

## インヴィンシブル 投資法人

### Contents

ごあいさつ	
決算サマリー	1
運用資産額および分配金の大幅な成長	2
取得済ホテル20物件の業績	4
ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ	5
財務面の更なる改善	6
スポンサーサポートによるホテル物件取得	7
I. 資産運用報告	8
II. 貸借対照表	30
III. 損益計算書	32
IV. 投資主資本等変動計算書	33
V. 注記表	34
VI. 金銭の分配に係る計算書	51
VII. 会計監査人の監査報告書	52
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	53
グローバル・オファリング及び投資口価格の推移 －着実な時価総額・資産規模の拡大	55
ポートフォリオデータ	56
新規取得ホテル3物件のご紹介（2015年2月6日付取得）	62
投資主インフォメーション	64

## 第23期 資産運用報告

2014年7月1日 ▶ 2014年12月31日

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第23期（2014年7月1日～2014年12月31日）（以下「当期」といいます。）の決算と運用状況についてご報告させていただきます。

まず、物件運用面においては、賃料収入の安定性と成長性の双方を実現できるポートフォリオの構築を目的として、2014年7月にグローバル・オフリングによる公募増資等を通じ、宿泊特化型ホテル18物件の取得を実施しました。

財務面では、既存借入れを下回る金利水準で573億円の新規借入れを実行し、新規物件取得資金の一部及び既存借入金の前払金に充当しました。

当期は、これら取組みによる資産規模の拡大及び取得済ホテル20物件の好調な業績等により、当期純利益は前期（901百万円）比117.1%増の1,958百万円、1口当たり分配金は、前期（573円）比27.9%増、2014年8月時点予想（600円）比22.2%増の733円を達成することが出来ました。また、2015年2月27日現在の時価総額は1,422.4億円となり、2014年2月に発表した時価総額中期目標1,000億円を短期間で達成しました。

公募増資実施後も、宿泊特化型ホテルの追加取得を検討してまいりましたが、2015年2月6日付で、スポンサー・パイプラインからホテル2物件、第三者からホテル1物件の取得を実施しました。本物件取得については、新投資口を発行することなく、手元余剰資金及び新規借入れにより実施したことから、2015年年度の1口当たり分配金は、当初予想（1,422円）比10.5%増の1,571円に増加する見込みです。

今後も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活用等により、安定収益と賃料アップサイドを併せ持つ質の高いアセットを取得し、外部成長を図るとともに、内部成長面では、ホテル物件のレベニュー・マネジメント強化等及び住居物件の賃料向上・リーシングコストの効率的支出の継続により、保有物件の賃料上昇、収益力の更なる向上を目指します。また、財務面では外部信用格付の取得、借入金の無担保化等を実現するとともに、更なる借入コストの低減、借入期間の分散化、金利の固定化等にも取り組んでまいります。

上記の外部成長・内部成長・財務面での更なる改善によって、フォートレス・グループによるスポンサー参画以降着実に実施してきた1口当たり当期純利益及び分配金の増加による投資主価値の向上を推進してまいります。

投資主の皆様には、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。



インヴェンシブル投資法人  
執行役員  
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表取締役社長  
福田直樹

確定分配金	第23期（2014年12月期）	投資口1口当たり	733円
予想分配金	第24期（2015年6月期）	投資口1口当たり	712円
予想分配金	第25期（2015年12月期）	投資口1口当たり	859円

（注）上記の将来予想及び目標は2015年2月25日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

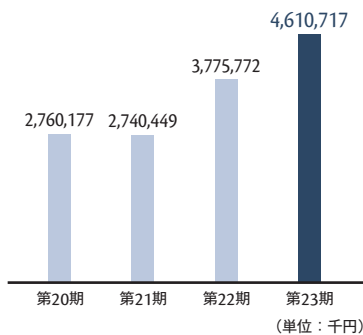
## 決算サマリー

	第20期 自2013年1月1日 至2013年6月30日	第21期 自2013年7月1日 至2013年12月31日	第22期 自2014年1月1日 至2014年6月30日	第23期 自2014年7月1日 至2014年12月31日
営業収益 (千円)	2,760,177	2,740,449	3,775,772	4,610,717
経常利益 (千円)	335,683	353,360	902,420	1,958,607
当期純利益 (千円)	335,078	352,755	901,815	1,958,002
純資産額 (千円)	32,848,025	35,844,824	36,373,796	61,392,392
総資産額 (千円)	80,249,063	79,176,632	79,261,754	130,477,232
1口当たり純資産額 (円)	24,363	22,785	23,121	23,005
自己資本比率 (%)	40.9	45.3	45.9	47.1
1口当たり分配金 (円)	264	237	573	733
発行済投資口数 (口)	1,348,292	1,573,179	1,573,179	2,668,686

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

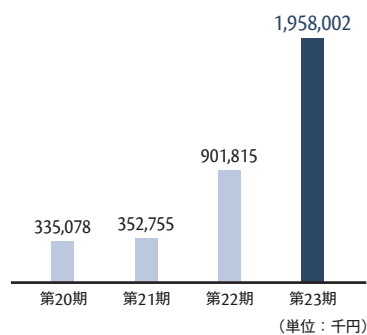
営業収益 **4,610,717** 千円

前期比834,945千円増  
(22.1%増)



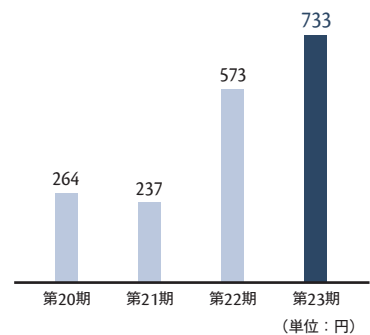
当期純利益 **1,958,002** 千円

前期比1,056,186千円増  
(117.1%増)



1口当たり分配金 **733** 円

前期比160円増  
(27.9%増)

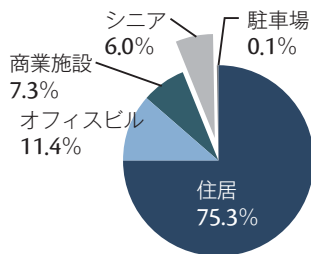


(注) 金額については単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

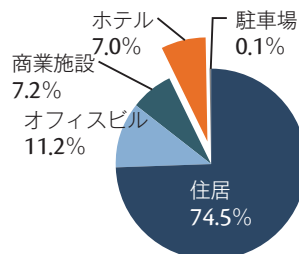
## 運用資産額および分配金の大幅な成長

- 運用資産額（AUM）は77,161百万円（2013年12月時点）から、2015年2月の新現時点での物件数は94物件。ポートフォリオに占めるホテル物件の比率が7.0%
- 2015年のポートフォリオ全体予想NOI利回りは、6.0%。2013年12月期実績5.2%

	2013年12月期末時点	2014年6月期末時点
物件数（うちホテル物件数）	78	73 (2)
取得価格（百万円）	77,161	77,988
鑑定評価額（百万円）	75,429	77,268
NOI 利回り	5.2%	5.3%
減価償却費控除後NOI利回り	—	3.7%



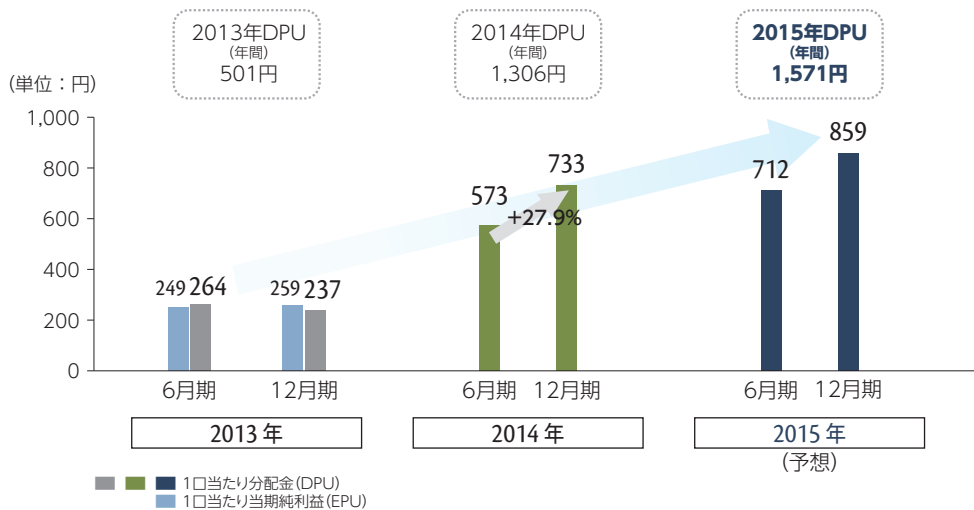
2013年12月末時点



2014年6月末時点

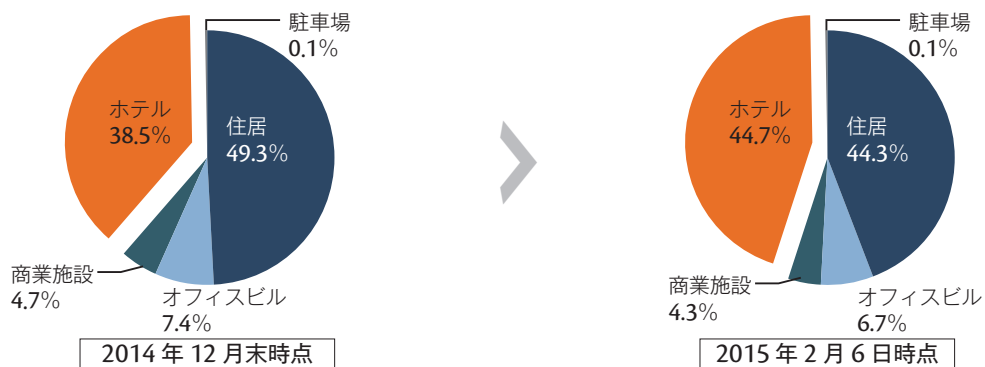
## 利益・分配金の成長

既存ホテル20物件の良好なパフォーマンス及び新規ホテル3物件の取得により1口当たり分配金（DPU）が大



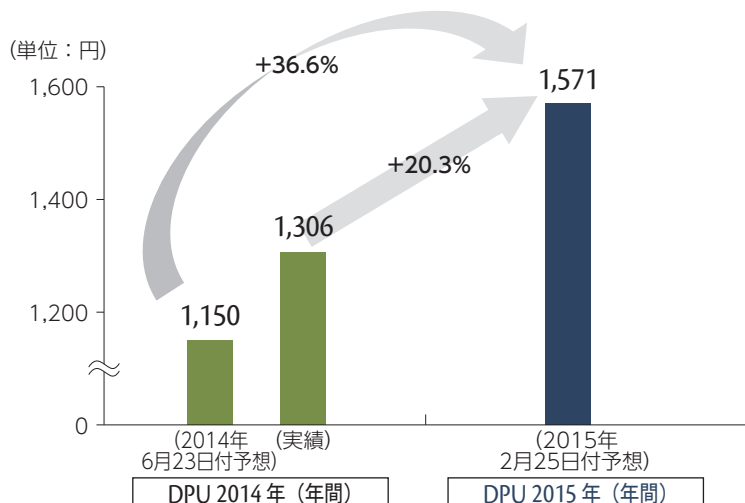
規ホテル3物件取得（取得価格：13,261百万円）後に131,188百万円、1.7倍に成長（2014年6月時点）から44.7%（2015年2月時点）に上昇からの上昇を予想

