2,489,402千円
建物附属設備	26,566千円	建物附属設備	23,902千円
構築物	2,587千円	構築物	2,451千円
土地	2,713,620千円	土地	2,713,620千円
信託建物	27,882,085千円	信託建物	27,617,278千円
信託建物附属設備	5,328,309千円	信託建物附属設備	5,220,784千円
信託構築物	220,693千円	信託構築物	226,389千円
信託工具、器具及び備品	69,443千円	信託工具、器具及び備品	77,842千円
信託土地	36,582,527千円	信託土地	36,582,527千円
合計	78,129,323千円	合計	77,644,531千円
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
1年内返済予定の長期借入金	262,000千円	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	長期借入金	22,629,500千円
信託長期借入金	20,960,000千円	信託長期借入金	20,960,000千円
合計	43,982,500千円	合計	43,851,500千円
※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。		※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。	
※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	50,000千円	※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	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考） （自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月31日）		当　期 （自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30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）	2,300,764	（賃料・共益費）	2,537,676
（その他収入）	175,665	（その他収入）	222,500
不動産賃貸事業収益合計	2,476,430	不動産賃貸事業収益合計	2,760,177
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）	403,390	（維持管理費）	441,633
（公租公課）	141,455	（公租公課）	162,456
（損害保険料）	4,677	（損害保険料）	5,160
（その他支出）	126,526	（その他支出）	142,512
（減価償却費）	480,622	（減価償却費）	543,640
不動産賃貸事業費用合計	1,156,672	不動産賃貸事業費用合計	1,295,403
C　不動産賃貸事業損益 （A－B）	1,319,757	C　不動産賃貸事業損益 （A－B）	1,464,773

（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 7月 1日 至 平成24年 12月31日）		当　期 （自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30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 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日）		当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日）	
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		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））		（繰延税金資産（流動資産））	
未払事業所税	564千円	未払事業所税	590千円
営業未収入金（合併）	211千円	営業未収入金（合併）	211千円
貸倒引当金	291千円	貸倒引当金	559千円
未払費用	6,454千円	未払費用	6,454千円
繰延税金資産小計	7,522千円	繰延税金資産小計	7,815千円
評価性引当額	7,522千円	評価性引当額	7,815千円
繰延税金資産合計	—千円	繰延税金資産合計	—千円
（繰延税金資産の純額）	—千円	（繰延税金資産の純額）	—千円
（繰延税金資産（固定資産））		（繰延税金資産（固定資産））	
建物等（合併）	1,208,736千円	建物等（合併）	1,194,346千円
土地（合併）	2,547,099千円	土地（合併）	2,547,099千円
長期未払費用	513,845千円	長期未払費用	510,618千円
繰越欠損金	7,023,707千円	繰越欠損金	7,023,707千円
繰延税金資産小計	11,293,388千円	繰延税金資産小計	11,275,771千円
評価性引当額	11,293,388千円	評価性引当額	11,275,771千円
繰延税金資産合計	—千円	繰延税金資産合計	—千円
（繰延税金資産の純額）	—千円	（繰延税金資産の純額）	—千円
2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	36.59%	法定実効税率	36.59%
支払分配金の損金算入額	△17.47%	支払分配金の損金算入額	△31.40%
評価性引当額の増減	△19.22%	評価性引当額の増減	△5.19%
その他	0.63%	その他	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%

（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 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日）			当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日）		
オペレーティング・リース取引			オペレーティング・リース取引		
（借主側）		（単位：千円）	（借主側）		（単位：千円）
	1年内	112,249		1年内	112,249
未経過リース料	1年超	2,448,662	未経過リース料	1年超	2,392,537
	合計	2,560,911		合計	2,504,787
（貸主側）		（単位：千円）	（貸主側）		（単位：千円）
	1年内	674,516		1年内	674,516
未経過リース料	1年超	7,595,851	未経過リース料	1年超	7,258,593
	合計	8,270,367		合計	7,933,109

（金融商品に関する注記）

前　期（ご参考）
（自 平成24年 7 月 1 日
至 平成24年 12 月 31 日）

1．金融商品の状況に関する事項

（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。

（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。

（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。

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。

（単位：千円）

	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

（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。

当　期
（自 平成25年 1 月 1 日
至 平成25年 6 月 30 日）

1．金融商品の状況に関する事項

（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。

（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、本投資法人では本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。

（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。

2．金融商品の時価等に関する事項

平成25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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	1,427,483	1,427,483	—
（2）信託現金及び信託預金	2,690,331	2,690,331	—
合　計	4,117,815	4,117,815	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	262,000	263,952	1,952
（4）長期借入金	22,629,500	22,932,788	303,288
（5）信託長期借入金	20,960,000	21,117,642	157,642
合　計	43,851,500	44,314,382	462,882

（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。

前　期（ご参考）
（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）

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

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おりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	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	—	—

	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）

	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

	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

当　期
（自 平成25年 1 月 1 日
至 平成25年 6 月 30 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）

