

平成28年6月期 決算短信(REIT)

平成28年8月23日

不動産投資信託証券発行者名 インヴィンシブル投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8963 URL <http://www.invincible-inv.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 福田 直樹
 資産運用会社名 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福田 直樹
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 粉生 潤
 (TEL) 03-5411-2731

有価証券報告書提出予定日 平成28年9月26日 分配金支払開始予定日 平成28年9月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年6月期の運用、資産の状況 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年6月期	8,158	18.9	5,073	16.1	4,364	47.8	4,363	47.8
27年12月期	6,863	38.0	4,369	55.4	2,953	28.6	2,952	28.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
28年6月期	円 1,270	% 3.9	% 1.9	% 53.5
27年12月期	円 937	% 3.8	% 1.8	% 43.0

(注) 1口当たり当期純利益については期中平均投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入しています。なお、期末発行済投資口数(3,675,824口)に基づき単位未満を切り捨てて計算した平成28年6月期の1口当たり当期純利益は1,187円です。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	1口当たり 分配金(利益超過 分配金を含む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
28年6月期	1,125	4,135	61	224	1,186	4,359	94.8	3.5
27年12月期	948	3,027	239	763	1,187	3,790	102.5	3.7

(注1) 平成27年12月期の1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)948円は、1口当たり当期純利益924.4円(期末発行済投資口数に基づいて算定した金額)に1口当たり剰余金取崩し額23.6円を加算した金額です。

(注2) 平成28年6月期の1口当たり利益超過分配金61円のうち、一時差異等調整引当額は61円です。

(注3) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点以下第2位を四捨五入しています。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

なお、配当性向=分配金総額(利益超過分配金を含む)÷当期純利益×100で算出すると、平成28年6月期は99.9%となります。

(注4) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年6月期	284,106	130,005	45.8	35,368
27年12月期	185,918	91,758	49.4	28,731

(注) 1口当たり純資産については期末発行済投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入により表示しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年6月期	5,319	△86,000	83,626	16,764
27年12月期	4,312	△43,092	45,084	13,818

2. 平成28年12月期の運用状況の予想（平成28年7月1日～平成28年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分 配金（利益超 過分配金は含 まない）	1口当たり利 益超過分配金	1口当たり分 配金（利益超 過分配金を含 む）
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
28年12月期	10,015	22.8	6,417	26.5	5,872	34.6	5,872	34.6	1,597	0	1,597

(参考) 1口当たり予想当期純利益（28年12月期） 1,597円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

28年6月期	3,675,824口	27年12月期	3,193,686口
28年6月期	0口	27年12月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、40ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、13ページ「平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年3月31日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」については、最近の有価証券報告書（平成28年3月31日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

イ 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）。

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「フォートレス・グループ」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実施し、フォートレス・グループヘスポンサー変更を行いました。

フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、平成26年6月に、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。）における運用ガイドラインを変更し、ホテル物件を住居物件と並ぶコアアセットと位置付けて外部成長を図ってきた結果、前期（平成27年12月期）末における本投資法人のポートフォリオは111物件（うちホテル37物件、住居66物件、その他8物件）、取得価格合計は173,815百万円、時価総額は224,835百万円となり、ホテル投資を開始する直前の平成26年5月22日時点と比較し、取得価格合計は2.4倍、時価総額は7.6倍へと大きく成長しました。

平成28年6月期（以下「当期」といいます。）においては、平成28年1月22日付で新規借入れによる資金調達等により、ホテル5物件及び住居1物件の取得を行いました。その後、平成28年3月10日付で、3年連続となるグローバル・オフリングによる公募増資（以下「本増資」といいます。）を決議し、本増資及び同日付で決議した新規借入れによる調達資金により、平成28年3月31日付でホテル4物件及び住居1物件の取得（以下「本取得」といいます。）を行いました。さらに、本増資及び本増資に伴い実施した第三者割当による余剰資金並びに新規借入れによる資金調達により、平成28年6月15日付でホテル2物件を追加取得しました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは124物件（うちホテル48件、住居68件、その他8物件）、取得価格合計は266,619百万円、時価総額は238,193百万円となりました。

財務面においては、日本銀行によるマイナス金利政策導入を受け、平成28年3月4日付で既存借入金の一部（想定元本の合計：99,119百万円）について金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を通じた財務安定性の向上を図りました。その結果、本投資法人の借入金に係る金利固定化比率は前期末の0%から当期末69.8%となりました。

また、物件取得と並行し、本投資法人は平成28年1月20日付及び3月10日付でフォートレス・グループの関係法人との間でホテル物件及び住居物件の取得検討に関する優先交渉権についての覚書対象物件を追加し、更なる成長のためのパイプラインを拡充しました。当期末現在、当該覚書に基づき本投資法人が優先交渉権を有する物件はホテル22物件（6,116室）、住居9物件（743戸）に上り、引き続き大きな外部成長機会を有しています。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、中国を始めとする新興国経済の減速による輸出・生産面への影響、年明け以降の円高・株安の進行、平成28年4月に発生した熊本地震の影響等により景気の弱さも見られましたが、平成28年5月の有効求人倍率は平成3年10月以来24年7か月ぶりの高水準となる1.36倍に上昇し、完全失業者数も72か月連続で減少するなど雇用・所得環境は引き続き改善しており、総じて緩やかな回復基調が続きました。次期以降も、新興国を中心とした海外景気の減速懸念、英国のEU離脱に向けた動向及びそれに起因する株価下落、ユーロ圏の景気減速、円高等のリスクに留意する必要があるものの、消費税率の引き上げの見送り、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、原油価格の下落に伴う原料コスト低下等を通じた企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格が引き続き上昇しました。6か月ごとに実施される日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成28年4月）によると、オフィス・住宅・商業施設・倉庫の各用途で投資家の期待利回りは引き続き低下しており、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答が前回調査より1ポイント上昇して88%に上がり、投資家の投資意欲は依然として高く、積極的なスタンスを維持しています。宿泊特化型ホテルの期待利回りは東京で前回（平成27年10月）0.4ポイントも下がったため今回は据え置かれましたが、好調なホテル業績を受け引き続き取引は活発で、投資先としてのニーズは高まっています。

不動産賃貸市場においては、オフィスビルは東京地区で空室率が低位で安定しており、大阪、名古屋など、東京以外の大都市圏の一部でも空室率が継続して低下しています。館内増床に加え、企業グループ単位でのフロア集約移転などが活発化しており、東京都心部の新築物件や優良物件を中心に賃料の上昇が見られるようになりました。

ホテルセクターについては、空港発着枠拡大、格安航空会社（LCC）の参入促進、アジア諸国等へのビザ発給要件の緩和など、政府による観光立国実現に向けた各種取組み、及び世界的な中間所得者層増加によるクロスボーダー旅行者の急増といったマクロ的な構造変化を背景として、中国並びにタイ、マレーシア、フィリピン、インドネシア及びベトナム等の東南アジア諸国からの来日旅行者数が引き続き増加しました。平成27年の訪日外国人旅行者数は前年の1,341万3千人から47.1%増の1,973万7千人と過去最高を更新し、45年ぶりに訪日外国人数が出国日本人数を上回りました。当期においては、熊本地震の影響並びに円高の進行があったものの、平成28年1月～6月の訪日外国人旅行者数は1,171万3千人（前年同期比28.2%増）と過去最高を更新し、外国人宿泊需要は引き続き増加しました。

ホテル物件については、上記外部環境要因に加え、ホテル・オペレーターによる機動的なインバウンド需要の取り込み及びレベニュー・マネジメントが奏功し、取得済ホテル39物件（注1）の当期における客室稼働率（注2）は89.8%、ADR（注3）は9,148円、RevPAR（注4）は8,213円となりました。このうち前年同期との比較が可能な35物件（注5）の客室稼働率は89.0%（前年同期比1.3ポイント減）、ADRは8,874円（同8.5%増）、RevPARは7,896円（同6.9%増）となりました（注6）。取得済ホテル35物件（注7）の当期における海外売上比率（注8）は34.2%（同5.2ポイント増）となっています。

住宅セクターは、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き改善傾向にあります。住宅セクターにおけるこのような環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇及びリーシングコスト削減プログラムの実施等を通じ、当期の新規契約の49.0%で賃料上昇（前契約賃料比平均1.1%増）を達成し、更新契約においても83.6%と高い更新率を維持しながら、42.4%の契約で賃料上昇（更新前契約賃料比平均1.4%増）を実現しました。当期の平均稼働率は95.7%（期中取得の2物件を除く66物件が対象。期中取得2物件を含めると平均稼働率は96.3%。）であり、前年同期と比較可能な63物件（注9）の平均稼働率は、1.8ポイント上昇しました。また、同63物件（注9）のNOI（注10）は、前年同期比で5.1%増加しました。

これらの運用の結果、当期におけるポートフォリオ全体の期中平均稼働率は98.3%と引き続き高水準で推移し、ポートフォリオ全体のNOIは前期比19.7%増の7,136百万円となりました。

上記の不動産投資・賃貸市場の動向及びホテルの好業績等に見られる内部成長の実現等により、当期末の鑑定評価額合計は323,291百万円と前期末比で108,339百万円（50.4%）増加し、含み益は61,819百万円（注11）、含み益率は23.6%（注11）に達しました。前期末に保有していた111物件の鑑定評価額は、214,952百万円から

229,296百万円と6.7%の増加となり、なかでも、ホテル37物件の鑑定評価額は前期末比13,718百万円(10.3%)増加し、引き続きポートフォリオ全体の資産価値向上に大きく寄与しました。

- (注1) 取得済ホテル48物件のうち、固定賃料型である、「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松東急REIホテル」を除いています。
- (注2) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数(客室数×日数)
- (注3) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入(Revenues Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。
- (注5) (注1)の物件に加え平成26年以前の実績のない「ホテルマイステイズ羽田」及び「ホテルマイステイズ金沢」並びに平成27年に改装を行い一部営業を行っていない期間のある「ホテルマイステイズ心斎橋」(改装期間は、平成27年1月25日～同年3月31日)及び「ホテルマイステイズ五反田駅前」(改装期間は、平成27年3月1日～同年11月24日)を除いています。
- (注6) (注5)の物件に加え平成28年5月20日～同年8月22日に改装を行っている「ホテルマイステイズ神田」を除いた34物件の客室稼働率は89.1%(前年同期比1.1ポイント減)、ADRは8,876円(同8.7%増)、RevPARは7,911円(同7.5%増)となりました。
- (注7) 取得済ホテル48物件のうち、賃借人から海外売上比率の開示がない「アパホテル横浜関内」、「ホテルネット函館」、「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松東急REIホテル」、前オペレーター時に海外売上比率の集計をしていない「ホテルマイステイズ五反田駅前」、平成27年5月以前の海外売上比率の集計をしていない「ホテルエピナール那須」を除いています。
- (注8) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。
- (注9) 取得済住居68物件のうち前年同期に保有していなかった「シティコート北一条」、「リエトコート向島」、「リエトコート西大島」、「ロイヤルパークス桃坂」及び「ロイヤルパークス新田」を除いています。
- (注10) 63物件のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費等の費用を控除しています。
- (注11) 含み益は、当期末鑑定評価額－当期末の帳簿価格より算出しています。
含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。

ハ 資金調達の概要

(i) エクイティ・ファイナンス

ホテル4物件及び住居1物件の取得資金の一部に充当することを目的に、平成28年3月30日を払込期日とするグローバル・オフリングによる公募増資(発行新投資口数:459,512口、発行価額の総額:36,123百万円)及びこれに伴う平成28年4月27日を払込期日とする第三者割当増資(発行新投資口数:22,626口、発行価額の総額:1,778百万円)を実施しました。

(ii) デット・ファイナンス

ホテル5物件及び住居1物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、三井住友信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社からタームローン(B)(借入金額:8,998百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR+0.4%、同+0.6%及び同+0.2%の変動金利)の借入れを平成28年1月22日付で実行しました。

また、(i)のエクイティ・ファイナンスとあわせ、ホテル4物件及び住居1物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社日本政策投資銀行等を新規レンダーとして招聘し、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとするニューシンジケートローン(F)(借入金額:34,418百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR(注1)+0.4%、同+0.5%、同+0.6%及び同+0.2%の変動金利)の借入れを平成28年3月31日付で実行しました。

平成28年4月28日には、平成27年7月16日付で取得したホテル11物件の消費税還付金をもって、ニューシンジケートローン(E)のうち消費税還付金対応借入金(注2)1,080百万円を返済しました。