2014年12月期末時点	新規ホテル物件取得後 (2015年2月6日時点)	2015年2月6日時点と 2013年12月期末の差異
91 (20)	94 (23)	+16
117,927	131,188	+54,027 (+70.0%)
126,558	140,018	+64,589 (+85.6%)
6.1% <sup>(1)</sup>	6.0% <sup>(1)</sup>	+0.8ポイント
4.6% <sup>(1)</sup>	4.5% <sup>(1)</sup>	—



(注1) 「NOI 利回り」および「減価償却費控除後NOI 利回り」は、2015年1月～12月予算ベースのNOIを使用して算出しています。  
 (注2) 2015年1月5日～2015年1月30日の平均投資口価格及び2015年NOI予算（本件取得前）を使用して算出しています。  
 (注3) 比率は取得価格に基づき算出しています。

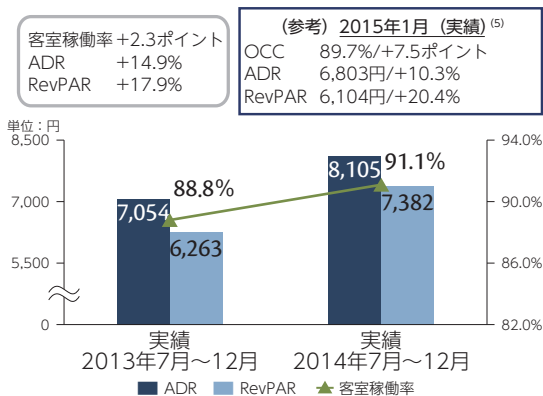
幅に増加



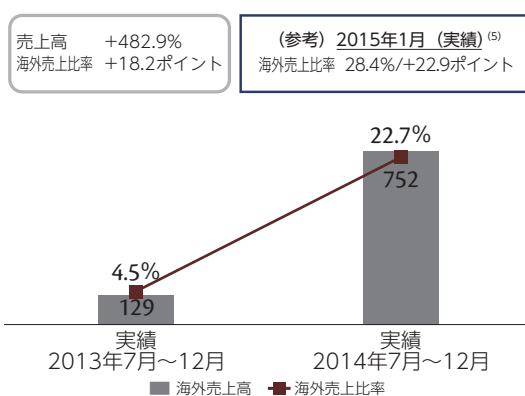
## 取得済ホテル20物件の業績

- 2014年5月、7月に取得したホテル20物件の2014年12月期業績は、客室稼働率 2.3ポイント増、ADR 14.9%増、RevPAR 17.9%増と、対前年同期（2013年12月期）比、大幅向上  
2015年1月も好業績が継続
- 訪日外国人の大幅な増加、ホテルオペレーターによるインバウンド需要の戦略的取込みによって、取得済ホテル20物件の海外売上比率は、前年同期の4.5%から22.7%に上昇  
2015年1月単月では28.4%に上昇
- 2014年年間の訪日外国人旅行客は、過去最高となる1,341万人(2013年比 29.4%増)に達し、2015年1月 単月においても、29.1%増を記録

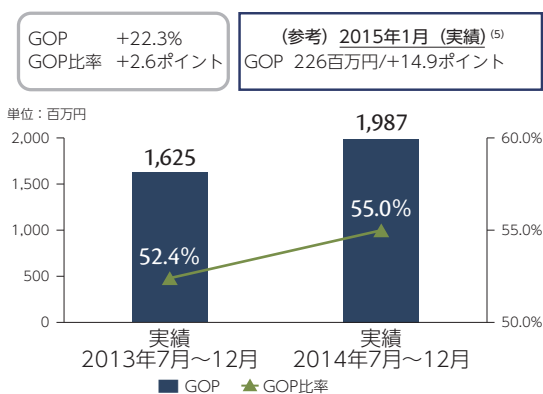
### 客室稼働率<sup>(1)</sup> / ADR<sup>(1)</sup> / RevPAR<sup>(1)</sup> 実績 (各年7月～12月 実績比較)



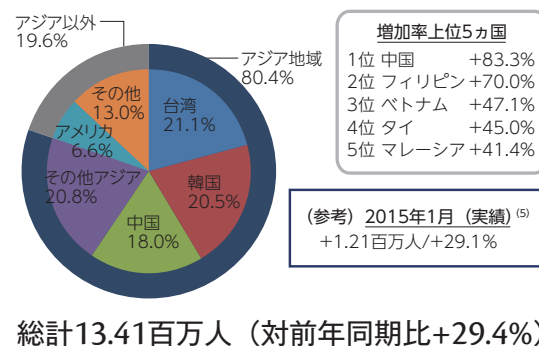
### 海外売上高<sup>(2)</sup> と海外売上比率 実績 (各年7月～12月 実績比較)



### GOP<sup>(3)</sup> 実績 (各年7月～12月 実績比較)



### 地域別訪日外国人 実績 (2014年1月～12月)<sup>(4)</sup>



総計13.41百万人 (対前年同期比+29.4%)

(注1) 「客室稼働率」=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)  
「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。  
「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenue 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。

(注2) 海外売上高は、海外Webエージェント経由の売上高を示します。

(注3) 「GOP」とは、ホテルの売上高からホテル営業に係る人件費、水道光熱費、広告費等の費用及び業務委託手数料を控除した額をいい、本投資法人が賃料として受け取る賃貸事業収入をいいます。

(注4) 2014年1月から10月は暫定値、2014年11月から12月はJNTOによる推定値を使用しています。

(注5) 前年同月 (2014年1月) 比の数値を記載しています。

## ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ

- 空港発着枠拡大、LCCの参入促進、ビザ発給要件の緩和等の日本政府による観光立国政策の更なる推進により、訪日外国人旅行者が急増
- 2014年1-9月の外国人延べ宿泊者数は、東京・大阪・京都に加え、北海道・愛知・福岡などの地方主要都市においても20%超の伸びを記録
- 新規ホテル供給は依然として低いレベルで推移、需給面での懸念は少ない

### 日本のインフラ整備

1. 成田空港・羽田空港の発着枠拡大
  - ー発着枠は2015年3月末までに747,000枠へと増加する予定であり、有識者委員会は2020年までに両空港合計で90,000枠を更に増加するように提言
  - ー成田空港・羽田空港の滑走路増設を検討中
2. 成田空港・関西空港にLCC専用のターミナル
  - 国際ターミナルが2015年4月・2016年後半にそれぞれ開設予定
3. 北陸新幹線・北海道新幹線がそれぞれ2015年・2016年に開業（金沢・函館まで延伸）
4. 羽田空港と東京都心部間の新線を2025年頃までに建設する計画をJR東日本が発表
5. 成田空港から東京駅を經由して羽田空港に接続する新ルートを検討中

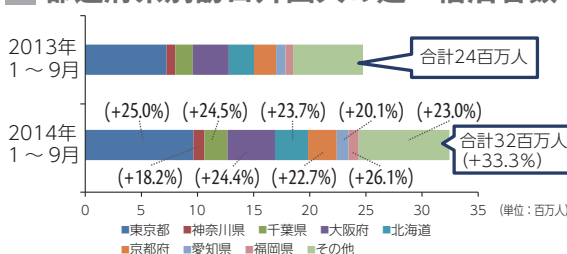
### ビザの発給要件緩和

	国名	内容
2014年	インドネシア	ビザの免除(事前登録に基づく)
	インドネシア・フィリピン・ベトナム	ビザ発給要件の大幅な緩和
	インド	数次有効の短期滞在ビザの発行
	ミャンマー	数次有効の短期滞在ビザの発行
2013年	カンボジア・ラオス	数次有効の短期滞在ビザの発行
	インドネシア・フィリピン・ベトナム	数次有効の短期滞在ビザの発行
	タイ・マレーシア	ビザの免除
2012年	中国	数次有効の短期滞在ビザの発行(東北・沖縄地方)