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	1,048,635

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おりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	1,427,483	—	—
信託現金及び信託預金	2,690,331	—	—
合　計	4,117,815	—	—

	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）

	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	—	22,629,500	—
信託長期借入金	—	320,981	491,866
合　計	262,000	22,950,481	491,866

	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	3,861,986	6,238,387	10,046,777
合　計	3,861,986	6,238,387	10,046,777

（賃貸等不動産に関する注記）

前　期（ご参考）
（自 平成24年 7 月 1 日
至 平成24年 12 月 31 日）

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。

（単位：千円）

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	
住居	42,701,472	14,144,274	56,845,746	56,237,000
オフィス	8,567,280	△9,898	8,557,382	7,237,000
商業施設	5,442,452	△44,824	5,397,628	5,210,000
駐車場	100,878	△13	100,865	91,300
シニア	4,470,123	△28,903	4,441,219	4,708,000
合　計	61,282,207	14,060,634	75,342,842	73,483,300

（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。
（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。
（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。
（注4）当期末の時価は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社アセッ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。

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。

当　期
（自 平成25年 1 月 1 日
至 平成25年 6 月 30 日）

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。

（単位：千円）

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	
住居	56,845,746	△325,585	56,520,161	56,993,000
オフィス	8,557,382	10,367	8,567,749	7,151,000
商業施設	5,397,628	△44,821	5,352,806	5,360,000
駐車場	100,865	△13	100,851	92,300
シニア	4,441,219	△28,590	4,412,629	4,751,000
合　計	75,342,842	△388,642	74,954,199	74,347,300

（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。
（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。
（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。
（注4）当期末の時価は、株式会社アセッ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及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25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。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自　平成24年7月1日　至　平成24年12月31日）（ご参考）

1.　資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
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ペ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）カリオペ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、カリオペの関係法人である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	アルバ則武新町	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。

当期（自　平成25年1月1日　至　平成25年6月30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	9,604,000
				融資関連手数料	44,764	長期前払費用	52,925
						前払費用	90,270
						長期未払費用	1,395,513
						未払費用	17,640
				支払利息	418,332	未払費用	140,614

（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日付にて本資産運用会社の親会社となったカリオペ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、カリオペ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。

（1口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考） （自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 12月31日）	当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）
1口当たり純資産額　24,231円 1口当たり当期純利益　85円	1口当たり純資産額　24,363円 1口当たり当期純利益　249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 7 月 1 日 至 平成24年 12月31日）	当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）
当期純利益（千円）　114,179	当期純利益（千円）　335,078
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）　114,179	普通投資口に係る当期純利益（千円）　335,078
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 7 月 1 日 至 平成24年 12月31日）	当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）
—	—

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前　期（ご参考） （自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日）	当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日）
Ⅰ　当期未処分利益	271,868,258円	449,196,371円
Ⅱ　分配金の額	157,750,164円	355,949,088円
（投資口1口当たり分配金の額）	（117円）	（264円）
Ⅲ　次期繰越利益	114,118,094円	93,247,283円
分配金の額の算出方法	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。	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335,078,277円に剰余金取崩額20,870,811円を加算した金額の355,949,088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。

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８月２８日

インヴィンシブル投資法人
役　員　会　　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　江口　潤

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　高橋幸敎

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２５年１月１日から平成２５年６月３０日までの第２０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 7 月 1 日 至 平成24年 12 月 31 日）	当　期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	114,784	335,683
減価償却費	481,000	543,717
投資口公開関連費用	1,230	1,300
融資関連費用	208,347	96,816
信託預り敷金及び保証金償却額	△1,354	△433
受取利息	△487	△383
支払利息	763,201	800,615
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△33	730
営業未収入金の増減額（△は増加）	733	962
預け金の増減額（△は増加）	6,308	△57,701
未収消費税等の増減額（△は増加）	△92,135	115,447
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	24,902
営業未払金の増減額（△は減少）	62,798	17,493
未払金の増減額（△は減少）	13,696	△13,571
未払費用の増減額（△は減少）	△31,930	9,112
前受金の増減額（△は減少）	90,607	△1,294
預り金の増減額（△は減少）	1,960	3,333
その他	714	△3,756
小計	1,619,439	1,872,971
利息の受取額	487	383
利息の支払額	△740,409	△818,164
法人税等の支払額	△608	△581
営業活動によるキャッシュ・フロー	878,909	1,054,609
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	△14,547,093	△154,421
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,366	△93,409
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	174,339	83,162
その他	△694	△3,298
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,412,815	△167,967
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	△10,981,000	△131,000
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	△1,300
融資関連費用	△251,904	△10,636
分配金の支払額	△270,196	△157,800
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,855,670	△300,737
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,678,236	585,905
現金及び現金同等物の期首残高	5,210,146	3,531,910
現金及び現金同等物の期末残高　※1	3,531,910	4,117,815