さらに、ホテル2物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、シティバンク銀行株式会社からタームローン(C)(借入金額:3,882百万円、借入金利:全銀協1か月日本円TIBOR(注1)+0.4%、同+0.5%、同+0.6%及び同+0.2%の変動金利)の借入れを平成28年6月15日付で実行しました。加えて、株

株式会社日本政策投資銀行及び株式会社イオン銀行からタームローン(D) (借入金額：4,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.4%及び同+0.6%)の借入れを平成28年6月30日付で実行しました。

また、将来の金利上昇に備えるため、平成28年3月4日付で、既存借入金のニューシンジケートローン(E)、タームローン(A)及びタームローン(B)の一部、総額99,119百万円に関して金利スワップ契約を締結し金利の固定化を行いました。これにより本投資法人の有利子負債総額に係る金利固定化比率は69.8%となり、財務安定性の向上を図りました。

上記取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は141,917百万円、有利子負債比率は48.7% (注3) となり、平均借入利率は0.50% (注4) となりました。

(注1) 初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR

(注2) 消費税還付対応借入金とは、借入れにより取得する信託受益権の取得に関連して支払った消費税・地方税の還付金を受領した場合に当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。以下同じです。

(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=有利子負債残高(消費税還付金対応借入金3,498百万円を除く。)÷当期末総資産額×100

(注4) 平均借入利率(年率)は、消費税還付対応借入金を除いた借入残高に基づく加重平均により算出しています。なお、当該利率は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

二 取得資産の概要

平成28年1月22日付で取得したホテル5物件及び住居1物件の概要は以下の通りです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D38	ホテルマイステイズ 心齋橋	大阪府 大阪市	3,160	3,190	A k i 特定目的会社	信託 受益権
	D39	コンフォートホテル 黒崎	福岡県 北九州市	1,148	1,160	N a v a r o 特定目的会社	
	D40	コンフォートホテル 前橋	群馬県 前橋市	1,128	1,140	N a v a r o 特定目的会社	
	D41	コンフォートホテル 燕三条	新潟県 三条市	1,010	1,020	N a v a r o 特定目的会社	
	D42	コンフォートホテル 北見	北海道 北見市	851	860	N a v a r o 特定目的会社	
住居	A103	ロイヤルパークス 桃坂	大阪府 大阪市	2,910	2,940	M o m o 特定目的会社	
合計				10,207	10,310		

(注1) 取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注2) 一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の報告書による平成27年11月20日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

平成28年3月31日付で取得したホテル4物件及び住居1物件の概要は以下の通りです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前	東京都 品川区	24,674	24,800	Tsuki特定目的会社	信託 受益権
	D44	ホテルエピナール 那須	栃木県 那須郡	20,981	21,300	Septentrio特定目的会社、Septentrio 2特定目的会社、Septentrio 3特定目的会社	
	D45	ホテルマイステイズ 福岡天神	福岡県 福岡市	8,059	8,100	Navaro特定目的会社	
	D46	ホテルマイステイズ 浜松町	東京都 港区	7,959	8,000	Navaro特定目的会社	
住居	A104	ロイヤルパークス 新田	東京都 足立区	5,024	5,100	Momo特定目的会社	
合計				66,697	67,300		

(注) 森井総合鑑定株式会社の報告書による平成27年11月20日、平成28年1月1日及び平成28年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

平成28年6月15日付で取得したホテル2物件の概要は以下の通りです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得時 鑑定評価額 (百万円) (注)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D47	ホテルマイステイズ 金沢	石川県 金沢市	13,761	13,900	Ginga特定目的会社	信託 受益権
	D48	高松東急REIホテル	香川県 高松市	2,139	2,160	Wakusei 特定目的会社	
合計				15,900	16,060		

(注) 森井総合鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社の報告書による平成28年5月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

ホ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比1,294百万円(同18.9%)増の8,158百万円、当期純利益は前期比1,410百万円(同47.8%)増の4,363百万円、当期の1口当たり分配金は前期比1円(同0.1%)減の1,186円となりました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である4,135,302,000円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失227,532,553円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される224,225,264円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,186円となりました。

なお、平成28年3月10日付「平成28年6月期(第26期)及び平成28年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において実施するとしておりました、税務上と会計上の処理の差異に対応するための利益超過分配については、その他調整項目との通算により税会不一致が解消することとなったため実施いたしません。

② 次期の見通し

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、平成23年7月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、上記のとおり、1口当たり分配金の大幅な増加による投資主価値の向上を実現してまいりました。

今後も、更なる成長戦略として、以下の施策を含む様々な戦略を実践していく方針です。

- ・スポンサー及び第三者からの継続的な物件取得
- ・ホテル物件の更なる内部成長
- ・信用格付の取得
- ・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件を中心に新規物件の取得を進めるとともに、収益の安定性に寄与する固定賃料スキームを採用したホテル物件や住居物件についても一定割合で取得し、成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいります。

ホテル物件に関しては、訪日外国人旅行者の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、売上高営業粗利益（GOP）及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。

住居物件に関しては、大都市圏のスマールタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有する物件の取得を検討していきます。なお、住宅のポートフォリオ分散に有益であると判断される場合には、ファミリータイプの物件についても取得を検討していきます。

近年、物件の取得環境は厳しさを増していますが、本投資法人は、以下のとおり、スポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインより着実な外部成長を実現してまいりました。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
平成24年9月	住居24物件	14,043
平成26年5月	ホテル2物件	5,435
平成26年7月	ホテル18物件	39,938
平成27年2月	ホテル2物件	4,911
平成27年7月	ホテル11物件及び 住居3物件	35,258
平成27年8月	ホテル1物件	5,069
平成28年1月	ホテル5物件及び 住居1物件	10,207
平成28年3月	ホテル4物件及び 住居1物件	66,697
平成28年6月	ホテル2物件	15,900
合計	74物件 (うち住居29物件/ホテル45物件)	197,458 (うち住居27,076/ホテル170,382)

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ及びⅡを含む、4本のファンドを運用しております。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は1,400件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、フォートレス・グループとの間で、下表のホテル22件、住居9物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています（注1）。平成28年6月15日付で2物件を取得した結果、本書の日付現在における優先交渉権を有する物件は以下の通りとなっています。

この他、本投資法人は、フォートレス・グループ及び本資産運用会社独自のネットワークによる物件売買情報を活用すること等により、収益及びキャッシュ・フローの安定性及び成長性並びに1口当たり分配金の向上に寄与する第三者からの物件取得についても、引き続き検討、実施してまいります。

物件番号	物件名称	タイプ（注6）	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327
2	ホテルマイステイズ横浜関内（注2）	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166
3	リーガロイヤルホテル京都（注3）	フルサービス型	京都府京都市	489
4	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706
5	アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	418
6	ベストウェスタン ホテルフィーノ札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242
7	ベストウェスタン ホテルフィーノ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145
8	ホテル ナクアシティ弘前	フルサービス型	青森県弘前市	134
9	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322
10	フサキリゾートヴィレッジ石垣島	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（注4）	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	宿泊特化型	大阪府大阪市	397
13	アートホテルズ旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
15	ホテルJALシティ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
16	ホテルマイステイズ上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
17	（仮称）ホテルマイステイズ本町三丁目（大阪）（注5）	宿泊特化型	大阪府大阪市	120
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
19	フレックスステイイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
21	アートホテルズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	120
22	アートホテルズ大森	宿泊特化型	東京都品川区	220
ホテル物件小計				6,116
23	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
24	プレスティウイン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
25	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
26	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
27	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
30	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール	千葉県市川市	52

物件番号	物件名称	タイプ(注6)	所在地	客室数/戸数
31	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743

(注1) 本覚書の有効期限は、覚書締結日である平成28年3月10日から平成29年3月9日までです。なお、上記31物件については、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

(注2) 「ホテルマイステイズ横浜関内」は平成28年9月に竣工、同年10月開業予定です。

(注3) 「リーガロイヤルホテル京都」はリニューアル工事後、平成28年9月8日に部分開業し、同年11月1日に全館開業する予定です。

(注4) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」は現在、アネックス棟の増築工事を行っており、当該工事は平成28年12月に完工する予定です。

(注5) 「(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目(大阪)」は平成29年10月竣工、同年12月開業予定です。

(注6) タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。
- ・「スモール」タイプの住居物件とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

物件売却について

本投資法人は、外部成長による投資主価値の向上を優先課題として取り組むとともに、不動産売買市場が活況であることを勘案し、ポートフォリオのセクター構成や、エリア分散、個別物件の競争力等を考慮した上で、物件売却、入れ替えについても適宜検討してまいります。

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有しているホテル48物件のうち39物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益(GOP)の全てを賃料として収受し、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。なお、GOPの下降局面においては、本投資法人の収益は低下することとなりますが、固定賃料部分の設定により本投資法人に損失が生じることはありません。また、33物件については、スポンサー・グループのホテル・オペレーターである、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが、徹底したレベニュー・マネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底してまいります。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント(PM)会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、平成28年12月期が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規リース契約及びリース更新時の賃料上昇並びにネットリーシングコスト管理の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ってまいります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上、更にはホテル物件の安定運営等のために極めて重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底してまいります。

(iii) 財務戦略

平成28年3月に実施した公募増資と併せて実施した新規借入れ、並びに平成28年1月及び平成28年6月に実施した新規借入れを通じてバンクフォーメーションを強化し、財務基盤の安定性を図りました。今後、信用格付け取得のほか、投資法人債の発行を含む資金調達手段の多様化に取り組むとともに、借入期間の長期化及び分散化、借入コストの更なる低減、新規金融機関の招聘、バンクフォーメーションの更なる強化により、財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

(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、本役員会においてオブザーバーとして本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーが出席しております。

本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理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、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及びスポンサー関係者取引等の審議を行う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、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しております。

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組んでまいります。

③ 決算後に生じた重要な事実

資金の借入れ

本投資法人は、前記「①当期の概況、ニ 取得資産の概要」記載の物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、平成28年7月20日付で下表に記載の新規借入れを行いました。

タームローン (E)

借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	700 百万円	変動金利 (注1)	平成31年 7月20日	無担保・ 無保証
	平成28年 7月20日	1,600 百万円	変動金利 (注2)	平成32年 7月20日	無担保・ 無保証
	平成28年 7月20日	1,700 百万円	変動金利 (注3)	平成33年 7月20日	無担保・ 無保証
借入金合計		4,000 百万円			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利)+スプレッド(0.4%)

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利)+スプレッド(0.5%)

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利)+スプレッド(0.6%)

(参考情報等)

既存借入金に係る貸付債権の譲渡

本投資法人は、貸付人の一行である株式会社みずほ銀行から既存借入金に係る貸付債権一部譲渡につき承諾を求める依頼を受け、以下の通り承諾することを平成28年7月15日付で決定しました。

- ① 譲渡金融機関： 株式会社みずほ銀行
- ② 譲受金融機関： 株式会社ゆうちょ銀行
- ③ 譲渡貸付債権： 平成28年3月10日付「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたニューシンジケートローン(F)のうち、総額4,000百万円。内訳は、(i)期間3年の借入金11,434百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金(元本4,465百万円)に係る貸付債権の一部(元本2,000百万円)、及び(ii)期間4年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金(元本4,465百万円)に係る貸付債権の一部(元本2,000百万円)。
- ④ 譲渡契約日： 平成28年7月15日
- ⑤ 譲渡期日： 平成28年7月15日

また、本投資法人は、貸付人の一行である株式会社みずほ銀行から既存借入金に係る貸付債権一部譲渡につき承諾を求める依頼を受け、以下の通り承諾することを平成28年7月27日付で決定しました。

- ① 譲渡金融機関： 株式会社みずほ銀行
- ② 譲受金融機関： 株式会社香川銀行、株式会社静岡銀行、株式会社百五銀行及び株式会社福岡銀行
- ③ 譲渡貸付債権： 平成28年3月10日付「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたニューシンジケートローン（F）のうち、総額4,000百万円。内訳は以下のとおり。
 - (a) 株式会社香川銀行
 - (i) 期間4年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本2,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本500百万円）、及び(ii) 期間5年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本4,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本500百万円）
 - (b) 株式会社静岡銀行
 - 期間3年の借入金11,434百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本2,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本1,000百万円）
 - (c) 株式会社百五銀行
 - 期間4年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本2,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本1,000百万円）
 - (d) 株式会社福岡銀行
 - 期間5年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本4,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本1,000百万円）
- ④ 譲渡契約日： 平成28年7月27日
- ⑤ 譲渡期日： 平成28年7月29日