出典：外務省

(注) 国名が赤色で表示されている国は、2014年訪日外国人旅行者の増加率の上位5カ国です。

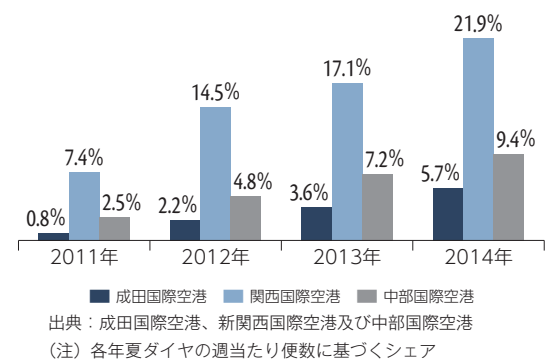
### 都道府県別訪日外国人の延べ宿泊者数<sup>(注)</sup>



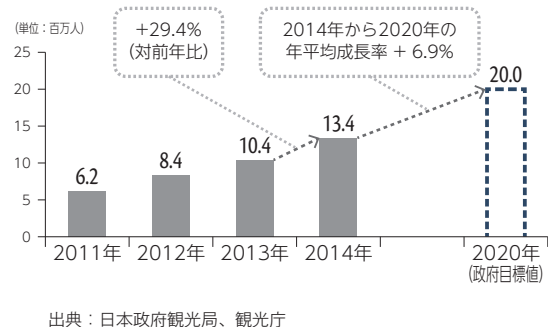
出典：観光庁

(注) 上記、括弧内数値は、2014年1-9月における前年同期比伸び率を示しています。

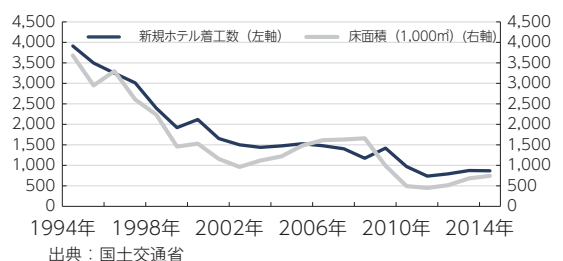
### 主要空港におけるLCCの市場シェア<sup>(注)</sup>



### 訪日外国人旅行者数



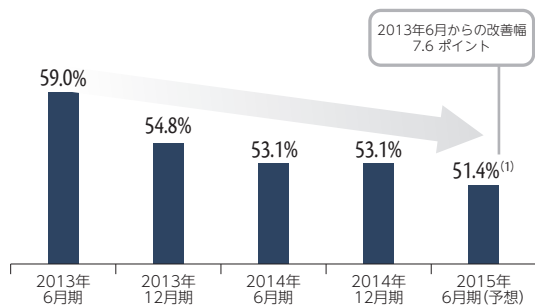
### 新規ホテル着工数



## 財務面の更なる改善

- 既存借入の水準を下回るローンLTVでの新規ホテル3物件取得及び既存ポートフォリオの鑑定評価額上昇により、投資法人LTV（鑑定評価ベース）は、2013年6月期末時点の59.0%から、2015年6月期末時点で51.4%<sup>(1)</sup>に低下見込み
- 取得済ホテル20物件の収益大幅上昇等により2014年12月期のDSCRは前期の3.6倍から9.9倍に大幅向上、2015年6月期、12月期も9倍前後の高水準を維持する見込み

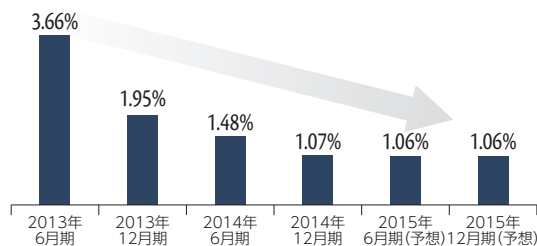
### 鑑定評価額ベースLTV



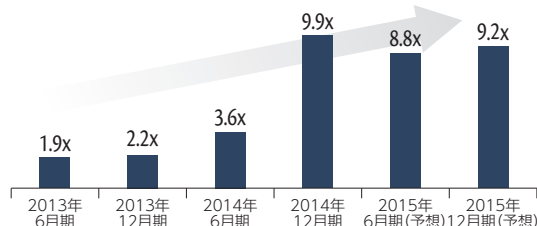
(単位：百万円)

	2013年6月末	2013年12月末	2014年6月末	2014年12月末	2015年6月末(予想)	2015年12月末(予想)
有利子負債残高	43,851	41,310	41,000	67,260	72,301	71,962
鑑定評価額	74,347	75,429	77,268	126,558	140,018 <sup>(4)</sup>	—

### 平均金利<sup>(2)</sup>

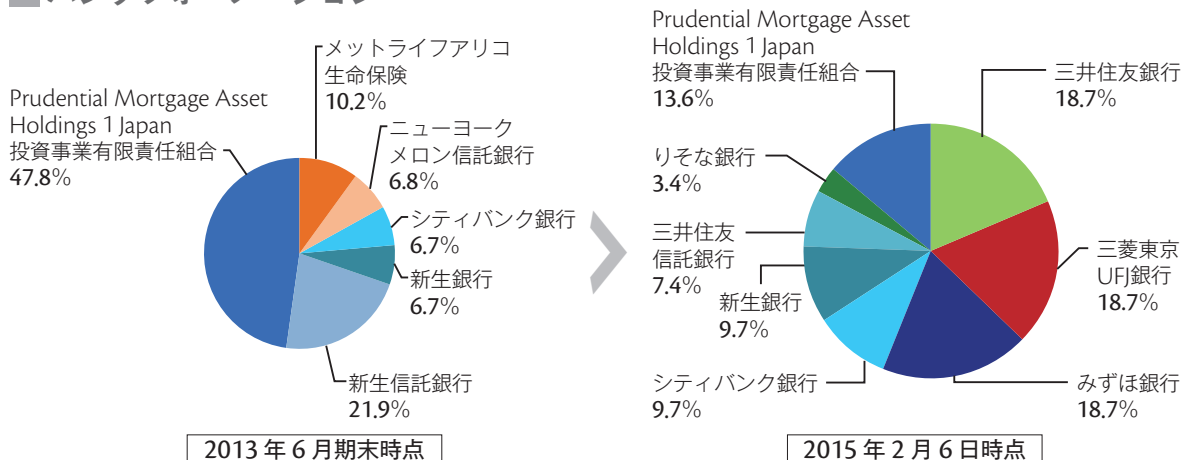


### DSCR<sup>(3)</sup>



- (注1) 既存保有91物件については2014年12月末時点鑑定評価額、新規取得ホテル3物件については2014年12月1日時点鑑定評価額に基づき算出しています。また、当該LTVは、消費税対応借入分（合計3.21億円）を返済する前提で算出しています。
- (注2) 平均借入金利は各個別の借入に係わる期末時点の借入残高に期末時点の適用金利を乗じたものを合計借入残高で除して算出しています。
- (注3) DSCRは（営業利益＋減価償却費）÷（約定弁済額＋支払利息）を基に算出しています。
- (注4) 2015年6月末の鑑定評価額は、既存91物件については2014年12月末時点鑑定評価額、新規取得ホテル3物件については2014年12月1日時点鑑定評価額の数値をそれぞれ使用し、算出しています。

### バンクフォーメーション





## スポンサーサポートによるホテル物件取得

- 2014年6月23日付覚書の締結により、本投資法人はスポンサーから更にホテル計22物件を取得することに関する優先交渉権によるパイプラインを確保
- 当該22物件のうちホテルネッツ函館、フレックスステイン白金を2015年2月6日付にて取得（残り20物件、3,326室）

物件名称	所在地	客室数
ホテルマイステイズ赤坂 <sup>(1)</sup>	東京都港区赤坂二丁目17番54号	319
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	265
ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	244
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	175
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	174
ホテルマイステイズ横浜関内（仮称） <sup>(1)</sup>	神奈川県横浜市中区尾上町5番65号	166
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	116
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	97
フレックスステイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	210
フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	88
<b>フレックスステイン白金</b>	<b>東京都港区白金五丁目10番15号</b>	<b>84</b>
フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	64
フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	62
フレックスステイン心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	54
東興ホテル	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	338
ベストウェスタンホテルフィーノ札幌	北海道札幌市北区北8条西四丁目15番	242
<b>ホテルネッツ函館</b>	<b>北海道函館市本町26番17号</b>	<b>202</b>
高松東急イン	香川県高松市兵庫町9番9号	191
ホテルピスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	152
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	150
ベストウェスタンホテルフィーノ大分	大分県大分市荷揚町1番32号	145
スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	74
合計		3,612
	（うち取得2物件）	（286）
	<b>2物件取得後、MOU20物件</b>	<b>3,326</b>

（注1）ホテルマイステイズ横浜関内（仮称）は建設中です。ホテルマイステイズ赤坂は建て替え工事中です。

（注2）上記22物件は新覚書の対象となる物件であり、本書の日付現在、取得済みのホテル2物件を除く20物件については、現時点において取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証はありません。

（注3）完成予想図は、設計図面等に基づく予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。



ホテルマイステイズ亀戸P1



ホテルマイステイズ亀戸P2



ホテルマイステイズ赤坂  
（完成予想図）



ホテルマイステイズ羽田

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間		自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	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
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	2,476,430	2,760,177	2,740,449	3,775,772	4,610,717
	(うち賃貸事業収益) (千円)	2,476,430	2,760,177	2,740,449	2,772,419	4,610,717
	営業費用 (千円)	1,392,258	1,528,940	1,474,679	1,541,127	1,840,796
	(うち賃貸事業費用) (千円)	1,156,672	1,295,403	1,261,221	1,281,791	1,586,854
	営業利益 (千円)	1,084,171	1,231,237	1,265,770	2,234,644	2,769,920
	経常利益 (千円)	114,784	335,683	353,360	902,420	1,958,607
	当期純利益 (千円)	114,179	335,078	352,755	901,815	1,958,002
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	80,200,022	80,249,063	79,176,632	79,261,754	130,477,232
	(対前期比) (%)	(18.5)	(0.1)	(△1.3)	(0.1)	(64.6)
	有利子負債額 (千円)	43,982,500	43,851,500	41,310,000	41,000,850	67,260,000
	純資産額 (b) (千円)	32,670,697	32,848,025	35,844,824	36,373,796	61,392,392
	(対前期比) (%)	(△0.5)	(0.5)	(9.1)	(1.5)	(68.8)
出資総額 (千円)	26,134,396	26,134,396	29,134,389	29,134,389	53,096,413	
分配の状況	分配金総額 (c) (千円)	157,750	355,949	372,843	901,431	1,956,146
	配当性向 (注2) (%)	137.6	106.0	105.7	100.0	99.9
1口当たり情報	発行済投資口数 (d) (口)	1,348,292	1,348,292	1,573,179	1,573,179	2,668,686
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	24,231	24,363	22,785	23,121	23,005
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	117	264	237	573	733
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	117	264	237	573	733
	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	—	—	—	—	—
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	0.2 (0.3)	0.4 (0.8)	0.4 (0.9)	1.1 (2.3)	1.9 (3.7)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	0.3 (0.7)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)	2.5 (5.0)	4.0 (7.9)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	40.7	40.9	45.3	45.9	47.1
	(対前期比増減) (%)	(△7.8)	(0.2)	(4.3)	(0.6)	(1.2)
	NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,800,380	2,008,413	2,006,648	2,018,542	3,861,122