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

期別 項目	前期（ご参考） （自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月31日）	当期 （自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日）
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 項目	前期（ご参考） （自 平成24年 7月 1日 至 平成24年 12月31日）	当期 （自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日）
※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12月31日現在） （単位：千円） 現金及び預金 745,429 信託現金及び信託預金 2,786,480 現金及び現金同等物 3,531,910	（平成25年6月30日現在） （単位：千円） 現金及び預金 1,427,483 信託現金及び信託預金 2,690,331 現金及び現金同等物 4,117,815

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

〈合併前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主様〉

三菱UFJ信託銀行株式会社　通話料無料　0120-255-100

〈合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様〉

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 証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

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

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

お知らせ

（分配金の支払いに関する通知書について）

租税特別措置法の2008年改正（2008年4月30日法律第23号）により、2009年1月以降にお支払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

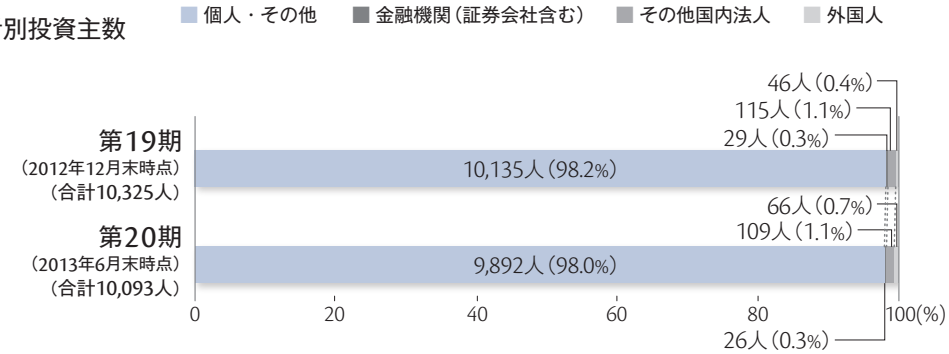
お問い合わせ

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

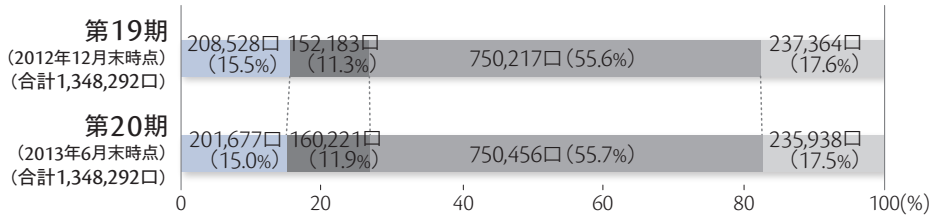
投資主・投資口の状況

投資主の状況

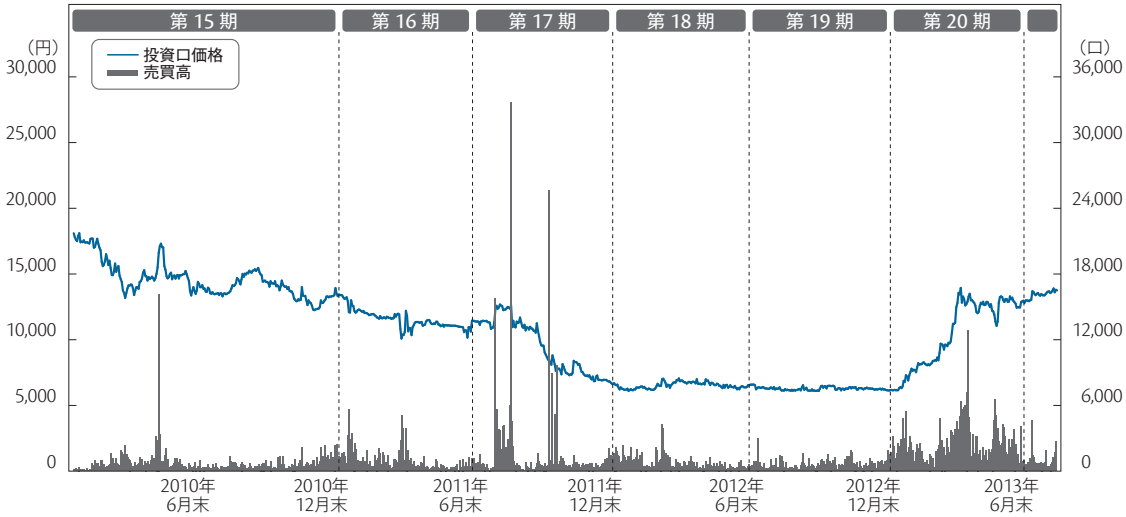
■所有者別投資主数



■所有者別投資口数



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、エルシービー投資法人と合併し、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。

TSE Code: 8963

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

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	＜旧東京グロースリート投資法人の投資主様＞ 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 ＜旧エルシーピー投資法人の投資主様＞ 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。