なお、債権譲渡に関し、貸入条件等の契約内容については、従前の内容が譲渡金融機関から譲受金融機関に承継されるため変更はありません。

以上により、上記の貸付債権譲渡後の取引先金融機関は15行から17行に増加し、本投資法人のバンクフォーメーションが更に強化されました。

④ 運用状況の見通し

平成28年12月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）

営業収益	10,015百万円
営業利益	6,417万円
経常利益	5,872百万円
当期純利益	5,872百万円
1口当たり当期純利益	1,597円
1口当たり剰余金取崩し額	—
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,597円
1口当たり利益超過分配金	—
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	1,597円

平成28年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	平成28年12月期：平成28年7月1日～平成28年12月31日（184日間）																		
運用資産	平成28年12月期末保有物件数：124物件 本日現在保有している124物件を前提としており、その後、平成28年12月期末まで新規物件の取得又は保有物件の譲渡等がないことを前提としています。																		
発行済投資口の総口数	平成28年12月期末発行済投資口の総口数：3,675,824口 平成28年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。																		
有利子負債	平成28年12月期末借入金残高：142,419百万円 (注) 本日現在の借入金残高145,917百万円のうち、消費税還付対応借入金残高3,498百万円を平成28年12月期中に返済することを前提としており、それ以外は平成28年12月期末まで新規の借入れ及び期限前弁済は、行わないことを前提としています。																		
営業収益	<p>営業収益のうち賃貸事業収入については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">平成28年12月期</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">10,015百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(6,844百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,232百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,611百万円)</td> </tr> </table> <p>平成28年12月期については、平成28年7月から平成28年12月までの本日時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>	・賃貸事業収入	10,015百万円	（うちホテル賃料）	(6,844百万円)	（うちホテル固定賃料）	(3,232百万円)	（うちホテル変動賃料）	(3,611百万円)										
・賃貸事業収入	10,015百万円																		
（うちホテル賃料）	(6,844百万円)																		
（うちホテル固定賃料）	(3,232百万円)																		
（うちホテル変動賃料）	(3,611百万円)																		
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">平成28年12月期</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">613百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">(33百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td style="text-align: right;">349百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">2,060百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">168百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,203百万円</td> </tr> </table> <p>営業費用のうち賃貸事業費用以外については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">平成28年12月期</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>・賃貸事業費用以外</td> <td style="text-align: right;">394百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">(250百万円)</td> </tr> </table>	・維持管理費	613百万円	（うち修繕費）	(33百万円)	・公租公課	349百万円	・保険料	11百万円	・減価償却費	2,060百万円	・その他費用	168百万円	賃貸事業費用合計	3,203百万円	・賃貸事業費用以外	394百万円	（うち資産運用報酬）	(250百万円)
・維持管理費	613百万円																		
（うち修繕費）	(33百万円)																		
・公租公課	349百万円																		
・保険料	11百万円																		
・減価償却費	2,060百万円																		
・その他費用	168百万円																		
賃貸事業費用合計	3,203百万円																		
・賃貸事業費用以外	394百万円																		
（うち資産運用報酬）	(250百万円)																		

項目	前提条件
NOI	<p style="text-align: right;">平成28年12月期</p> <p style="text-align: right;">・ NOI 8,872百万円 (うちホテルNOI) (6,554万円)</p> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 NOI＝不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費</p>
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">平成28年12月期</p> <p style="text-align: right;">・ 支払利息 362百万円 ・ 融資関連費用 181百万円</p> <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: right;">営業外費用合計 544百万円</p>
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>なお、平成28年12月期（第27期）において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損失を第26期と同額の227百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>
1口当たり利益超過分配金	<p>平成28年12月期における一時差異等調整引当額としての利益超過分配は、金利スワップの時価に変動がない前提で算出しているため見込んでいません。</p>
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,885,398	11,322,762
信託現金及び信託預金	5,933,582	5,441,316
未収入金	124	201
営業未収入金	1,069,352	1,375,846
前払費用	241,931	394,524
未収消費税等	928,025	2,672,787
その他	35	35
貸倒引当金	△2,494	△2,764
流動資産合計	16,055,955	21,204,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	85,914	85,914
減価償却累計額	△9,407	△9,948
建物(純額)	76,507	75,965
建物附属設備	38,862	38,862
減価償却累計額	△20,593	△21,375
建物附属設備(純額)	18,268	17,487
構築物	2,779	2,779
減価償却累計額	△1,335	△1,401
構築物(純額)	1,443	1,377
土地	711,834	711,834
信託建物	65,882,282	101,837,752
減価償却累計額	△4,510,729	△5,539,382
信託建物(純額)	61,371,553	96,298,370
信託建物附属設備	15,364,500	23,193,164
減価償却累計額	△3,006,062	△3,592,722
信託建物附属設備(純額)	12,358,438	19,600,442
信託構築物	327,632	336,691
減価償却累計額	△138,040	△147,949
信託構築物(純額)	189,591	188,742
信託工具、器具及び備品	401,404	500,608
減価償却累計額	△150,073	△179,738
信託工具、器具及び備品(純額)	251,331	320,869
信託土地	88,435,785	135,384,518
信託建設仮勘定	-	46,368
有形固定資産合計	163,414,753	252,645,976
無形固定資産		
信託借地権	5,836,789	8,871,542
その他	15	-
無形固定資産合計	5,836,804	8,871,542

(単位：千円)

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	39,518	613,914
長期前払費用	533,409	729,351
その他	38,429	40,640
投資その他の資産合計	611,357	1,383,905
固定資産合計	169,862,915	262,901,424
資産合計	185,918,871	284,106,133
負債の部		
流動負債		
営業未払金	136,766	188,362
短期借入金	1,080,000	3,498,000
未払金	47,597	8,957,286
未払費用	134,010	186,571
未払法人税等	564	605
前受金	473,164	507,135
預り金	23,043	21,072
流動負債合計	1,895,146	13,359,034
固定負債		
長期借入金	90,619,000	138,419,000
信託預り敷金及び保証金	1,617,867	2,035,843
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
デリバティブ債務	-	227,532
資産除去債務	-	31,050
固定負債合計	92,265,530	140,742,089
負債合計	94,160,677	154,101,123
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,465,438	120,367,271
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額	-	△763,290
出資剰余金(純額)	6,264,432	5,501,141
任意積立金		
一時差異等調整積立金	-	※1 708
任意積立金合計	-	708
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,028,323	4,363,420
剰余金合計	9,292,755	9,865,270
投資主資本合計	91,758,194	130,232,542
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△227,532
評価・換算差額等合計	-	△227,532
純資産合計	※2 91,758,194	※2 130,005,009
負債純資産合計	185,918,871	284,106,133

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,863,775	※1 8,158,220
営業収益合計	6,863,775	8,158,220
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,178,165	※1 2,697,986
資産運用報酬	180,000	250,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	6,794	9,128
一般事務委託手数料	25,170	24,010
貸倒引当金繰入額	58	269
その他営業費用	99,677	98,120
営業費用合計	2,494,667	3,084,315
営業利益	4,369,108	5,073,905
営業外収益		
受取利息	814	1,316
還付加算金	936	1,372
雑収入	454	213
営業外収益合計	2,205	2,902
営業外費用		
支払利息	296,892	295,185
融資関連費用	982,261	280,326
投資口交付費	138,866	137,270
営業外費用合計	1,418,020	712,782
経常利益	2,953,293	4,364,025
税引前当期純利益	2,953,293	4,364,025
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,952,688	4,363,420
前期繰越利益	75,634	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,028,323	4,363,420

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	53,096,413	6,264,432	2,370,704	8,635,136	61,731,550	61,731,550
当期変動額						
新投資口の発行	29,369,025				29,369,025	29,369,025
剰余金の配当			△2,295,069	△2,295,069	△2,295,069	△2,295,069
当期純利益			2,952,688	2,952,688	2,952,688	2,952,688
当期変動額合計	29,369,025	—	657,618	657,618	30,026,643	30,026,643
当期末残高	82,465,438	6,264,432	3,028,323	9,292,755	91,758,194	91,758,194

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金			任意積立金	
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	82,465,438	6,264,432	—	6,264,432	—	—
当期変動額						
新投資口の発行	37,901,832					
利益超過分配			△763,290	△763,290		
一時差異等調整 積立金の積立					708	708
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	37,901,832	—	△763,290	△763,290	708	708
当期末残高	120,367,271	6,264,432	△763,290	5,501,141	708	708

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	3,028,323	9,292,755	91,758,194	—	—	91,758,194
当期変動額						
新投資口の発行		—	37,901,832			37,901,832
利益超過分配		△763,290	△763,290			△763,290
一時差異等調整 積立金の積立	△708	—	—			—
剰余金の配当	△3,027,614	△3,027,614	△3,027,614			△3,027,614
当期純利益	4,363,420	4,363,420	4,363,420			4,363,420
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）				△227,532	△227,532	△227,532
当期変動額合計	1,335,097	572,515	38,474,348	△227,532	△227,532	38,246,815
当期末残高	4,363,420	9,865,270	130,232,542	△227,532	△227,532	130,005,009

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期		当期	
	自	平成27年7月1日	自	平成28年1月1日
	至	平成27年12月31日	至	平成28年6月30日
I 当期未処分利益		3,028,323,270円		4,363,420,951円
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金の取崩額		—		708,942円
III 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額		—		224,225,264円
その他の出資剰余金控除額		763,290,954円		—円
IV 分配金額		3,790,905,282円		4,359,527,264円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,187円)		(1,186円)
うち利益分配金		3,027,614,328円		4,135,302,000円
(うち1口当たり利益分配金)		(948円)		(1,125円)
うち一時差異等調整引当額		—		224,225,264円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))		(—)		(61円)
うちその他の利益超過分配金				
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))		763,290,954円		—
		(239円)		(—)
V 任意積立金				
一時差異等調整積立金		708,942円		—円
VI 次期繰越利益		—		228,827,893円

<p>分配金の額の算出方法</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号に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、当期末処分利益3,028,323,270円のうち3,027,614,328円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第17条第4号に定める金銭の分配の方針に基づき利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行います。かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である1,275,714,057円の100分の60にほぼ相当する額として算定される763,290,954円を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として分配することとしました。</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,186円としております。</p> <p>利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,125円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、繰延ヘッジ損失227百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を224百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を61円としました。</p>
-------------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	2,953,293	4,364,025
減価償却費	1,275,744	1,676,751
投資口交付費	138,866	137,270
融資関連費用	982,261	280,326
受取利息	△814	△1,316
支払利息	296,892	295,185
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	58	269
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△431,538	△306,493
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△611,612	△1,744,762
営業未払金の増減額 (△は減少)	△25,114	7,056
未払金の増減額 (△は減少)	1,989	884,265
未払費用の増減額 (△は減少)	△9,097	38,577
前受金の増減額 (△は減少)	52,504	33,971
預り金の増減額 (△は減少)	12,935	△14,615
その他	4,131	△34,907
小計	4,640,500	5,615,604
利息の受取額	814	1,316
利息の支払額	△328,496	△297,081
法人税等の支払額	△583	△564
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,312,234	5,319,276
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	△37,422,498	△82,786,898
信託無形固定資産の取得による支出	△5,836,789	△3,055,031
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△40,738	△56,280
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	239,098	474,368
敷金及び保証金の差入による支出	△29,483	△574,396
その他	△2,211	△2,211
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,092,621	△86,000,448
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,401,000	3,498,000
短期借入金の返済による支出	△321,000	△1,080,000
長期借入れによる収入	90,619,000	47,800,000
長期借入金の返済による支出	△62,341,000	-
信託長期借入金の返済による支出	△9,960,000	-
融資関連費用	△1,250,432	△594,356
利益分配金の支払額	△2,292,901	△3,014,523
利益超過分配金の支払額	-	△763,290
投資口の発行による収入	29,230,158	37,780,441
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,084,824	83,626,270
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,304,437	2,945,097
現金及び現金同等物の期首残高	7,514,543	13,818,981
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,818,981	※1 16,764,078

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（信託財産を含む）

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	77年
建物附属設備	8～24年
構築物	7～18年
信託建物	2～67年
信託建物附属設備	2～33年
信託構築物	3～55年
信託工具、器具及び備品	2～19年

② 無形固定資産

定額法を用いております。なお借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく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。

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、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は176,385千円です。

4. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

(3) ヘッジ方針

本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

5. 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り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おります。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(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います。

- 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
 - 信託建設仮勘定
- ③信託借地権
- ④信託預り敷金及び保証金