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向は、1口当たり分配金額を1口当たり当期純利益で除することにより算出しています。但し第21期以降については、分配金総額を当期純利益で除することにより算出しています。

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

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定し、比率の記載については小数第2位を四捨五入により表示しています。

総資産経常利益率＝経常利益／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100

自己資本利益率＝当期純利益／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)×100

自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所（平成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）。また、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。）との合併を実施しています。

平成23年7月のFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて以下「フォートレス・グループ」と総称します。）によるスポンサー参画以降、本投資法人はアセット・マネジメント能力強化による物件稼働率の向上及び各種費用の削減を図るとともに、平成24年9月には増資を伴わない形で住居24物件を取得し、外部成長による収益及び1口当たり分配金の向上に取り組んでまいりました。さらに、平成25年12月には株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする新規借入れ及びフォートレス・グループ等への第三者割当増資による資金調達によって、既存借入金のリファイナンスを実施し、金利コストの大幅な低減による収益力向上とバンクフォーメーションの強化を実現、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。

平成26年5月（平成26年6月期（前期））及び同年7月（平成26年12月期（当期））には、このような基盤構築を背景として、賃料収入の安定性と成長性の双方を実現できるポートフォリオの構築を目的として、以下の、一連の取組み（以下「本取組み」といいます。）を行いました。

#### <本取組みの概要>

実施日	概要	
平成26年5月	物件入れ替え	シニア7物件の売却及び既存借入金のリファイナンスによる宿泊特化型ホテル2物件の新規取得
同年6月	運用ガイドラインの変更	ホテルをコアアセットとして投資対象に追加
同年7月	公募増資を通じた物件取得	グローバル・オファリングによる公募増資及び既存借入金のリファイナンス等を通じた宿泊特化型ホテル18物件の取得

本取組みによる資産規模の拡大及び取得済ホテル20物件の極めて好調な業績等により、本投資法人の平成26年年間の1口当たり分配金は本取組み前の1,150円（平成26年6月23日付 当初予想）から本取組み後に1,306円に増加、平成27年1月30日現在の時価総額は140,372百万円となり、平成26年2月に発表した時価総額中期目標1,000億円を短期間で達成しました。

その後も、本投資法人は、取得検討物件の収益力及びマーケット状況等を勘案し、収益の安定性と賃料のアップサイドを併せ持つホテル物件の追加取得を検討してまいりましたが、平成27年2月6日付（平成27年6月期）で、第三者からホテル1物件を、また、スポンサー・パイプラインとしての覚書対象物件からホテル2物件を取得しました。本物件取得については、新投資口を発行することなく、手元余剰資金及び新規借入れにより実施したことから、平成27年年間の1口当たり分配金は、本物件取得前の1,422円（平成26年10月31日付 当初予想）から本物件取得後に1,571円に増加する見込みです（注）。

本投資法人は、引き続き、収益の安定性と成長性を併せ持つ質の高いポートフォリオの構築並びに借入コストの更なる低減を実現し、フォートレス・グループによるスポンサー参画以降着実に実施してきた1口当たり当期純利益及び分配金の増加による投資主価値の更なる向上を図ってまいります。

（注）平成27年2月6日付ホテル3物件取得につきましては、後記「6 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

## (2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、平成26年4月の消費税率引き上げによる影響で個人消費に弱さが見られましたが、平成26年12月の完全失業率は3.4%、有効求人倍率は1.15倍（22年9ヵ月ぶりの高水準）に回復するなど雇用・所得環境の持続的な持ち直しや大手製造業を中心とした企業業績の改善が見られました。翌期以降も、消費税増税の延期に加え、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胆な金融緩和と政策の効果、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押し上げにより、回復基調が続くと見られています。

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。日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成26年10月）によると、オフィス・住宅・商業施設・ホテル等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94%と前回調査（平成26年4月）よりも2ポイント上昇し、投資家の投資意欲は依然高い水準を維持しています。

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継続して低下しており、東京以外の大都市圏の一部でも空室率が底打ちしました。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。

また、住宅セクターについても、都心部のスモールタイプの物件を中心に賃料市況は改善が傾向にあり、本投資法人では住居物件の各戸につき個別に十分に分析を行い、前期より先行的に賃料引上げの取組みを実施してまいりました。その結果、当期において住居の新規リース契約の62.3%（前期53.3%）で賃料上昇（前契約比賃料増加率2.1%増（同1.8%増））を実現し、リース更新契約においても51.9%（同24.9%）の契約で賃料上昇（更新前契約比賃料増加率1.8%増（同0.8%増））を実現しました。さらに、ネットリーシングコスト（広告宣伝費月数+フリーレント月数-礼金月数）も新規リース契約1件平均1.18ヵ月と前年同期比で0.33ヵ月削減、対予算比0.02ヵ月削減を実現しました。

ホテルセクターは、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、観光立国実現に向けた政府による各種取組みにより、中国並びにインドネシア、フィリピン及びベトナムといった東南アジア諸国等からの来日旅行者数が大きく増加し、平成26年の訪日外国人旅行者数は過去最高となる1,341万人に達し、訪日外国人の宿泊需要は大幅に増加しました。このような良好な外部要因に加え、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・レベニューマネジメントが功を奏し、本投資法人が取得したホテル20物件の当期（平成26年7月1日～12月31日）における海外売上比率は前年同期比18.2ポイント増、客室稼働率（注2）2.3ポイント増、ADR（注3）14.9%増、RevPAR17.9%増（注4）と、良好な業績を記録しました。

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96.1%と引き続き安定的に推移し、NOIは前期比91.3%増の3,861百万円となりました。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63件、ホテル20物件、オフィスビル・商業施設7物件及び駐車場1物件の合計91物件であり、取得価格合計は117,927百万円、総賃貸可能面積は224,574.36㎡となっています。

なお、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戦略の実現等により、当期末の鑑定評価額合計は126,558百万円と前回比（注5）で8,948百万円（7.6%）増加しました。特にホテル20物件の鑑定評価額は前回比（注5）6,927百万円（15.1%）増加し、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）前年同期（平成25年7月～12月）における実績は、本投資法人によるホテル20物件取得前の当該ホテル20物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。同様に、平成26年7月1日～平成26年7月16日における実績は、本投資法人による平成26年7月17日付ホテル18物件取得前の当該ホテル18物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。

（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÷（対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数）

（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売上高合計（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、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。

（注5）ホテル20物件のうち、7月17日取得の18物件については、平成26年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を前回の価格として比較しています。



### (3) 資金調達概要

本投資法人は、新規ホテル18物件の取得資金の一部に充当するため、平成26年7月16日付でグローバル・オファリングによる公募増資（発行新投資口数：1,040,000口、発行価額の総額：22,747百万円）及びこれに伴う第三者割当増資（発行新投資口数：55,507口、発行価額の総額：1,214百万円）を実施し、また、平成26年7月17日付で、既存借入金であるニューシンジケートローン（A）及びニューシンジケートローン（B）につき、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（C）（借入金額：57,300百万円、本リファイナンス実行時借入金利：0.98%）の借入れによるリファイナンスを実行し、平均借入コストを1.48%（平成26年6月30日時点）から1.09%（平成26年7月31日時点）に低減しました。

上記取組み実施に伴い、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は67,260百万円、有利子負債比率は51.5%（注）となっています。

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

## 3 増資等の状況

当期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）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

（注6）投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

（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等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。

## 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（取引値）は以下のとおりです。

### 東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期
決算年月	平成24年12月	平成25年6月	平成25年12月	平成26年6月	平成26年12月
最高	6,540	14,480	20,000	24,760	50,900
最低	6,080	6,230	12,610	16,740	23,020

## 4 分配金等の実績

分配金につきましては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することとし、その結果、当期の1口当たり分配金を733円としました。

期別	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期
計算期間	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	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
当期末処分利益総額	千円 271,868	449,196	446,003	974,975	2,031,546
利益留保額	千円 114,118	93,247	73,159	73,543	75,399
金銭の分配金総額	千円 157,750	355,949	372,843	901,431	1,956,146
(1口当たり分配金)	円 (117)	(264)	(237)	(573)	(733)
うち利益分配金総額	千円 157,750	355,949	372,843	901,431	1,956,146
(1口当たり利益分配金)	円 (117)	(264)	(237)	(573)	(733)
うち出資払戻総額	千円 —	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円 (—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### 次期の見通し及び対処すべき課題について

#### (i) 外部成長戦略

##### 新規物件取得について

本投資法人は、前述した本取組みによる時価総額の大幅な増大、借入コストの大幅な低減及びデットサービスカバレッジレシオの大幅な改善等財務基盤の強化並びにバンクフォーメーションの更なる強化により、デット及びエクイティによる資金調達能力が改善し、外部成長余力が格段に向上したものと考えております。

コアアセットである住宅セクター、ホテルセクターとも取得環境は厳しさを増していますが、本投資法人のスポンサーであるフォートレス・グループは日本の不動産市場に大規模かつ長期にコミットした投資運用会社として、優良かつセクターバランスに優れたパイプラインアセットを保有しており、本投資法人は、フォートレス・グループとの間で、平成26年6月23日付で下記の宿泊特化型ホテル22物件（下記参照）の取得に関する優先交渉権に関する覚書（注2）を締結し、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保しています。

このようなスポンサーによるパイプラインサポートに加え、本投資法人が資産の運用を委託する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物件取得を検討し、実施してまいります。

なお、本投資法人は、後記「6 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、平成27年2月6日付でホテル3物件を取得していますが、このうち「ホテルネッツ函館」及び「フレックスステイン白金」の2物件は、上記覚書締結に係る22物件の中から取得したものです。

物件名称	所在地	客室数
ホテルマイステイズ赤坂 (注1)	東京都港区赤坂二丁目17番54号	319
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	265
ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	244
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	175
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	174
ホテルマイステイズ横浜関内 (仮称) (注1)	神奈川県横浜市中区尾上町5番65号	166
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	116
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	97
フレックスステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	210
フレックスステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	88
フレックスステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	84
フレックス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	64
フレックス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	62
フレックスステイイン心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	54
東興ホテル	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	338
ベストウェスタンホテルフィノー札幌	北海道札幌市北区北8条西四丁目15番	242
ホテルネット函館	北海道函館市本町26番17号	202
高松東急イン	香川県高松市兵庫町9番9号	191
ホテルピスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	152
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	150
ベストウェスタンホテルフィノー大分	大分県大分市荷揚町1番32号	145
スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	74
合計		3,612
	(うち取得済2物件)	(286)
	2物件取得後残り20物件	3,326

(注1)「ホテルマイステイズ赤坂」は建て替え工事中、「ホテルマイステイズ横浜関内 (仮称)」は建設中です。

(注2) 当該覚書締結日 (平成26年6月23日) から1年間、本投資法人はスポンサーの関係法人との優先交渉権を有します。なお、上記22物件のうち取得済みホテル2物件を除く20物件については、現時点において取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証はありません。

## 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も勘案し、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、物件売却についても適宜検討してまいります。

## (ii) 内部成長戦略

本投資法人は、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27年6月期が住宅賃貸市場の繁忙期であることを踏まえ、保有物件毎に新規リース契約及びリース更新時の賃料上昇及び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。

ホテル物件に関しては、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し、当期に引き続き、インバウンド需要の戦略的かつ機動的な取込み・レベニューマネジメントの更なる強化等により、賃料収入増大のための運用を徹底してまいります。

また、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

本投資法人は、当期に実施したリファイナンス及び平成27年2月に実施した新規借入れによる財務基盤の強化に引き続き、将来の借入金無担保化、格付け取得、投資法人債の発行等を視野に入れた財務戦略を推進してまいります。また、借入期間の長期化及び分散化、借入コストの更なる低減、金利動向を踏まえた固定・変動金利割合の調整、バンクフォーメーションの強化並びに資金調達力の向上を実現し、1口当たり分配金の向上に資する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。

## 6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は平成27年6月期（第24期）において、手元余剰資金及び新規借入れ（6,241百万円）を活用し、増資を伴わない形で、収益の安定性と成長性を併せ持つ質の高い宿泊特化型ホテル3物件（取得価格合計13,261百万円）を取得しました。

この結果、本取得実行後の本投資法人の保有物件数合計は94物件（うち住居63物件、ホテル23物件、その他8物件）、取得価格合計は131,188百万円（うち住居58,083百万円、ホテル58,634百万円、その他14,470百万円）となっています。

### イ 資産の取得

本投資法人は、下記のとおり、宿泊特化型ホテル3物件（国内不動産信託受益権）（取得価格合計13,261百万円）を平成27年2月6日付で取得しました。

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	D21	アバホテル横浜関内	神奈川県 横浜市	8,350	8,500	エーワイケー特定目的会社	信託受益権
	D22	ホテルネッツ函館	北海道函館市	2,792	2,820	Zephyrus特定目的会社	
	D23	フレックスティイン白金	東京都港区	2,119	2,140	西特定目的会社	
合 計				13,261	13,460		

(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。

(注2) 一般社団法人日本不動産研究所の報告書による平成26年12月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。



## ロ 資金の借入れ

本投資法人は、上記ホテル3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、新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を平成27年2月6日付で実行しました。

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
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	平成27年2月6日	6,241百万円	0.93000% 変動金利（注1）	平成30年2月6日	有担保（注2） ・無保証

（注1）平成27年2月6日から平成27年2月26日までの適用利率です。

全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.8%）。

（注2）本借入れに伴い担保設定している資産は以下のとおりです。

「アパホテル横浜関内」、「ホテルネット函館」及び「フレックスステイン白金」の3物件及び「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシースタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ペレール目黒」、「ワコーレ綱島Ⅰ」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウインベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコア新大塚Ⅱ」、「ピクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコア浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ウイスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペースシア恵比寿」、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルピスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックスステイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックスステイン品川」、「フレックスステイン常盤台」、「フレックスステイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックスステイン清澄白河」、「フレックスステイン中延P1」及び「フレックスステイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根拠権、「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」の2物件に係る不動産に第1順位の根拠当権をそれぞれ設定しました。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期別	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期
決算年月	平成24年12月31日現在	平成25年6月30日現在	平成25年12月31日現在	平成26年6月30日現在	平成26年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	1,348,292	1,348,292	1,573,179	1,573,179	2,668,686
出資総額 (百万円)	26,134	26,134	29,134	29,134	53,096
投資主数 (人)	10,325	10,093	8,783	10,005	12,148

## 2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
Calliope合同会社	609,942	22.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	371,058	13.90
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	363,836	13.63
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	199,554	7.47
Rayo合同会社	149,925	5.61
野村信託銀行株式会社 (投信口)	74,985	2.80
MSIP CLIENT SECURITIES	65,337	2.44
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	61,402	2.30
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / HENDERSON HHFSICAV	57,293	2.14
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	27,034	1.01
合 計	1,980,366	74.20

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

## 3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	福 田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	2,400
	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	41,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

## 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営 (注1)・投資主名簿等管理)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営 (注2))	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	株式会社EPコンサルティングサービス
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注3) / 三井住友信託銀行株式会社 (注4)

(注1) 本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を委託しています。

(注2) ①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務 (投資主総会関係書類の発送、並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。)、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②の行為に付随し又は関連する事務を委託しています。

(注3) 合併以前の本投資法人 (旧東京グロースリート投資法人) の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

(注4) 旧LCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

## 投資法人の運用資産の状況

## 1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前 期 (平成26年6月30日)		当 期 (平成26年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不 動 産	住居	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	—	—	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	712	0.9	710	0.5
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	712	0.9	710	0.5
	時間貸し駐車場	首都圏	100	0.1	100	0.1
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	100	0.1	100	0.1
	ホテル	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	—	—	—	—
不動産合計			813	1.0	811	0.6
信託不動産	住居	首都圏	43,909	55.4	43,715	33.5
		地方主要都市部	11,965	15.1	11,853	9.1
		小 計	55,874	70.5	55,569	42.6
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,106	9.0	7,083	5.4
		地方主要都市部	6,037	7.6	5,982	4.6
		小 計	13,143	16.6	13,066	10.0
	時間貸し駐車場	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	—	—	—	—
	ホテル	首都圏	5,532	7.0	27,266	20.9
		地方主要都市部	—	—	18,029	13.8
		小 計	5,532	7.0	45,296	34.7
信託不動産合計			74,550	94.1	113,932	87.3
預金・その他の資産			3,898	4.9	15,733	12.1
資産総額計 (注3)			79,261 (75,363)	100.0 (95.1)	130,477 (114,743)	100.0 (87.9)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

(注2) 「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。

(注3) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

## 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
A75 スペースア恵比寿	6,657	7,794.91	7,298.51	93.6	4.1	住居
D3 ホテルマイステイズ京都四条	5,997	7,241.51	7,241.51	100.0	6.7	ホテル
D4 マイステイズ新浦安ファミレスセンター	4,905	6,232.30	6,232.30	100.0	4.7	ホテル
D5 ホテルマイステイズ舞浜	4,846	2,456.36	2,456.36	100.0	3.6	ホテル
B14 レキシントン・ブラザ西五反田	4,776	6,033.58	6,033.58	100.0	3.0	オフィス
D6 ホテルビスタブレミア堂島	3,834	9,445.32	9,445.32	100.0	3.5	ホテル
B17 レキシントン・ブラザ八幡	3,163	8,419.15	8,419.15	100.0	3.6	商業施設
A52 ウィンベル神楽坂	3,113	4,032.70	4,032.70	100.0	2.2	住居
D7 ホテルマイステイズ名古屋栄	2,929	9,064.71	9,064.71	100.0	4.0	ホテル
D1 ホテルマイステイズ神田	2,891	2,585.72	2,585.72	100.0	2.3	ホテル
合 計	43,115	63,306.26	62,809.86	99.2	37.8	—

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

### 3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	1,771.13	1,150	1,139
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	2,681.94	1,250	1,112
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	1,051.50	949	842
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	1,367.96	1,080	1,007
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	2,152.31	1,240	1,409
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	1,748.24	1,310	1,373
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	3,029.16	1,030	1,064
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	1,858.44	1,140	989
A34	ペ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	1,351.11	972	977
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	1,562.26	937	849
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	952.89	859	772
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	1,015.34	691	761
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	1,368.57	606	650
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	1,167.50	604	655
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	1,235.93	467	646
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	1,210.74	699	566
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	1,126.65	553	616
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	1,047.75	511	569
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	557.05	582	570
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	907.46	508	543
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	815.77	565	528
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	2,040.27	458	527
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	871.35	509	474
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	3,364.00	2,860	2,392
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	4,032.70	3,630	3,113
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	4,310.77	2,280	1,876
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	1,987.88	1,630	1,368
A56	カーザエルミタツジ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	1,197.19	1,020	990
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	1,627.13	985	826
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	1,220.24	659	556
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	1,969.45	1,090	893
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	3,426.36	1,300	1,039
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	1,929.59	503	396
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	1,528.58	441	303
A66	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋市中千種区御欄町二丁目44番	705.75	252	238
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	1,430.64	1,070	898
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	784.74	566	464
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	4,460.56	1,130	1,043
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	7,794.91	7,230	6,657
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	3,574.70	1,800	1,649
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	2,773.71	1,340	1,239