(2) 繰延資産の処理方法

投資口交付費
支出時に全額費用として処理しております。

(3) 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。

(8) 表示方法の変更に関する注記

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前営業期間において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「敷金及び保証金の差入による支出」は、金額的重要性が増したため、当営業期間より独立掲記することとしております。この結果、前営業期間のキャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△2,211千円は、「敷金及び保証金の差入による支出」として組み替えております。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1 一時差異等調整積立金の取崩しの処理に関する事項

前期(平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年6月30日)

一時差異等調整積立金708千円については翌期において利益分配の一部として配当を行い、すべて取り崩す予定です。

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

前期	当期
平成27年12月31日	平成28年6月30日
50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期		当期	
	自	平成27年7月1日	自	平成28年1月1日
	至	平成27年12月31日	至	平成28年6月30日
(単位：千円)				
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費		6,652,619		7,889,877
その他収入		211,156		268,342
合計		6,863,775		8,158,220
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費		472,597		554,149
公租公課		250,268		281,065
損害保険料		9,934		12,669
減価償却費		1,275,714		1,676,736
その他費用		169,651		173,364
合計		2,178,165		2,697,986
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,685,610		5,460,234

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	平成27年7月1日	自	平成28年1月1日
	至	平成27年12月31日	至	平成28年6月30日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		3,193,686口		3,675,824口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

	前期		当期	
	自	平成27年7月1日	自	平成28年1月1日
	至	平成27年12月31日	至	平成28年6月30日
(単位：千円)				
現金及び預金		7,885,398		11,322,762
信託現金及び信託預金		5,933,582		5,441,316
現金及び現金同等物		13,818,981		16,764,078

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	平成27年12月31日	平成28年6月30日
1年内	112,249	112,249
1年超	2,111,914	2,055,790
合計	2,224,164	2,168,039

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	平成27年12月31日	平成28年6月30日
1年内	3,657,829	5,988,176
1年超	31,055,536	50,722,568
合計	34,713,366	56,710,745

(金融商品に関する注記)

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。

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まれます。）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

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期（平成27年12月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,885,398	7,885,398	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,933,582	5,933,582	—
資産計	13,818,981	13,818,981	—
(3) 短期借入金	(1,080,000)	(1,080,000)	—
(4) 長期借入金	(90,619,000)	(90,619,000)	—
負債計	(91,699,000)	(91,699,000)	—

当期（平成28年6月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,322,762	11,322,762	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,441,316	5,441,316	—
資産計	16,764,078	16,764,078	—
(3) 短期借入金	(3,498,000)	(3,498,000)	—
(4) 未払金	(8,957,286)	(8,957,286)	—
(5) 長期借入金	(138,419,000)	(138,419,000)	—
負債計	(141,917,000)	(141,917,000)	—
(6) デリバティブ取引	(227,532)	(227,532)	—

(※1)負債に計上されている項目については、()で示しています。

(※2)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 (4) 未払金

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。

(5) 長期借入金

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。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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）

	前期 平成27年12月31日	当期 平成28年6月30日
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
信託預り敷金及び保証金	1,617,867	2,035,843

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、信託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。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成27年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,885,398	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,933,582	—	—	—	—	—
合計	13,818,981	—	—	—	—	—

当期 (平成28年6月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	11,322,762	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,441,316	—	—	—	—	—
合計	16,764,078	—	—	—	—	—

(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

前期 (平成27年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,080,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	28,979,000	32,661,000	28,979,000	—
合計	1,080,000	—	28,979,000	32,661,000	28,979,000	—

当期 (平成28年6月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,498,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	46,663,000	44,094,000	47,662,000	—
合計	3,498,000	—	46,663,000	44,094,000	47,662,000	—

(有価証券に関する注記)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年6月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	99,119,000	△227,532

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(自平成27年7月1日至平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年1月1日至平成28年6月30日)

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該定期借地権契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	—
有形固定資産の取得に伴う増加額	30,868
時の経過による調整額	182
期末残高	31,050

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

II. 関連情報

前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	3,125,985	不動産投資事業

当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	3,389,166	不動産投資事業

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	55,269,403	60,305,706
		期中増減額	5,036,303	7,968,789
		期末残高	60,305,706	68,274,496
	期末時価		68,592,000	77,214,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,514,702	8,487,876
		期中増減額	△26,826	△17,489
		期末残高	8,487,876	8,470,387
	期末時価		7,206,000	7,219,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,178,288	5,134,083
		期中増減額	△44,205	△46,557
		期末残高	5,134,083	5,087,525
	期末時価		5,830,000	5,840,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,822	100,821
		期中増減額	△1	△1
		期末残高	100,821	100,820
	期末時価		112,000	113,000
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	58,211,612	95,223,054
		期中増減額	37,011,441	84,314,865
		期末残高	95,223,054	179,537,920
	期末時価		133,212,000	232,905,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	127,274,829	169,251,542
		期中増減額	41,976,712	92,219,607
		期末残高	169,251,542	261,471,150
	期末時価		214,952,000	323,291,000

(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) 前期における期中増減額のうち、主な増加は新規住居・ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は新規住居・ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、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、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関す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。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 平成27年12月31日	当期 平成28年6月30日
(繰延税金資産(流動資産))		
未払事業所税	489	481
営業未収入金(合併)	186	183
貸倒引当金	806	877
小計	1,482	1,542
評価性引当額	1,482	1,542
合計	—	—
(繰延税金資産(流動資産)の純額)		
(繰延税金資産(固定資産))		
建物等(合併)	735,158	711,143
土地(合併)	2,129,657	2,092,087
繰延ヘッジ損益	—	72,218
繰越欠損金	7,329,595	7,200,289
資産除去債務	—	9,855
小計	10,194,411	10,085,594
(繰延税金負債(固定負債))		
資産除去債務に対する除却費用	—	9,797
小計	—	9,797
評価性引当額	10,194,411	10,075,797
合計	—	—
(繰延税金資産(固定資産)の純額)		

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

(単位：%)

	前期	当期
	平成27年12月31日	平成28年6月30日
法定実効税率	32.31	32.31
支払分配金の損金算入額	△31.93	△32.21
評価性引当額の増減	△0.38	△2.72
その他	0.02	2.63
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.01

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率が引下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年7月1日以後に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については従来の32.31%から31.74%に変更されます。なお、当該変更による影響額は軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Skye特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	7,801,000	-	-
	西特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	14,405,000	-	-
	Rannoch特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	5,707,000	-	-
	Wakusei特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,198,000	-	-
	Suisei特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,603,000	-	-
	Aki特定目的 会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	1,277,000	-	-
	Zephyrus 特定目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	1,237,000	-	-
	合同会社 バレッタ (注3)	東京都 港区	3	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信 託受益権 の購入 (注2) (注5)	5,099,000	-	-
	株式会社マイ ステイズ・ホ テル・マネジ メント (注3)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	3,125,985	営業未 収入金	920,391

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 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。

(注3) Skye特定目的会社、西特定目的会社、Rannoch特定目的会社、Wakusei特定目的会社、Suisei特定目的会社、Aki特定目的会社、Zephyrus特定目的会社、合同会社バレッタ及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオベの関係法人であるFortress Investment Group (F I G) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人ではSkye特定目的会社、西特定目的会社、Rannoch特定目的会社、Wakusei特定目的会社、Suisei特定目的会社、Aki特定目的会社、Zephyrus特定目的会社、合同会社バレッタ及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント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4) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(19.09%)を保有しております。

(注5) 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。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格(千円)
A100	シティコート北1条	合同会社バレッタ	1,782,000
A101	リエトコート向島	合同会社バレッタ	1,683,000
A102	リエトコート西大島	合同会社バレッタ	1,634,000
D24	ホテルマイステイズ羽田	Skye特定目的会社	7,801,000
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	西特定目的会社	5,594,000
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	Rannoch特定目的会社	3,821,000
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	西特定目的会社	3,742,000
D28	ホテルビスタ清水	Wakusei特定目的会社	2,198,000
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	Suisei特定目的会社	1,624,000
D30	フレックステイイン東十条	Aki特定目的会社	1,277,000
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	Zephyrus特定目的会社	1,237,000
D32	フレックステイイン川崎貝塚	Rannoch特定目的会社	980,000
D33	コンフォートホテル富山駅前	Suisei特定目的会社	979,000
D34	フレックステイイン川崎小川町	Rannoch特定目的会社	906,000
D35	フレックステイイン江古田	西特定目的会社	5,069,000
合計			40,327,000

当期(自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係人等	Aki特定目的 会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	3,160,000	-	-
	Navaro特定 目的会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	20,155,000	-	-
	Momo 特定目的 会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	7,934,000	-	-
	Tsuki 特定目的 会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	24,674,000	-	-
	Septentrio 特定目的 会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	12,588,600	-	-
	Septentrio 2特定目的 会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	4,196,199	-	-
	Septentrio 3特定目的 会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	4,196,199	-	-
	Ginga特定 目的会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	13,761,000	未払金	8,800,548
	Wakusei 特定目的 会社	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権の購 入 (注2) (注5)	2,139,000	-	-
	株式会社ナ クアホテル &リゾート マネジメン ト	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	627,563	営業未 収入金	220,811
	株式会社マ イステイ ズ・ホテル ・マネジ メント	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	3,389,166	営業未 収入金	990,543

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 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。

(注3) Aki特定目的会社、Navaro特定目的会社、Momo特定目的会社、Tsuki特定目的会社、Septentrio特定目的会社、Septentrio 2 特定目的会社、Septentrio 3 特定目的会社、Ginga特定目的会社、Wakusei特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group (F I G) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人ではAki特定目的会社、Navaro特定目的会社、Momo特定目的会社、Tsuki特定目的会社、Septentrio特定目的会社、Septentrio 2 特定目的会社、Septentrio 3 特定目的会社、Ginga特定目的会社、Wakusei特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント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4) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(16.6%)を保有しております。

(注5) 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。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格(千円)
A103	ロイヤルパークス桃坂	Momo特定目的会社	2,910,000
A104	ロイヤルパークス新田	Momo特定目的会社	5,024,000
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	Aki特定目的会社	3,160,000
D39	コンフォートホテル黒崎	Navaro特定目的会社	1,148,000
D40	コンフォートホテル前橋	Navaro特定目的会社	1,128,000
D41	コンフォートホテル燕三条	Navaro特定目的会社	1,010,000
D42	コンフォートホテル北見	Navaro特定目的会社	851,000
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	Tsuki特定目的会社	24,674,000
D44	ホテルエピナール那須	Septentrio特定目的会社、 Septentrio 2 特定目的会社、 Septentrio 3 特定目的会社	20,981,000
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	Navaro特定目的会社	8,059,000
D46	ホテルマイステイズ浜松町	Navaro特定目的会社	7,959,000
D47	ホテルマイステイズ金沢	Ginga特定目的会社	13,761,000
D48	高松東急REIホテル	Wakusei特定目的会社	2,139,000
合計			92,804,000

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 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	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	180,000	未払費用	97,200
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	1,100	未払費用	864

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 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	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	259,280	未払費用	135,000
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	600	未払費用	324

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日
1口当たり純資産額	28,731円	35,368円
1口当たり当期純利益	937円	1,270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。

(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	当期
	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日
当期純利益(千円)	2,952,688	4,363,420
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)	2,952,688	4,363,420
期中平均投資口数(口)	3,149,936	3,436,572

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資金の借入れ

本投資法人は、平成28年6月15日付で取得したホテル2物件に係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、平成28年7月20日付で以下の借入れを行いました。

タームローン(E)

借入先 : 株式会社東京スター銀行

借入金額 : 4,000百万円

利率等 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%、0.50%、0.60%

利払期日 : 平成28年7月29日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日

元本返済方法 : 一括返済

借入方法 : 無担保・無保証

借入日 : 平成28年7月20日

返済期日 : 平成31年7月20日、平成32年7月20日、平成33年7月20日

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(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)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)
平成26年7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注10)
平成26年8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注11)
平成27年7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注12)
平成27年8月12日	第三者割当増資	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	(注13)
平成28年3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注14)
平成28年4月27日	第三者割当増資	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	(注15)

(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による新投資口の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額13,340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。