不動産等の名称		所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)
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	2,310.49	1,040	956
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	1,933.80	732	662
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	1,955.40	743	646
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	898.70	695	615
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	1,731.68	666	598
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	1,634.60	674	587
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	1,554.03	641	585
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	2,670.66	674	569
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	1,428.12	603	537
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	701.92	593	537
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	1,185.50	565	516
A89	ウインターシ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	1,433.35	560	502
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	765.18	528	451
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	1,029.05	491	440
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	530.60	476	408
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	1,020.86	414	370
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	789.12	397	368
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	992.76	397	352
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町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	399	333
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	794.80	344	325
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	974.81	364	309
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	761.18	323	293
小 計				109,584.45	60,775	55,569
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,451.54	1,040	1,239
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	526.43	574	710
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	6,033.58	4,010	4,776
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	2,145.00	944	1,067
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	信託受益権	2,178.41	659	757
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	8,419.15	3,440	3,163
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	18,440.58	2,250	2,061
小 計				39,194.69	12,917	13,777
C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	81.04	107	100
小 計				81.04	107	100
D1	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	2,585.72	3,280	2,891
D2	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	3,327.38	3,290	2,608
D3	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小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	8,010	5,997
D4	マイステイズ新瀬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	6,232.30	5,260	4,905
D5	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	2,456.36	5,080	4,846
D6	ホテルピスタプレミオ堂島	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	9,445.32	4,300	3,834
D7	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	9,064.71	3,040	2,929
D8	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	4,188.83	3,250	2,508
D9	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	7,379.43	2,590	2,108
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	1,719.29	2,140	1,891
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	3,412.71	1,740	1,567



不動産等の名称		所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
D12	フレックステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	1,560	1,382
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	1,150.76	1,540	1,326
D14	フレックステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	1,510	1,242
D15	フレックステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	1,420	1,244
D16	フレックステイイン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	1,370	1,189
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	4,956.66	1,600	1,192
D18	フレック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	2,673.64	821	750
D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	647	591
D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	311	286
小 計				75,714.18	52,759	45,296
合 計				224,574.36	126,558	114,743

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

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第22期 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)				第23期 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
A26	日神バレストージ代田橋	1	94.1	39,801	1.4	1	90.0	38,666	0.8
A27	日神バレストージ東長崎	1	97.7	46,420	1.7	1	96.3	45,828	1.0
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,344	1.0	1	100.0	27,376	0.6
A29	グロースメゾン亀戸	1	89.3	32,376	1.2	1	86.2	30,410	0.7
A30	エメラルドハウス	1	100.0	49,348	1.8	1	98.0	41,741	0.9
A31	アルモニー御茶ノ水	1	91.2	39,809	1.4	1	93.5	35,263	0.8
A32	サンクレスト石神井公園	1	97.0	35,961	1.3	1	97.0	36,344	0.8
A33	グロースメゾン新横浜	1	86.9	33,246	1.2	1	95.6	33,317	0.7
A34	ベルファース上野御徒町	1	98.3	33,576	1.2	1	98.3	30,191	0.7
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.0	1	100.0	26,619	0.6
A36	グロースメゾン池袋	1	90.4	26,208	0.9	1	90.5	24,272	0.5
A37	グロースメゾン用賀	1	97.3	22,653	0.8	1	94.9	21,746	0.5
A38	ルート立川	1	96.6	20,293	0.7	1	96.6	20,942	0.5
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	20,105	0.7	1	91.3	19,947	0.4
A40	シティハイツ砧	1	100.0	17,629	0.6	1	100.0	17,664	0.4
A41	アクシースタワー川口並木	1	93.0	25,146	0.9	1	86.0	23,651	0.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	90.5	18,000	0.6	1	91.6	18,249	0.4
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	0.7	1	100.0	18,268	0.4
A44	ベレール目黒	1	100.0	15,901	0.6	1	88.1	16,195	0.4
A45	ワコレ綱島I	1	94.1	17,314	0.6	1	89.9	18,002	0.4
A46	フォロス中村橋	1	100.0	17,958	0.6	1	88.8	17,954	0.4
A47	グロースメゾン海神	1	90.0	21,922	0.8	1	89.0	21,294	0.5
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.5	1	100.0	14,706	0.3
A51	シティハウス東京新橋	1	94.5	89,437	3.2	1	95.6	88,383	1.9
A52	ウィンベル神楽坂	1	98.6	105,410	3.8	1	100.0	103,227	2.2
A53	西早稲田クレセントマンション	1	92.5	70,931	2.6	1	90.5	68,082	1.5

不動産等の名称	第22期 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)				第23期 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	93.3	47,715	1.7	1	88.8	45,511	1.0
A56	カーザエルミタツジ	1	97.0	28,492	1.0	1	91.2	30,380	0.7
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	92.8	33,315	1.2	1	91.3	33,307	0.7
A61	ビクセル武蔵関	1	94.3	24,028	0.9	1	85.8	22,012	0.5
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	96.3	33,839	1.2	1	96.8	33,167	0.7
A63	藤和シティコープ浅間町	1	89.1	59,396	2.1	1	80.2	54,726	1.2
A64	ロイヤルパーク大町	1	90.6	24,956	0.9	1	88.1	24,188	0.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	97.4	18,023	0.7	1	100.0	18,428	0.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	100.0	11,774	0.4	1	89.7	11,318	0.2
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	90.9	31,377	1.1	1	85.1	27,913	0.6
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	96.9	17,881	0.6	1	97.0	17,226	0.4
A73	AMS TOWER 南6条	1	91.8	50,486	1.8	1	83.7	45,814	1.0
A75	スぺーシア恵比寿	1	90.0	186,312	6.7	1	93.6	187,027	4.1
A76	ネオ・プロミネンス	1	88.9	63,037	2.3	1	93.9	61,481	1.3
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	94.4	45,927	1.7	1	94.0	48,843	1.1
A78	コスモコート元町	1	90.4	36,802	1.3	1	86.6	33,405	0.7
A79	レーベスト本陣	1	95.0	31,304	1.1	1	92.5	29,805	0.6
A80	レーベスト松原	1	91.2	28,954	1.0	1	93.7	27,735	0.6
A81	サンテラス南池袋	1	89.5	21,891	0.8	1	92.1	20,277	0.4
A82	アルバ則武新町	1	91.7	25,422	0.9	1	94.4	25,539	0.6
A83	レーベスト名駅南	1	93.6	24,919	0.9	1	95.4	25,521	0.6
A84	レーベスト平安	1	98.4	23,570	0.9	1	100.0	24,560	0.5
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	94.2	32,426	1.2	1	87.3	29,675	0.6
A86	サルボサーラ	1	91.5	23,992	0.9	1	93.5	23,253	0.5
A87	エクセレンテ神楽坂	1	97.1	17,842	0.6	1	88.3	16,934	0.4
A88	ルナコート江戸堀	1	88.1	20,912	0.8	1	88.1	19,122	0.4
A89	ウィンテージ神戸元町	1	91.1	22,148	0.8	1	94.8	22,200	0.5
A90	クイーンズコート福住	1	100.0	16,521	0.6	1	92.5	16,248	0.4
A91	コーボ東洞院	1	90.3	16,980	0.6	1	92.9	16,872	0.4
A92	ベレール大井町	1	96.1	15,415	0.6	1	92.9	13,875	0.3
A93	シエテ南塚口	1	92.5	16,437	0.6	1	97.5	16,217	0.4
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	14,640	0.5	1	96.9	14,360	0.3
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	92.0	14,842	0.5	1	100.0	15,512	0.3
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	100.0	17,190	0.6	1	95.5	18,070	0.4
A97	ウエストアベニュー	1	85.0	12,666	0.5	1	85.0	11,510	0.2
A98	リトルリバー本町橋	1	93.9	12,971	0.5	1	93.8	12,758	0.3
A99	プライムライフ御影	1	93.4	11,809	0.4	1	93.3	11,980	0.3
小 計		63	93.8	2,022,623	73.0	63	92.7	1,965,139	42.6
B8	近代科学社ビル	1	95.0	38,735	1.4	1	100.0	35,405	0.8
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	0.4
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	8	100.0	126,690	4.6	8	100.0	138,450	3.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	64.3	28,685	1.0	1	64.3	32,309	0.7
B16	大木青葉ビル	1	100.0	40,559	1.5	1	100.0	40,397	0.9

不動産等の名称	第22期 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)				第23期 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	163,313	5.9	1	100.0	167,597	3.6
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	142,116	5.1	1	100.0	142,505	3.1
	小 計	14	97.9	557,297	20.1	14	98.0	573,863	12.4
C1	ストップパーキング神田須田町	1	100.0	2,443	0.1	1	100.0	2,453	0.1
C21	ボンセジュール千歳船橋 (注4)	—	—	18,592	0.7	—	—	—	—
C22	ボンセジュール四つ木 (注4)	—	—	17,485	0.6	—	—	—	—
C23	ボンセジュール日野 (注4)	—	—	16,639	0.6	—	—	—	—
C24	ボンセジュール武蔵新城 (注4)	—	—	13,809	0.5	—	—	—	—
C25	ボンセジュール小牧 (注4)	—	—	35,226	1.3	—	—	—	—
C26	ボンセジュール秦野渋沢 (注4)	—	—	18,441	0.7	—	—	—	—
C27	ボンセジュール伊丹 (注4)	—	—	12,442	0.4	—	—	—	—
	小 計	1	100.0	135,081	4.9	1	100.0	2,453	0.1
D1	ホテルマイステイズ神田 (注5)	1	100.0	27,512	1.0	1	100.0	104,832	2.3
D2	ホテルマイステイズ浅草 (注5)	1	100.0	29,903	1.1	1	100.0	108,407	2.4
D3	ホテルマイステイズ京都四条 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	310,661	6.7
D4	マイステイズ新潟コンファレンスセンター (注6)	—	—	—	—	1	100.0	217,607	4.7
D5	ホテルマイステイズ舞浜 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	166,812	3.6
D6	ホテルビスタプレミオ堂島 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	160,910	3.5
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	185,561	4.0
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	123,501	2.7
D9	ホテルマイステイズ横浜 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	124,297	2.7
D10	ホテルマイステイズ日暮里 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	72,782	1.6
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	90,326	2.0
D12	フレックスステイン飯田橋 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	55,564	1.2
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	50,423	1.1
D14	フレックスステイン品川 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	44,932	1.0
D15	フレックスステイン常盤台 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	57,136	1.2
D16	フレックスステイン巣鴨 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	50,354	1.1
D17	ホテルマイステイズ大手前 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	74,450	1.6
D18	フレックスステイン清澄白河 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	36,629	0.8
D19	フレックスステイン中延P1 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	21,911	0.5
D20	フレックスステイン中延P2 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	12,157	0.3
	小 計	2	100.0	57,416	2.1	20	100.0	2,069,261	44.9
	合 計	80	95.1	2,772,419	100.0	98	96.1	4,610,717	100.0

(注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。なお、小数第2位を四捨五入により表示しています。

(注2)「賃貸事業収入(期間中)」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。

(注3)本物件のテナントより賃料等の開示については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4)第22期中(平成26年5月22日付)に売却した物件のため、当該物件の賃貸事業収入の計算期間は平成26年1月1日から平成26年5月22日までとなっています。

(注5)当該2物件は、平成26年5月23日付で取得しており、第22期(平成26年1月1日～平成26年6月30日)の賃貸事業収入の計算期間は平成26年5月23日から平成26年6月30日までとなっています。

(注6)当該18物件は、平成26年7月17日付で取得しており、第23期(平成26年7月1日～平成26年12月31日)の賃貸事業収入の計算期間は平成26年7月17日から平成26年12月31日までとなっています。



#### 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

#### 5 その他資産の状況

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

#### 6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

### 保有不動産の資本的支出

#### 1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払額	
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	インターホン リニューアル工事	自平成27年6月 至平成27年6月	5,303	—	—
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	非常用発電機 更新工事	自平成27年6月 至平成27年6月	8,824	—	—
B15	クロス・スクエアNAKANNO	東京都中野区	8-10階 リノベーション工事	自平成27年2月 至平成27年6月	8,100	—	—
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	外壁改修工事	自平成27年5月 至平成27年6月	40,000	—	—
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	6階テナント 対応工事	自平成27年4月 至平成27年4月	5,000	—	—
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	蓄電池設備 更新工事	自平成27年4月 至平成27年4月	9,140	—	—
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	客室無線LAN工事	自平成27年4月 至平成27年4月	7,200	—	—

#### 2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は116,923千円であり、当期費用に区分された修繕費29,710千円と合わせ、146,633千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）	
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	給湯プリペイド用 住戸ユニット更新工事	自平成26年12月 至平成26年12月	6,258
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	雑排水管改修工事	自平成26年9月 至平成26年12月	28,080
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	空調機更新工事	自平成26年12月 至平成26年12月	4,500
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自平成26年9月 至平成26年10月	15,573
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	電気設備改修工事	自平成26年12月 至平成26年12月	3,605
その他の工事				58,907	
合 計				116,923	

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	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
当期首積立金残高	487,561千円	541,609千円	571,543千円	524,730千円	579,682千円
当期積立額（注）	151,076千円	165,233千円	165,271千円	199,177千円	268,495千円
当期積立金取崩額（注）	97,028千円	135,298千円	212,084千円	144,225千円	109,812千円
次期繰越額	541,609千円	571,543千円	524,730千円	579,682千円	738,365千円

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

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第22期 （自平成26年1月1日 至平成26年6月30日）	第23期 （自平成26年7月1日 至平成26年12月31日）
	(a) 資産運用報酬	125,000
(b) 資産保管手数料	3,906	3,976
(c) 一般事務委託手数料	18,224	26,672
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	107,404	93,493
合計	259,336	253,942

### 2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,497,083	—							
株式会社みずほ銀行	3,497,083	—							
三井住友信託銀行株式会社	2,997,500	—							
小計			13,488,750	—					
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	平成25年 12月20日	4,743,811	—	1.646	平成28年 12月20日	(注4)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,743,811	—					
	株式会社新生銀行		3,450,044	—					
	シティバンク銀行株式会社		1,725,022	—					
	新生信託銀行株式会社		1,725,022	—					
	株式会社あおぞら銀行		1,164,389	—					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	平成26年 7月17日	—	12,400,000	0.951	平成29年 7月14日	(注6)	(注7)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	12,400,000					
	株式会社みずほ銀行		—	12,400,000					
	株式会社新生銀行		—	6,500,000					
	シティバンク銀行株式会社		—	6,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	5,000,000					
	株式会社りそな銀行		—	2,100,000					
小 計			17,552,100	57,300,000					
信託長期 借入金 (注3)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注8)	平成24年 9月28日	2,700,000	2,700,000	1.900	平成30年 3月31日	期限 一括	(注7)	有担保 無保証
			2,860,000	2,860,000	1.900	平成31年 3月31日			
			1,830,000	1,830,000	1.900	平成32年 3月31日	(注10)		
			2,570,000	2,570,000	1.900	平成31年 3月31日			
小 計			9,960,000	9,960,000					
合 計			41,000,850	67,260,000					

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

(注2) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注3) 1年内返済予定の信託長期借入金を含みます。

(注4) 平成26年7月17日において、期限前弁済をしております。

(注5) 借入金の返済資金等に充当しています。

(注6) 元本返済期日に一括返済します。

(注7) 資金使途は主に不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

(注8) 三菱UFJ信託銀行株式会社は、本投資法人が受益者である不動産信託の受託者であり、平成24年9月28日付で、プルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合より資金を借り入れています。本投資法人は、同日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社から当該借入金（積立金等の控除後）を当該不動産信託の信託元本の交付として受領しています。

(注9) 借入実行日から5年経過後に到来する各元利払日（3ヵ月毎）において、当該時点における元本残高を30年（合計120回）払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。元本返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

(注10) 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（3ヵ月毎）において、当該時点における元本残高を27年（合計108回）払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。元本返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

### 3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		
	取得年月日	取得価額（千円）	
D3	ホテルマイステイズ京都四条	平成26年7月17日	6,024,460
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	平成26年7月17日	4,930,200
D5	ホテルマイステイズ舞浜	平成26年7月17日	4,870,312
D6	ホテルビスタプレミアオ堂島	平成26年7月17日	3,845,400
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	平成26年7月17日	2,958,000
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	平成26年7月17日	2,514,820
D9	ホテルマイステイズ横浜	平成26年7月17日	2,119,900
D10	ホテルマイステイズ日暮里	平成26年7月17日	1,898,540
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	平成26年7月17日	1,570,520
D12	フレックステイイン飯田橋	平成26年7月17日	1,381,660
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	平成26年7月17日	1,331,960
D14	フレックステイイン品川	平成26年7月17日	1,242,500
D15	フレックステイイン常盤台	平成26年7月17日	1,242,500
D16	フレックステイイン巣鴨	平成26年7月17日	1,192,800
D17	ホテルマイステイズ大手前	平成26年7月17日	1,192,800
D18	フレックステイイン清澄白河	平成26年7月17日	749,476
D19	フレックステイイン中延P1	平成26年7月17日	589,442
D20	フレックステイイン中延P2	平成26年7月17日	283,290
合 計			39,938,580

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

### 2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3 特定資産の価格等の調査

#### 不動産等取引

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価額(千円)	不動産鑑定評価額(千円)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	D3	ホテルマイステイズ京都四条	不動産 信託受益権	平成26年 7月17日	6,024,460	6,110,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 4月30日
	D4	マイステイズ新潟コンファレンスセンター			4,930,200	4,980,000		
	D5	ホテルマイステイズ舞浜			4,870,312	4,920,000		
	D6	ホテルビスタブレミオ堂島			3,845,400	3,900,000		
	D7	ホテルマイステイズ名古屋栄			2,958,000	3,000,000		
	D8	ホテルマイステイズ堺筋本町			2,514,820	2,530,000		
	D9	ホテルマイステイズ横浜			2,119,900	2,150,000		
	D10	ホテルマイステイズ日暮里			1,898,540	1,910,000		
	D11	ホテルマイステイズ福岡天神南			1,570,520	1,580,000		
	D12	フレックステイイン飯田橋			1,381,660	1,390,000		
	D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町			1,331,960	1,340,000		
	D14	フレックステイイン品川			1,242,500	1,250,000		
	D15	フレックステイイン常盤台			1,242,500	1,250,000		
	D16	フレックステイイン巣鴨			1,192,800	1,200,000		
	D17	ホテルマイステイズ大手前			1,192,800	1,200,000		
	D18	フレックステイイン清澄白河			749,476	754,000		
	D19	フレックステイイン中延P1			589,442	593,000		
	D20	フレックステイイン中延P2			283,290	285,000		

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

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

#### 4 利害関係人等との取引状況等

##### (1) 取引状況

該当事項はありません。

##### (2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

#### 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## 経理の状況

---

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

#### ① 投資主総会

平成26年11月28日に、本投資法人の投資主総会が開催されました。  
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本投資法人の運用資産に属する不動産について運営委託をすることを可能とするため、必要な変更を行いました。</li> <li>2. 昨今の経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向を踏まえ、金銭の分配の方針における利益を超えた金銭の分配の実施に関する基準を明確化するため、これを変更いたしました。</li> <li>3. 役員会の開催を機動的に行うことができるようにするため、役員会の招集通知の発送期限について、緊急の必要がある場合には、執行役員及び監督役員の全員の同意がなくとも短縮することを可能とする修正を行いました。</li> <li>4. 本投資法人は、平成25年1月以降平成26年12月までの期間に係る資産運用報酬について、資産運用会社の同意を得て減額しておりましたが、本投資法人の内部成長及び外部成長による資産規模及び利益水準等の拡大に伴い、資産運用報酬額を適正な金額とすることを目的として、平成27年1月以降平成27年12月までの期間に係る資産運用報酬を従前の水準より増額するものの、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しました。</li> <li>5. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の改正に伴い、資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を定めるものです。また、これに関連して、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化、並びにその他字句の修正を行いました。</li> </ol>
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	クリストファー・リードが選任されました。
第4号議案	監督役員2名選任の件	高橋孝志及び藤元拓志が選任されました。