(注10) 1口当たり発行価格22,688円(引受価額21,873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11) 1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注12) 1口当たり発行価格57,817円(引受価額55,941円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として将来の物件取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注14) 1口当たり発行価格81,217円(引受価額78,612円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注15) 1口当たり発行価額78,612円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(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27年12月31日)		当期 (平成28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	707	0.4	705	0.2
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	707	0.4	705	0.2
	時間貸し駐車場等	首都圏	100	0.1	100	0.0
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	100	0.1	100	0.0
	ホテル	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-
不動産合計			808	0.4	806	0.3
信託 不動産	住居	首都圏	45,941	24.7	51,860	18.3
		地方主要都市部	13,505	7.3	16,413	5.8
		小計	59,446	32.0	68,274	24.0
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,037	3.8	7,023	2.5
		地方主要都市部	5,877	3.2	5,828	2.1
		小計	12,914	6.9	12,852	4.5
	時間貸し駐車場等	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-
	ホテル	首都圏	67,207	36.1	102,445	36.1
		地方主要都市部	23,037	12.4	77,092	27.1
		小計	90,245	48.5	179,537	63.2
信託不動産合計			162,606	87.5	260,664	91.7
預金・その他の資産			22,504	12.1	22,634	8.0
資産総額計(注3)			185,918 (163,414)	100.0 (87.9)	284,106 (261,471)	100.0 (92.0)

(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。

	前期 (平成27年12月31日)		当期 (平成28年6月30日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	94,160	50.6	154,101	54.2
純資産総額	91,758	49.4	130,005	45.8
資産総額	185,918	100.0	284,106	100.0

(2) 投資不動産物件

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。

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
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	信託受益権	1,251	1,128	0.5	1,150	(注6)
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	信託受益権	1,229	1,095	0.5	1,270	(注6)
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	信託受益権	888	831	0.3	993	(注6)
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	信託受益権	1,070	990	0.4	1,110	(注6)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,383	0.6	1,370	(注6)
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	信託受益権	1,428	1,357	0.5	1,320	(注6)
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	信託受益権	1,088	1,082	0.4	1,070	(注6)
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	信託受益権	1,059	972	0.4	1,180	(注6)
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	信託受益権	1,023	961	0.4	1,040	(注6)
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	835	0.3	979	(注6)
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	信託受益権	825	757	0.3	878	(注6)
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	信託受益権	795	752	0.3	703	(注6)
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	643	0.3	641	(注6)
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	信託受益権	651	654	0.2	620	(注6)
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	645	0.2	492	(注6)
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	551	0.2	716	(注6)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	619	0.2	567	(注6)
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	信託受益権	589	564	0.2	534	(注6)
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	563	0.2	601	(注6)
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	信託受益権	572	535	0.2	515	(注6)
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	524	0.2	565	(注6)
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	信託受益権	557	525	0.2	449	(注6)
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	信託受益権	510	463	0.2	536	(注6)
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	信託受益権	2,520	2,355	0.9	3,090	(注7)
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,071	1.2	3,850	(注8)
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	信託受益権	1,880	1,886	0.7	2,400	(注8)
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	信託受益権	1,450	1,346	0.5	1,780	(注9)
A56	カーザエルミタジジョ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	967	0.4	1,050	(注7)
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	信託受益権	866	827	0.3	1,050	(注7)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	553	0.2	705	(注8)
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	信託受益権	970	870	0.4	1,170	(注9)

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
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	信託受益権	1,110	1,022	0.4	1,350	(注7)
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	信託受益権	415	398	0.2	549	(注7)
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	信託受益権	330	292	0.1	446	(注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御園町二丁目44番	信託受益権	255	234	0.1	260	(注9)
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	信託受益権	977	875	0.4	1,150	(注9)
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	信託受益権	511	451	0.2	593	(注9)
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	信託受益権	1,180	1,001	0.4	1,200	(注9)
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,566	2.6	7,840	(注7)
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,628	0.6	1,870	(注7)
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	信託受益権	1,260	1,205	0.5	1,420	(注7)
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	信託受益権	973	927	0.4	1,070	(注7)
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	信託受益権	674	642	0.3	785	(注7)
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	信託受益権	657	629	0.2	769	(注7)
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	信託受益権	625	605	0.2	709	(注7)
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	580	0.2	715	(注7)
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	信託受益権	597	570	0.2	723	(注7)
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	信託受益権	595	567	0.2	667	(注7)
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	信託受益権	581	549	0.2	684	(注7)
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	信託受益権	544	521	0.2	623	(注7)
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	信託受益権	543	525	0.2	615	(注7)
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	信託受益権	525	502	0.2	568	(注7)
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	信託受益権	512	487	0.2	601	(注7)
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	信託受益権	456	442	0.2	568	(注7)
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	信託受益権	446	429	0.2	502	(注7)
A92	ベレー大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	400	0.2	490	(注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	360	0.1	427	(注7)
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	信託受益権	373	357	0.1	433	(注7)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	343	0.1	419	(注7)
A96	センチュリーパーク 新川1番館	愛知県名古屋港区新川四丁目1番2	信託受益権	335	326	0.1	422	(注7)
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	319	0.1	322	(注7)
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	信託受益権	310	301	0.1	383	(注7)
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	信託受益権	297	284	0.1	337	(注7)
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	1,782	1,858	0.7	1,890	(注7)
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	1,683	1,746	0.6	1,700	(注7)

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	1,634	1,685	0.6	1,700	(注7)
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	2,910	3,040	1.1	2,970	(注8)
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	5,024	5,272	1.9	5,050	(注8)
小計(計68物件)				71,116	68,274	26.7	77,214	-
B08	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,217	0.5	1,040	(注6)
B09	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	715	705	0.3	537	(注8)
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	信託受益権	4,880	4,705	1.8	4,030	(注7)
B15	クロス・スクエア NAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,100	0.4	945	(注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	816	741	0.3	667	(注9)
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	信託受益権	3,280	3,114	1.2	3,510	(注8)
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	1,973	0.9	2,330	(注8)
小計(計7物件)				14,372	13,557	5.4	13,059	-
C01	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.0	113	(注6)
小計(計1物件)				97	100	0.0	113	-
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	2,933	1.1	5,180	(注7)
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,572	1.0	5,520	(注7)
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,862	2.3	13,900	(注7)
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,795	1.8	7,000	(注7)
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	4,870	4,752	1.8	6,550	(注7)
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,722	1.4	7,370	(注7)
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,824	1.1	5,660	(注7)
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	2,514	2,456	0.9	8,440	(注7)
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,054	0.8	3,500	(注7)
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,898	1,852	0.7	3,760	(注7)
D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,537	0.6	4,170	(注7)
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,366	0.5	2,170	(注7)
D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,331	1,291	0.5	2,680	(注7)
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,226	0.5	2,120	(注7)
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,234	0.5	2,300	(注7)
D16	フレックスステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,165	0.4	2,160	(注7)
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	1,192	1,174	0.4	4,250	(注7)
D18	フレックスステイイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	741	0.3	1,320	(注7)
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	581	0.2	837	(注7)
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	284	0.1	403	(注7)

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	8,350	8,190	3.1	9,500	(注7)
D22	ホテルネット函館	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,735	1.0	3,360	(注7)
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,113	0.8	2,260	(注7)
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	7,801	7,700	2.9	8,480	(注7)
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	5,594	5,546	2.1	7,040	(注7)
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	3,821	3,790	1.4	4,520	(注7)
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	3,742	3,702	1.4	4,720	(注7)
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	2,198	2,165	0.8	2,360	(注7)
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,624	1,623	0.6	1,800	(注7)
D30	フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,277	1,276	0.5	1,430	(注7)
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	1,237	1,241	0.5	1,280	(注7)
D32	フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	980	969	0.4	1,150	(注7)
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	信託受益権	979	971	0.4	1,080	(注7)
D34	フレックステイイン 川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	906	901	0.3	1,030	(注7)
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区柴町8番6号	信託受益権	5,069	5,028	1.9	5,220	(注7)
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,170	1,165	0.4	1,210	(注10)
D37	スーパーホテル JR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,130	1,128	0.4	1,200	(注10)
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	信託受益権	3,160	3,154	1.2	3,290	(注7)
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	1,148	1,147	0.4	1,180	(注10)
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	1,128	1,154	0.4	1,150	(注10)
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	信託受益権	1,010	1,014	0.4	1,040	(注10)
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	信託受益権	851	853	0.3	875	(注10)
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	24,674	24,686	9.3	24,800	(注8)
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	20,981	20,896	7.9	21,300	(注8)
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	8,059	8,058	3.0	8,270	(注8)
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	7,959	7,961	3.0	8,010	(注8)
D47	ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,761	13,776	5.2	13,900	(注8)
D48	高松東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	2,139	2,149	0.8	2,160	(注10)
小計(計48物件)				181,032	179,537	67.9	232,905	-
合計(計124物件)				266,619	261,471	100.0	323,291	-

- (注1)「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
- (注2)「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3)「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- (注4)「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5)「期末算定価額」は、本投資法人の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、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、委託先は以下のとおりです。

不動産鑑定機関の概要
(注6) 株式会社アセットアールアンドディー
(注7) 一般財団法人日本不動産研究所
(注8) 森井総合鑑定株式会社
(注9) 株式会社谷澤総合鑑定所
(注10) 大和不動産鑑定株式会社

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

保有不動産関連資産に関し、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	
D01	ホテルマイステイズ 神田	東京都千代田区	リノベーション工事	自平成28年7月 至平成28年12月	125,000	—	—
A53	西早稲田クレセント マンション	東京都新宿区	外壁改修工事	自平成28年7月 至平成28年12月	90,000	—	—
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区	エントランスバリュー アップ工事	自平成28年7月 至平成28年12月	53,900	—	—
A62	レクセルマンション 上野松が谷	東京都台東区	外壁改修工事	自平成28年7月 至平成28年12月	39,500	—	—

ロ 当期中に行った資本的支出

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438,859千円であり、当期費用に区分された修繕費30,405千円と合わせ、469,265千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)	
D01	ホテルマイステイズ 神田	東京都千代田区	リノベーション工事	自平成28年1月 至平成28年6月	125,000
D12	フレックステイイン 飯田橋	東京都新宿区	鉄骨階段増設工事	自平成28年1月 至平成28年6月	9,250
D02	ホテルマイステイズ 浅草	東京都墨田区	自動火災報知設備更新	自平成28年1月 至平成28年6月	7,600
A53	西早稲田クレセント マンション	東京都新宿区	インターホン設備更新工事	自平成28年1月 至平成28年6月	5,800
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	駐車場装置補修工事	自平成28年1月 至平成28年6月	5,000
その他の工事				286,209	
合計				438,859	

ハ 長期修繕計画のために積み立てた金銭(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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	自 平成26年 1月1日 至 平成26年 6月30日	自 平成26年 7月1日 至 平成26年 12月31日	自 平成27年 1月1日 至 平成27年 6月30日	自 平成27年 7月1日 至 平成27年 12月31日	自 平成28年 1月1日 至 平成28年 6月30日
当期首積立金残高	524,730千円	579,682千円	738,365千円	852,699千円	982,750千円
当期積立額 (注)	199,177千円	268,495千円	283,147千円	352,490千円	543,275千円
当期積立金取崩額(注)	144,225千円	109,812千円	168,813千円	222,439千円	222,339千円
次期繰越額	579,682千円	738,365千円	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円

(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。

③ 収益状況等 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)

(単位:千円)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用		
A26	日神パレステージ代田橋	39,605	36,270	3,334	19,403	6,027	1,616	73	8,743	2,942	20,202	28,945
A27	日神パレステージ東長崎	45,952	40,961	4,991	24,742	7,169	2,701	112	12,842	1,916	21,210	34,052
A28	グロースメゾン五反田	27,349	26,772	577	8,991	2,764	1,328	44	4,355	500	18,358	22,713
A29	グロースメゾン亀戸	34,404	32,587	1,816	12,867	3,309	1,685	62	5,927	1,882	21,536	27,463
A30	エメラルドハウス	50,753	39,567	11,185	24,269	7,411	2,562	119	9,543	4,633	26,483	36,026
A31	アルモニョ御茶ノ水	40,389	38,271	2,118	15,674	3,461	1,878	66	7,138	3,128	24,715	31,854
A32	サンクレスト石神井公園	34,709	30,521	4,187	19,621	5,832	3,129	107	8,076	2,475	15,087	23,163
A33	グロースメゾン新横浜	34,823	31,904	2,918	17,211	5,299	2,411	81	6,178	3,240	17,612	23,790
A34	ベルファース上野御徒町	33,342	29,973	3,368	14,053	4,762	1,663	57	5,355	2,214	19,289	24,644
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,311	517	1,721	65	5,506	500	18,308	23,814
A36	グロースメゾン池袋	26,408	24,833	1,575	11,349	3,486	1,051	43	5,274	1,493	15,059	20,333
A37	グロースメゾン用賀	21,839	20,768	1,071	10,742	3,352	1,370	44	4,067	1,907	11,097	15,165
A38	ルート立川	20,700	18,896	1,804	9,697	2,996	1,071	46	4,206	1,376	11,002	15,209
A39	渋谷本町マンション	20,473	19,897	576	5,743	1,718	929	38	2,241	814	14,730	16,971
A40	シティハイツ砩	17,446	16,720	726	5,190	1,288	983	35	1,697	1,185	12,256	13,954
A41	アクシーズタワー川口並木	24,262	22,518	1,743	11,428	2,440	1,126	48	5,038	2,774	12,833	17,872
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,752	18,119	633	7,487	2,580	1,089	41	2,481	1,294	11,265	13,746
A43	カレッジスクエア町田	17,484	17,484	-	3,303	365	506	41	1,890	500	14,180	16,070
A44	ベレー目黒	16,436	15,366	1,069	6,864	2,020	875	28	2,324	1,615	9,571	11,896
A45	ワコーレ綱島I	18,466	17,831	635	9,193	2,386	889	39	3,997	1,880	9,273	13,271
A46	フォロス中村橋	18,546	16,686	1,860	9,842	2,804	989	37	4,782	1,228	8,703	13,486
A47	グロースメゾン海神	21,918	19,563	2,355	15,810	5,395	2,125	91	6,700	1,498	6,108	12,808
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,198	178	937	31	3,551	500	9,507	13,059
A51	シティハウス東京新橋	90,692	87,652	3,039	35,667	13,910	4,949	133	13,195	3,477	55,024	68,220
A52	ウィンベル神楽坂	107,429	98,385	9,044	40,060	10,555	6,348	185	16,111	6,858	67,368	83,480
A53	西早稲田クレセントマンション	72,347	69,059	3,288	23,830	7,252	3,608	132	7,997	4,839	48,517	56,514
A54	レキシントン・スクエア曙橋	51,132	48,323	2,809	20,914	7,163	2,209	68	8,695	2,776	30,217	38,913
A56	カーザエルミタツジオ	31,694	29,295	2,399	16,760	4,038	1,674	54	9,115	1,878	14,934	24,049
A59	藤和シティコープ新大塚II	35,168	34,054	1,113	13,738	4,799	1,393	61	5,190	2,293	21,429	26,620
A61	ビクセル武蔵関	24,923	23,319	1,603	10,835	4,835	1,178	55	2,747	2,018	14,087	16,834
A62	レクセルマンション上野松が谷	46,988	32,001	14,987	21,165	9,603	1,875	67	8,367	1,251	25,822	34,190
A63	藤和シティコープ浅間町	59,002	54,554	4,448	29,353	15,463	3,004	124	7,491	3,270	29,648	37,139
A64	ロイヤルパーク大町	26,051	23,136	2,914	13,386	6,875	790	71	4,331	1,316	12,665	16,997
A65	レキシントン・スクエア萩野町	17,646	15,915	1,731	8,855	2,634	573	44	3,550	2,052	8,791	12,342
A66	ヴィスコシティ覚王山	10,533	8,596	1,937	8,421	3,365	928	25	1,794	2,306	2,112	3,907
A71	レキシントン・スクエア代田橋	29,731	28,239	1,492	17,055	3,397	1,545	49	8,020	4,041	12,675	20,696
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	17,760	17,318	442	8,871	2,216	811	35	4,982	824	8,889	13,872
A73	AMS TOWER 南6条	47,964	46,096	1,868	25,490	6,540	2,144	141	14,123	2,540	22,474	36,597
A75	スパーシア恵比寿	199,105	177,611	21,493	67,874	14,582	8,799	280	37,356	6,855	131,230	168,586
A76	ネオ・プロミネンス	65,593	55,557	10,036	27,171	10,112	3,554	150	10,307	3,047	38,422	48,729
A77	インボイス新神戸レジデンス	49,993	45,499	4,493	24,803	5,356	2,723	87	11,490	5,146	25,189	36,679
A78	コスモコート元町	37,778	35,858	1,919	20,258	4,243	2,306	85	9,974	3,648	17,519	27,494
A79	レーベスト本陣	31,265	29,056	2,209	15,493	4,184	1,801	72	7,438	1,996	15,772	23,210
A80	レーベスト松原	28,956	26,360	2,596	15,526	4,109	1,868	66	7,042	2,439	13,429	20,472
A81	サンデラス南池袋	23,817	21,459	2,358	9,816	2,561	908	35	4,917	1,393	14,001	18,918
A82	アルパ則武新町	26,647	24,432	2,214	13,902	3,307	1,737	66	6,928	1,861	12,744	19,673
A83	レーベスト名駅南	26,539	24,581	1,958	14,223	4,008	1,662	70	6,965	1,517	12,315	19,281
A84	レーベスト平安	24,076	23,419	657	10,993	2,409	1,404	48	6,399	731	13,083	19,482
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	33,371	28,727	4,643	20,423	8,602	1,956	81	7,013	2,768	12,948	19,961
A86	サルボサーラ	25,795	23,930	1,864	12,904	3,749	1,561	54	5,444	2,094	12,891	18,335
A87	エクセレンテ神楽坂	17,871	17,082	789	10,386	2,417	773	33	4,194	2,967	7,485	11,679
A88	ルナコート江戸堀	21,499	20,402	1,096	11,623	3,868	1,183	43	5,069	1,459	9,875	14,944
A89	ウィンテージ神戸元町	21,396	20,231	1,165	14,604	3,953	1,588	53	5,811	3,197	6,792	12,604
A90	クイーンズコート福住	17,240	15,573	1,666	8,630	2,450	751	30	3,200	2,197	8,609	11,810
A91	コーポ東洞院	17,464	16,349	1,115	8,921	2,894	915	38	3,799	1,274	8,542	12,342
A92	ベレー大井町	15,582	14,931	650	5,748	1,458	671	25	2,675	917	9,834	12,509
A93	シエテ南塚口	16,684	15,956	728	8,127	2,857	982	37	3,240	1,010	8,557	11,797
A94	プライムライフ三宮磯上公園	15,129	14,269	859	7,832	2,315	848	27	3,426	1,214	7,296	10,722

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成28年6月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用		
A95	HERMITAGE NANBA WEST	14,372	12,870	1,502	10,490	3,104	1,012	33	3,446	2,892	3,882	7,329
A96	センチュリーパーク新川1番館	17,500	14,368	3,132	8,472	2,242	874	48	3,981	1,325	9,028	13,010
A97	ウエストアベニュー	11,037	10,198	839	8,100	2,854	563	26	3,044	1,612	2,937	5,981
A98	リトルリバー本町橋	13,951	13,872	78	6,588	1,815	970	30	2,874	898	7,362	10,236
A99	ブライムライブ御影	12,143	11,934	208	6,145	1,585	762	24	2,960	813	5,997	8,957
A100	シティコート北1条	66,535	59,712	6,822	37,492	8,899	2,580	238	22,587	3,185	29,043	51,631
A101	リエトコート向島	53,918	50,946	2,972	28,079	7,982	1,255	114	15,282	3,444	25,838	41,121
A102	リエトコート西大島	48,584	48,352	232	18,583	4,589	1,088	90	12,264	549	30,001	42,266
A103	ロイヤルパークス桃坂(注2)	124,216	114,859	9,357	75,407	35,764	-	274	39,011	358	48,808	87,820
A104	ロイヤルパークス新田(注3)	108,933	101,210	7,723	52,665	17,496	-	305	34,659	204	56,267	90,926
B08	近代科学社ビル	37,069	33,059	4,009	22,572	6,103	4,540	87	10,673	1,167	14,496	25,169
B09	新宿アイランド	非開示(注1)										
B14	レキシントン・プラザ西五反田	149,977	133,537	16,439	65,241	25,051	12,393	232	26,519	1,044	84,736	111,255
B15	クロス・スクエアNAKANO	39,416	33,635	5,781	16,478	6,721	3,861	99	4,343	1,452	22,938	27,281
B16	大木青葉ビル	39,081	31,155	7,925	19,968	9,362	2,025	123	7,479	978	19,112	26,591
B17	レキシントン・プラザ八幡	163,598	131,165	32,433	72,761	44,981	5,651	199	21,134	793	90,837	111,972
B18	イオンタウン須賀川	142,027	142,027	-	93,935	56,124	7,501	253	29,438	616	48,092	77,530
C01	タイムズ神田須田町第4	2,700	2,700	-	260	-	259	-	1	-	2,439	2,440
D01	ホテルマイステイズ神田	88,987	88,987	-	21,248	-	4,418	99	16,216	514	67,738	83,954
D02	ホテルマイステイズ浅草	128,239	128,239	-	21,716	-	3,906	123	17,144	540	106,523	123,668
D03	ホテルマイステイズ京都四条	358,013	358,013	-	59,546	-	10,476	280	48,252	537	298,466	346,718
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	179,110	179,110	-	50,113	-	8,160	225	41,197	529	128,997	170,194
D05	ホテルマイステイズ舞浜	148,450	148,450	-	39,092	-	3,194	113	35,270	514	109,358	144,628
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	206,141	206,141	-	62,659	8,208	11,785	311	41,838	515	143,481	185,320
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	180,607	180,607	-	68,251	17,163	4,614	269	45,674	529	112,356	158,030
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	194,326	194,326	-	26,394	-	6,410	134	19,320	528	167,932	187,252
D09	ホテルマイステイズ横浜	111,541	111,541	-	31,872	-	4,476	220	26,659	515	79,668	106,328
D10	ホテルマイステイズ日暮里	72,466	72,466	-	17,316	-	1,755	70	14,961	528	55,149	70,111
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	110,274	110,274	-	19,413	-	5,084	111	13,686	530	90,861	104,547
D12	フレックステイン飯田橋	52,789	52,789	-	15,318	-	4,503	102	10,184	528	37,470	47,655
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	53,901	53,901	-	15,536	-	1,478	51	13,476	530	38,364	51,840
D14	フレックステイン品川	48,453	48,453	-	9,065	-	1,670	42	6,824	528	39,387	46,211
D15	フレックステイン常盤台	64,932	64,932	-	11,465	-	3,424	91	7,419	528	53,466	60,886
D16	フレックステイン巢鴨	55,657	55,657	-	14,219	-	2,883	75	10,731	528	41,438	52,170
D17	ホテルマイステイズ大手前	137,938	137,938	-	14,059	-	3,612	128	9,790	527	123,879	133,670
D18	フレックステイン清澄白河	40,024	40,024	-	11,503	-	3,388	88	7,497	528	28,520	36,018
D19	フレックステイン中延P1	22,914	22,914	-	5,679	-	950	28	4,172	529	17,234	21,406
D20	フレックステイン中延P2	12,159	12,159	-	2,731	-	526	16	1,659	529	9,427	11,087
D21	アパホテル横浜関内	231,479	231,479	-	81,951	-	5,175	297	75,951	526	149,528	225,479
D22	ホテルネット函館	110,080	110,080	-	37,259	-	5,166	209	31,352	531	72,821	104,173
D23	フレックステイン白金	58,122	58,122	-	8,813	-	959	62	7,262	528	49,309	56,572
D24	ホテルマイステイズ羽田	177,466	177,466	-	63,920	-	4,085	211	59,164	458	113,546	172,710
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	176,496	176,496	-	37,120	-	3,195	201	33,295	429	139,375	172,670
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	106,248	106,248	-	23,916	2,455	624	98	20,307	430	82,331	102,639
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	123,608	123,608	-	28,190	-	1,921	124	25,715	428	95,418	121,134
D28	ホテルビスタ清水	67,741	67,741	-	24,779	480	2,061	111	21,697	428	42,962	64,659
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	39,426	39,426	-	7,434	704	1,554	46	4,717	410	31,992	36,710
D30	フレックステイン東十条	40,114	40,114	-	6,874	-	973	58	5,413	429	33,239	38,653
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	77,939	77,939	-	23,984	-	6,866	401	16,300	415	53,955	70,256
D32	フレックステイン川崎貝塚	31,955	31,955	-	11,320	889	408	46	9,544	430	20,634	30,179
D33	コンフォートホテル富山駅前	35,928	35,928	-	11,211	60	1,895	99	8,745	411	24,716	33,462
D34	フレックステイン川崎小川町	29,136	29,136	-	6,604	-	480	31	5,665	426	22,532	28,197
D35	フレックステイン江古田	113,216	113,216	-	34,699	-	2,347	130	31,792	428	78,517	110,310
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	31,787	31,787	-	11,771	1,341	1,421	64	8,482	461	20,015	28,498
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	27,275	27,275	-	8,944	1,020	1,071	44	6,346	461	18,331	24,677
D38	ホテルマイステイズ心齋橋(注2)	84,282	84,282	-	16,707	-	-	68	16,261	377	67,575	83,837
D39	コンフォートホテル黒崎(注2)	33,616	33,616	-	12,954	648	-	75	11,850	379	20,661	32,512
D40	コンフォートホテル前橋(注2)	38,901	38,901	-	21,520	5,145	-	94	15,865	414	17,380	33,246

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用		
D41	コンフォートホテル燕三条(注2)	31,003	29,611	1,392	9,881	306	-	89	9,123	361	21,121	30,245
D42	コンフォートホテル北見(注2)	26,879	26,879	-	10,819	650	-	73	9,684	411	16,059	25,744
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注3)	254,397	253,903	494	19,480	1,004	-	239	18,031	205	234,917	252,948
D44	ホテルエピナール那須(注3)	627,563	627,563	-	162,302	4,717	-	743	156,625	215	465,261	621,887
D45	ホテルマイステイズ福岡天神 (注3)	109,967	109,967	-	20,535	-	-	80	20,248	205	89,432	109,680
D46	ホテルマイステイズ浜松町(注3)	77,364	77,364	-	13,523	-	-	41	13,276	204	63,840	77,117
D47	ホテルマイステイズ金沢(注4)	49,162	49,162	-	9,382	-	-	20	9,323	37	39,779	49,103
D48	高松東急REIホテル(注4)	7,591	6,784	807	1,403	38	-	40	1,286	37	6,187	7,474
	合計	8,158,220	7,889,877	268,342	2,697,986	554,149	281,065	12,669	1,676,736	173,364	5,460,234	7,136,971

(注1) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注2) 本物件は平成28年1月22日付で取得しており、当期における運用期間は平成28年1月22日～平成28年6月30日です。

(注3) 本物件は平成28年3月31日付で取得しており、当期における運用期間は平成28年3月31日～平成28年6月30日です。

(注4) 本物件は平成28年6月15日付で取得しており、当期における運用期間は平成28年6月15日～平成28年6月30日です。

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成28年6月30日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注8)
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,718.47	98	95	1	株式会社ベスト・プロパティ	39,605	0.5	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,500.76	60	56	1	株式会社ベスト・プロパティ	45,952	0.6	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	27,349	0.3	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,306.58	66	63	1	三井ホームエステート株式会社	34,404	0.4	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,152.31	96	96	1	株式会社東京学生ライフ	50,753	0.6	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,748.24	65	65	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	40,389	0.5	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,554.28	29	24	1	三井ホームエステート株式会社	34,709	0.4	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,667.12	68	61	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	34,823	0.4	バス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,328.76	64	63	1	株式会社毎日コムネット	33,342	0.4	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ピー	26,619	0.3	賃料保証型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	929.60	42	41	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	26,408	0.3	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	989.58	39	38	1	三井ホームエステート株式会社	21,839	0.3	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,275.69	24	22	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	20,700	0.3	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,119.76	25	23	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	20,473	0.3	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,235.93	19	19	1	三井ホームエステート株式会社	17,446	0.2	バス・スルー型
A41	アクシズタワー川口並木	1,210.74	1,147.32	57	54	1	株式会社アクセス・グループ	24,262	0.3	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,095.18	26	25	1	三井ホームエステート株式会社	18,752	0.2	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	17,484	0.2	賃料保証型
A44	ベレール目黒	557.05	535.51	25	24	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	16,436	0.2	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	907.46	889.51	50	49	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	18,466	0.2	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	784.90	37	36	1	三井ホームエステート株式会社	18,546	0.2	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,993.03	34	33	1	三井ホームエステート株式会社	21,918	0.3	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.2	賃料保証型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,234.05	86	83	1	三井ホームエステート株式会社	90,692	1.1	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,975.60	118	116	1	三井ホームエステート株式会社	107,429	1.3	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,310.77	69	69	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	72,347	0.9	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,896.21	88	84	1	三井ホームエステート株式会社	51,132	0.6	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,197.19	17	17	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	31,694	0.4	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,588.26	58	57	1	三井ホームエステート株式会社	35,168	0.4	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,168.30	70	67	1	三井ホームエステート株式会社	24,923	0.3	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,969.45	29	29	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	46,988	0.6	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,122.84	154	140	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	59,002	0.7	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,865.35	51	49	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・ アドバイザーズ	26,051	0.3	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,528.58	39	39	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・ アドバイザーズ	17,646	0.2	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	705.75	8	8	1	三井ホームエステート株式会社	10,533	0.1	バス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,390.60	43	42	1	日神管財株式会社(注9)	29,731	0.4	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	784.74	738.10	33	31	1	日神管財株式会社(注9)	17,760	0.2	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,905.53	120	106	1	株式会社ビッグサービス	47,964	0.6	バス・スルー型
A75	スパーシア恵比寿	7,794.91	7,147.78	109	100	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	199,105	2.4	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,440.35	52	50	1	グッドワークス株式会社	65,593	0.8	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,724.13	81	79	1	総合地所株式会社(注10)	49,993	0.6	バス・スルー型

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成28年6月期 決算短信

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注8)
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,225.98	82	79	1	グローバルコミュニティ株式会社	37,778	0.5	バス・スルー型
A79	レーバスト本陣	1,933.80	1,885.62	80	78	1	株式会社ミニネット	31,265	0.4	バス・スルー型
A80	レーバスト松原	1,955.40	1,734.13	70	62	1	株式会社ミニネット	28,956	0.4	バス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	898.70	38	38	1	グッドワークス株式会社	23,817	0.3	バス・スルー型
A82	アルパ則武新町	1,731.68	1,683.48	64	62	1	株式会社ミニネット	26,647	0.3	バス・スルー型
A83	レーバスト名駅南	1,634.60	1,579.51	61	59	1	株式会社ミニネット	26,539	0.3	バス・スルー型
A84	レーバスト平安	1,554.03	1,554.03	40	40	1	株式会社ミニネット	24,076	0.3	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,544.87	81	77	1	株式会社ミニネット	33,371	0.4	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,428.12	54	54	1	株式会社デイグラン	25,795	0.3	バス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	681.40	33	32	1	グッドワークス株式会社	17,871	0.2	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,138.36	50	48	1	日本ハウズイング株式会社	21,499	0.3	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,232.99	57	49	1	グローバルコミュニティ株式会社	21,396	0.3	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	712.60	25	23	1	グッドワークス株式会社	17,240	0.2	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	934.14	42	38	1	グローバルコミュニティ株式会社	17,464	0.2	バス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	530.60	26	26	1	グッドワークス株式会社	15,582	0.2	バス・スルー型
A93	シエタ南塚口	1,020.86	995.58	40	39	1	グッドワークス株式会社	16,684	0.2	バス・スルー型
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	739.80	32	30	1	グローバルコミュニティ株式会社	15,129	0.2	バス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	992.76	21	21	1	株式会社デイグラン	14,372	0.2	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,410.28	44	42	1	グッドワークス株式会社	17,500	0.2	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	675.60	40	34	1	株式会社ジョイント・プロパティ	11,037	0.1	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	974.81	31	31	1	グッドワークス株式会社	13,951	0.2	バス・スルー型
A99	プライムライフ御影	761.18	736.14	28	27	1	グローバルコミュニティ株式会社	12,143	0.1	バス・スルー型
A100	シティコート北1条	5,230.18	5,002.95	127	121	1	株式会社ビッグサービス	66,535	0.8	バス・スルー型
A101	リエトコート向島	2,940.20	2,846.03	82	80	1	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	53,918	0.7	バス・スルー型
A102	リエトコート西大島	2,048.28	2,007.00	91	89	1	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	48,584	0.6	バス・スルー型
A103	ロイヤルパークス桃坂	8,776.26	8,776.26	147	147	4	大和リビング株式会社	124,216	1.5	賃料保証型 及びバス・スルー型
A104	ロイヤルパークス新田	15,797.29	15,797.29	248	248	4	大和リビング株式会社	108,933	1.3	賃料保証型 及びバス・スルー型
B08	近代科学社ビル	1,451.54	1,451.54	13	13	1	総合地所株式会社(注10)	37,069	0.5	バス・スルー型
B09	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	非開示(注11)			
B14	レキシントン・プラザ西五反田	6,033.58	6,033.58	11	11	7	コミュニティワン株式会社	149,977	1.8	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,803.64	45	35	1	新栄不動産ビジネス株式会社	39,416	0.5	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.37	1,820.39	13	12	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	39,081	0.5	バス・スルー型
B17	レキシントン・プラザ八幡	8,419.15	8,319.97	18	17	1	東京美装興業株式会社	163,598	2.0	バス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	142,027	1.7	—
C01	タイムズ神田須田町第4	81.04	81.04	1	1	1	タイムズ24株式会社	2,700	0.0	—
D01	ホテルマイステイズ神田	2,585.72	2,585.72	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	88,987	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D02	ホテルマイステイズ浅草	3,327.38	3,327.38	161	161	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	128,239	1.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D03	ホテルマイステイズ京都四條	7,241.51	7,241.51	225	225	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	358,013	4.4	固定賃料 プラス 変動賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注8)
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	6,232.30	6,232.30	175	175	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	179,110	2.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D05	ホテルマイステイズ舞浜	2,456.36	2,456.36	90	90	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	148,450	1.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	9,445.32	9,445.32	153	153	1	株式会社エムジーエイチ・マスター リース	206,141	2.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	9,064.71	9,064.71	279	279	1	有限会社名古屋ホテル・マネジメ ント	180,607	2.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	4,188.83	4,188.83	191	191	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	194,326	2.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D09	ホテルマイステイズ横浜	7,379.43	7,379.43	190	190	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	111,541	1.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,719.29	1,719.29	93	93	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	72,466	0.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	3,412.71	3,412.71	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	110,274	1.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D12	フレックステイイン飯田橋	2,953.38	2,953.38	62	62	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	52,789	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,150.76	1,150.76	72	72	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	53,901	0.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D14	フレックステイイン品川	1,134.52	1,134.52	55	55	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	48,453	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D15	フレックステイイン常盤台	2,539.75	2,539.75	130	130	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	64,932	0.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D16	フレックステイイン巢鴨	2,089.86	2,089.86	105	105	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	55,657	0.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D17	ホテルマイステイズ大手前	4,956.66	4,956.66	111	111	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	137,938	1.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D18	フレックステイイン清澄白河	2,673.64	2,673.64	56	56	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	40,024	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D19	フレックステイイン中延P1	770.56	770.56	39	39	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	22,914	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D20	フレックステイイン中延P2	391.49	391.49	22	22	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	12,159	0.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D21	アバホテル横浜関内	6,568.51	6,568.51	452	452	1	アバホテル株式会社	231,479	2.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D22	ホテルネット函館	7,961.26	7,961.26	205	205	1	Hakodate Hospitality合同会社	110,080	1.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D23	フレックステイイン白金	1,754.06	1,754.06	84	84	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	58,122	0.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D24	ホテルマイステイズ羽田	5,400.16	5,400.16	174	174	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	177,466	2.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	4,349.67	4,349.67	266	266	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	176,496	2.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	2,247.92	2,247.92	97	97	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	106,248	1.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	2,793.99	2,793.99	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	123,608	1.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D28	ホテルビスタ清水	3,559.81	3,559.81	152	152	1	株式会社ビスタホテルマネジメント	67,741	0.8	固定賃料 プラス 変動賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注8)
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,403.89	1,403.89	74	74	1	株式会社スーパーホテル	39,426	0.5	固定賃料型
D30	フレックステイイン東十条	1,714.53	1,714.53	89	89	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	40,114	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	11,733.23	11,733.23	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	77,939	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1,190.57	1,190.57	64	64	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	31,955	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D33	コンフォートホテル富山駅前	3,305.64	3,305.64	150	150	1	株式会社グリーンズ	35,928	0.4	固定賃料型
D34	フレックステイイン川崎小川町	725.60	725.60	62	62	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	29,136	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D35	フレックステイイン江古田	3,932.93	3,932.93	210	210	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	113,216	1.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	1,832.97	1,832.97	96	96	1	株式会社スーパーホテル	31,787	0.4	固定賃料型
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,279.16	1,279.16	69	69	1	株式会社スーパーホテル	27,275	0.3	固定賃料型
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1,942.01	1,942.01	57	57	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	84,282	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D39	コンフォートホテル黒崎	3,207.60	3,207.60	151	151	1	株式会社グリーンズ	33,616	0.4	固定賃料型
D40	コンフォートホテル前橋	3,660.96	3,660.96	154	154	2	株式会社グリーンズ	38,901	0.5	固定賃料型
D41	コンフォートホテル燕三条	3,099.90	3,099.90	133	133	2	株式会社グリーンズ	31,003	0.4	固定賃料型
D42	コンフォートホテル北見	3,009.50	3,009.50	127	127	1	株式会社グリーンズ	26,879	0.3	固定賃料型
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	8,752.42	8,752.42	335	335	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	254,397	3.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D44	ホテルエビナール那須	37,702.33	37,702.33	310	310	1	株式会社ナクア ホテル&リゾートスマネジメント	627,563	7.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	5,083.06	5,083.06	217	217	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	109,967	1.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1,951.90	1,951.90	105	105	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	77,364	0.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D47	ホテルマイステイズ金沢	13,250.03	13,250.03	261	261	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	49,162	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D48	高松東急REIホテル	7,148.17	7,148.17	193	193	3	株式会社東急ホテルズ	7,591	0.1	固定賃料
	合計	409,928.31	403,886.39	11,313	11,145	140	—	8,158,220	100.0	—

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な住宅、事務所及び店舗等の合計面積を意味します。

(注2) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。

(注3) 「賃貸可能戸数」は、ホテル物件については、個々の不動産又は信託不動産における客室の数及び賃貸が可能な店舗等の数の合計を、それ以外の物件については、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」は、ホテル物件については、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている客室の数及び店舗等の数の合計を、それ以外の物件については、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。

(注5) 「テナントの総数」は、本投資法人または信託受託者と直接賃貸借契約を締結している賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1テナントとして算出しています。

(注6) 「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合はマスターリース会社を、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されている場合は主要な賃借人を記載しています。

(注7) 「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) マスターリース契約が締結されている物件については、その種別(パス・スルー型、賃料保証型)を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従い、マスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー型」、マスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料に関わらず一定金額の賃料を支払うものを「賃料保証型」と定義しています。

また、ホテル物件については、オペレーターから収受する賃料の種別(固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型)を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテル営業の売上高粗

利益(GOP: Gross Operating Profit) に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。

(注9) 日神住宅サポート株式会社は、平成28年4月1日付で日神管理株式会社と合併した為、社名が日神管財株式会社に変更となりました。

(注10) 総合地所株式会社の賃貸事業は、平成28年7月1日付で株式会社長谷工ライブネットへ譲渡されました。本書の日付現在におけるテナントは、株式会社長谷工ライブネットです。

(注11) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示としています。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期					
		平成25年 12月末日	平成26年 6月末日	平成26年 12月末日	平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 1月末日	平成28年 2月末日	平成28年 3月末日	平成28年 4月末日	平成28年 5月末日	平成28年 6月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	95.0	94.1	90.0	96.9	96.1	97.1	96.0	98.0	95.0	96.2	97.0
A27	日神パレスステージ東長崎	97.4	97.7	96.3	94.9	96.8	99.1	99.1	99.1	93.4	89.8	93.2
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	89.3	89.3	86.2	95.4	97.0	97.0	100.0	100.0	96.9	97.0	95.5
A30	エメラルドハウス	98.9	100.0	98.0	100.0	97.9	97.9	95.8	97.1	100.0	100.0	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	97.5	91.2	93.5	88.3	90.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	95.3	97.0	97.0	97.4	97.0	97.0	95.8	95.0	81.5	81.5	84.3
A33	グロースメゾン新横浜	94.1	86.9	95.6	97.0	97.2	98.5	95.5	95.6	90.0	91.4	89.7
A34	ベルファース上野御徒町	100.0	98.3	98.3	100.0	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0	98.3
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	97.6	90.4	90.5	88.1	97.6	97.6	100.0	100.0	97.6	97.6	97.6
A37	グロースメゾン用賀	100.0	97.3	94.9	94.9	94.8	94.9	92.3	94.9	97.4	97.4	97.5
A38	ルート立川	83.5	96.6	96.6	96.6	96.6	100.0	100.0	96.6	93.2	93.2	93.2
A39	渋谷本町マンション	96.4	100.0	91.3	89.9	96.4	100.0	100.0	100.0	97.9	97.9	95.9
A40	シティハイツ砦	94.6	100.0	100.0	94.6	89.2	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A41	アクシーズタワー川口並木	96.5	93.0	86.0	100.0	86.0	86.0	87.7	96.5	96.5	94.8	94.8
A42	キャピタルハイツ神楽坂	91.0	90.5	91.6	94.4	97.2	93.0	97.2	97.2	94.4	94.4	97.2
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	92.1	100.0	88.1	100.0	96.0	92.0	96.0	100.0	100.0	96.1	96.1
A45	ワコーレ綱島 I	82.1	94.1	89.9	98.0	91.9	93.9	100.0	98.0	98.0	98.0	98.0
A46	フォロス中村橋	94.5	100.0	88.8	90.5	100.0	100.0	95.1	96.9	94.5	96.2	96.2
A47	グロースメゾン海神	100.0	90.0	89.0	87.3	96.7	96.7	94.2	93.5	90.9	91.9	97.7
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	100.0	94.5	95.6	97.1	98.6	95.0	96.7	97.8	97.8	97.6	96.1
A52	ウィンベル神楽坂	96.5	98.6	100.0	95.4	98.3	98.5	97.1	97.4	98.1	99.3	98.6
A53	西早稲田クレセントマンション	94.8	92.5	90.5	92.1	97.5	97.0	98.5	100.0	97.3	96.9	100.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	89.7	93.3	88.8	93.5	98.8	96.4	98.8	98.9	97.8	98.8	95.4
A56	カーザエルミタツジオ	90.0	97.0	91.2	84.2	100.0	97.0	100.0	97.0	94.1	100.0	100.0
A59	藤和シティコープ新大塚 II	89.9	92.8	91.3	96.3	96.4	95.2	92.3	100.0	100.0	98.7	97.6
A61	ビクセル武蔵関	92.9	94.3	85.8	98.5	97.1	95.7	98.5	98.6	97.1	97.1	95.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	100.0	96.3	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.4	96.4	100.0
A63	藤和シティコープ浅間町	90.5	89.1	80.2	83.0	93.1	93.3	93.5	94.9	92.4	90.5	91.1
A64	ロイヤルパーク大町	95.0	90.6	88.1	98.3	98.3	97.7	98.3	98.3	98.3	98.3	96.7
A65	レキシントン・スクエア萩野町	97.4	97.4	100.0	92.4	92.6	95.0	97.4	100.0	89.5	92.2	100.0
A66	ヴィスコンティ覚王山	100.0	100.0	89.7	78.3	86.3	76.0	73.6	86.3	86.3	100.0	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	93.7	90.9	85.1	93.0	90.1	88.0	88.0	90.1	95.1	94.4	97.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	100.0	96.9	97.0	91.1	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	94.1
A73	AMS TOWER 南6条	97.1	91.8	83.7	83.3	94.3	92.9	92.9	91.1	90.4	89.7	87.6
A75	スパーシア恵比寿	89.2	90.0	93.6	93.6	95.6	93.9	93.8	94.1	91.9	92.7	91.7
A76	ネオ・プロミネンス	96.6	88.9	93.9	94.9	96.6	91.3	98.3	100.0	98.3	96.1	96.2

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成28年6月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期					
		平成25年 12月末日	平成26年 6月末日	平成26年 12月末日	平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 1月末日	平成28年 2月末日	平成28年 3月末日	平成28年 4月末日	平成28年 5月末日	平成28年 6月末日
A77	インボイス新神戸レジデンス	95.4	94.4	94.0	88.4	94.9	92.1	94.9	96.8	95.9	98.2	98.2
A78	コスモコート元町	98.7	90.4	86.6	96.2	96.2	95.0	93.9	97.6	95.1	95.3	96.3
A79	レーベスト本陣	93.7	95.0	92.5	100.0	98.8	96.3	97.5	95.0	96.3	92.5	97.5
A80	レーベスト松原	98.8	91.2	93.7	89.5	93.1	93.1	94.4	94.3	89.9	90.5	88.7
A81	サンテラス南池袋	97.4	89.5	92.1	97.4	97.4	100.0	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0
A82	アルパ則武新町	96.5	91.7	94.4	98.6	91.0	95.1	93.0	96.5	96.5	95.1	97.2
A83	レーベスト名駅南	98.5	93.6	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	91.4	91.4	96.6
A84	レーベスト平安	98.4	98.4	100.0	92.0	100.0	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0	100.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	100.0	94.2	87.3	88.4	88.4	87.4	84.7	92.0	97.7	95.3	95.3
A86	サルボサラ	96.7	91.5	93.5	94.4	98.0	98.5	100.0	100.0	98.3	98.3	100.0
A87	エクセレンテ神楽坂	91.2	97.1	88.3	97.1	91.2	88.2	88.2	94.1	97.1	97.1	97.1
A88	ルナコート江戸堀	98.0	88.1	88.1	94.0	96.0	100.0	98.0	98.0	96.0	98.0	96.0
A89	ウィンテージ神戸元町	86.0	91.1	94.8	94.7	85.9	82.4	89.3	92.9	94.6	87.7	86.0
A90	クイーンズコート福住	100.0	100.0	92.5	100.0	95.9	96.6	82.8	96.6	96.6	96.6	93.1
A91	コーポ東洞院	95.1	90.3	92.9	95.7	97.9	97.9	95.4	93.2	90.8	90.8	90.8
A92	ベレール大井町	96.4	96.1	92.9	96.1	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A93	シエテ南塚口	97.5	92.5	97.5	92.6	95.0	95.0	95.0	100.0	100.0	97.5	97.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	93.8	100.0	96.9	93.8	100.0	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0	93.8
A95	HERMITAGE NANBA WEST	96.0	92.0	100.0	95.7	91.2	91.2	82.4	78.4	70.1	78.1	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	97.7	100.0	95.5	91.0	91.0	91.0	93.2	95.5	90.9	93.2	95.4
A97	ウエストアベニュー	90.0	85.0	85.0	75.0	80.0	80.0	80.0	80.0	85.0	85.0	85.0
A98	リトルリバー本町橋	96.9	93.9	93.8	96.9	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A99	プライムライフ御影	96.6	93.4	93.3	86.8	100.0	96.6	96.6	93.4	96.7	96.7	96.7
A100	シティコート北1条	-	-	-	-	96.6	96.8	97.6	98.9	97.8	98.3	95.7
A101	リエトコート向島	-	-	-	-	97.6	99.0	97.0	99.0	97.6	95.2	96.8
A102	リエトコート西大島	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0	99.0	98.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A104	ロイヤルパークス新田	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
B08	近代科学社ビル	100.0	95.0	100.0	100.0	100.0	98.7	98.7	98.7	90.7	100.0	100.0
B09	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	90.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	67.6	64.3	64.3	70.8	79.1	79.1	80.8	82.4	82.4	84.1	84.1
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	83.6	83.6
B17	レキシントン・プラザ八幡	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C01	タイムズ神田須田町第4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C22	ボンセジュール四つ木	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C23	ボンセジュール日野	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C24	ボンセジュール武蔵新城	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C25	ボンセジュール小牧	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C26	ボンセジュール秦野洪沢	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

物件 番号	不動産等の名称	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期					
		平成25年 12月末日	平成26年 6月末日	平成26年 12月末日	平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 1月末日	平成28年 2月末日	平成28年 3月末日	平成28年 4月末日	平成28年 5月末日	平成28年 6月末日
C27	ボンセジュール伊丹	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D06	ホテルビスタプレミア堂島	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D12	フレックスステイイン飯田橋	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D14	フレックスステイイン品川	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D15	フレックスステイイン常盤台	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D16	フレックスステイイン巣鴨	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D18	フレックスステイイン清澄白河	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D19	フレックスステイイン中延P1	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D20	フレックスステイイン中延P2	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D21	アバホテル横浜関内	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D22	ホテルネット函館	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D23	フレックスステイイン白金	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D28	ホテルビスタ清水	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D30	フレックスステイイン東10条	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D32	フレックスステイイン川崎貝塚	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D34	フレックスステイイン川崎小川町	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D35	フレックスステイイン江古田	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成28年6月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期					
		平成25年 12月末日	平成26年 6月末日	平成26年 12月末日	平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 1月末日	平成28年 2月末日	平成28年 3月末日	平成28年 4月末日	平成28年 5月末日	平成28年 6月末日
D42	コンフォートホテル北見	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
D44	ホテルエピナール那須	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
D47	ホテルマイステイズ金沢	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0
D48	高松東急REIホテル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0
	合計	96.3	95.1	96.1	96.9	98.2	98.2	98.3	98.9	98.4	98.4	98.5

(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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。