#### ② 投資法人役員会

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

### 2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項ありません。

### 3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項ありません。

### 4 その他

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

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	759,058	9,153,872
信託現金及び信託預金	※1	2,765,504	4,011,521
未収入金		2,574	82
営業未収入金		71,193	644,552
前払費用		120,941	233,324
未収消費税等		—	1,319,253
前払金		17,138	—
その他		0	0
貸倒引当金		△1,391	△1,968
流動資産合計		3,735,018	15,360,637
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	85,914	85,914
減価償却累計額		△7,783	△8,324
建物(純額)		78,131	77,589
建物附属設備	※1	38,862	38,862
減価償却累計額		△17,352	△18,548
建物附属設備(純額)		21,510	20,314
構築物	※1	2,779	2,779
減価償却累計額		△1,138	△1,204
構築物(純額)		1,640	1,574
土地	※1	711,834	711,834
信託建物	※1	31,162,188	45,227,883
減価償却累計額		△2,623,404	△3,136,903
信託建物(純額)		28,538,783	42,090,979
信託建物附属設備	※1	7,151,824	10,400,867
減価償却累計額		△1,891,879	△2,186,062
信託建物附属設備(純額)		5,259,944	8,214,804
信託構築物	※1	321,317	321,799
減価償却累計額		△109,047	△118,744
信託構築物(純額)		212,270	203,054
信託工具、器具及び備品	※1	177,438	268,476
減価償却累計額		△85,898	△103,974
信託工具、器具及び備品(純額)		91,540	164,502
信託土地	※1	40,447,565	63,258,940
有形固定資産合計		75,363,220	114,743,593
無形固定資産			
その他		106	76
無形固定資産合計		106	76
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
長期前払費用		119,338	328,159
その他		34,070	34,765
投資その他の資産合計		163,409	372,924
固定資産合計		75,526,736	115,116,594
資産合計		79,261,754	130,477,232



(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (平成26年6月30日)	当 期 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金		143,439	141,428
短期借入金	※1	13,488,750	—
1年内返済予定の長期借入金	※1	17,552,100	1,200,000
1年内返済予定の信託長期借入金	※1	—	18,167
未払金		32,733	22,872
未払費用		121,934	127,170
未払法人税等		520	578
未払消費税等		143,637	—
前受金		357,522	371,084
預り金		32,927	23,896
<b>流動負債合計</b>		<b>31,873,567</b>	<b>1,905,197</b>
<b>固定負債</b>			
長期借入金	※1	—	56,100,000
信託長期借入金	※1	9,960,000	9,941,832
信託預り敷金及び保証金		1,025,726	1,109,146
預り敷金及び保証金		28,663	28,663
<b>固定負債合計</b>		<b>11,014,390</b>	<b>67,179,642</b>
<b>負債合計</b>		<b>42,887,957</b>	<b>69,084,839</b>
<b>純資産の部</b>			
<b>投資主資本</b>			
出資総額		29,134,389	53,096,413
剰余金			
出資剰余金		6,264,432	6,264,432
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		974,975	2,031,546
剰余金合計		7,239,407	8,295,978
<b>投資主資本合計</b>		<b>36,373,796</b>	<b>61,392,392</b>
<b>純資産合計</b>	※2	<b>36,373,796</b>	<b>61,392,392</b>
<b>負債純資産合計</b>		<b>79,261,754</b>	<b>130,477,232</b>

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,772,419	4,610,717
不動産等売却益	※2	1,003,352	—
営業収益合計		3,775,772	4,610,717
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,281,791	1,586,854
資産運用報酬		125,000	125,000
役員報酬		4,800	4,800
資産保管手数料		3,906	3,976
一般事務委託手数料		18,224	26,672
貸倒引当金繰入額		—	1,527
その他営業費用		107,404	91,966
営業費用合計		1,541,127	1,840,796
営業利益		2,234,644	2,769,920
営業外収益			
受取利息		404	537
貸倒引当金戻入額		475	—
雑収入		898	483
営業外収益合計		1,777	1,021
営業外費用			
支払利息		376,514	365,480
融資関連費用		842,043	294,738
投資口交付費		115,438	152,101
雑損失		5	14
営業外費用合計		1,334,001	812,334
経常利益		902,420	1,958,607
税引前当期純利益		902,420	1,958,607
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		901,815	1,958,002
前期繰越利益		73,159	73,543
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		974,975	2,031,546

## IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30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	29,134,389	6,264,432	446,003	6,710,435	35,844,824	35,844,824
当期変動額						
新投資口の発行					—	—
剰余金の配当			△ 372,843	△ 372,843	△ 372,843	△ 372,843
当期純利益			901,815	901,815	901,815	901,815
当期変動額合計	—	—	528,972	528,972	528,972	528,972
当期末残高	29,134,389	6,264,432	974,975	7,239,407	36,373,796	36,373,796

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26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	29,134,389	6,264,432	974,975	7,239,407	36,373,796	36,373,796
当期変動額						
新投資口の発行	23,962,024				23,962,024	23,962,024
剰余金の配当			△ 901,431	△ 901,431	△ 901,431	△ 901,431
当期純利益			1,958,002	1,958,002	1,958,002	1,958,002
当期変動額合計	23,962,024	—	1,056,571	1,056,571	25,018,595	25,018,595
当期末残高	53,096,413	6,264,432	2,031,546	8,295,978	61,392,392	61,392,392

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1日) 至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1日) 至 平成26年 12月 31日)																												
1 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>40年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>6年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2年～32年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	40年～77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	7年～18年	信託建物	6年～66年	信託建物附属設備	2年～32年	信託構築物	4年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～15年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2年～32年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	7年～18年	信託建物	2年～66年	信託建物附属設備	2年～32年	信託構築物	4年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～15年
建物	40年～77年																													
建物附属設備	8年～24年																													
構築物	7年～18年																													
信託建物	6年～66年																													
信託建物附属設備	2年～32年																													
信託構築物	4年～55年																													
信託工具、器具及び備品	2年～15年																													
建物	77年																													
建物附属設備	8年～24年																													
構築物	7年～18年																													
信託建物	2年～66年																													
信託建物附属設備	2年～32年																													
信託構築物	4年～55年																													
信託工具、器具及び備品	2年～15年																													
2 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>																												
3 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は10,574千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は76,921千円です。</p>																												
4 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 ④信託長期借入金</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 ④1年内返済予定の信託長期借入金 信託長期借入金</p>																												

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成26年 1 月 1 日) 至 平成26年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成26年 7 月 1 日) 至 平成26年 12 月 31 日)
項 目	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成26年 6 月 30 日)	当 期 (平成26年 12 月 31 日)																																																																		
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>153,187千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>2,765,504千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>78,131千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>21,510千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>1,640千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>711,834千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>28,538,783千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>5,259,944千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>212,270千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>91,540千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>40,447,565千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>78,281,912千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>13,488,750千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>17,552,100千円</td></tr> <tr><td>信託長期借入金</td><td>9,960,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>41,000,850千円</td></tr> </table>	現金及び預金	153,187千円	信託現金及び信託預金	2,765,504千円	建物	78,131千円	建物附属設備	21,510千円	構築物	1,640千円	土地	711,834千円	信託建物	28,538,783千円	信託建物附属設備	5,259,944千円	信託構築物	212,270千円	信託工具、器具及び備品	91,540千円	信託土地	40,447,565千円	合計	78,281,912千円	短期借入金	13,488,750千円	1年内返済予定の長期借入金	17,552,100千円	信託長期借入金	9,960,000千円	合計	41,000,850千円	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>4,262,187千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,011,521千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td>77,589千円</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>20,314千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>1,574千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>711,834千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>42,090,979千円</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>8,214,804千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>203,054千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>164,502千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>63,258,940千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>123,017,302千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>1,200,000千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の信託長期借入金</td><td>18,167千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>56,100,000千円</td></tr> <tr><td>信託長期借入金</td><td>9,941,832千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>67,260,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	4,262,187千円	信託現金及び信託預金	4,011,521千円	建物	77,589千円	建物附属設備	20,314千円	構築物	1,574千円	土地	711,834千円	信託建物	42,090,979千円	信託建物附属設備	8,214,804千円	信託構築物	203,054千円	信託工具、器具及び備品	164,502千円	信託土地	63,258,940千円	合計	123,017,302千円	1年内返済予定の長期借入金	1,200,000千円	1年内返済予定の信託長期借入金	18,167千円	長期借入金	56,100,000千円	信託長期借入金	9,941,832千円	合計	67,260,000千円
現金及び預金	153,187千円																																																																		
信託現金及び信託預金	2,765,504千円																																																																		
建物	78,131千円																																																																		
建物附属設備	21,510千円																																																																		
構築物	1,640千円																																																																		
土地	711,834千円																																																																		
信託建物	28,538,783千円																																																																		
信託建物附属設備	5,259,944千円																																																																		
信託構築物	212,270千円																																																																		
信託工具、器具及び備品	91,540千円																																																																		
信託土地	40,447,565千円																																																																		
合計	78,281,912千円																																																																		
短期借入金	13,488,750千円																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	17,552,100千円																																																																		
信託長期借入金	9,960,000千円																																																																		
合計	41,000,850千円																																																																		
現金及び預金	4,262,187千円																																																																		
信託現金及び信託預金	4,011,521千円																																																																		
建物	77,589千円																																																																		
建物附属設備	20,314千円																																																																		
構築物	1,574千円																																																																		
土地	711,834千円																																																																		
信託建物	42,090,979千円																																																																		
信託建物附属設備	8,214,804千円																																																																		
信託構築物	203,054千円																																																																		
信託工具、器具及び備品	164,502千円																																																																		
信託土地	63,258,940千円																																																																		
合計	123,017,302千円																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	1,200,000千円																																																																		
1年内返済予定の信託長期借入金	18,167千円																																																																		
長期借入金	56,100,000千円																																																																		
信託長期借入金	9,941,832千円																																																																		
合計	67,260,000千円																																																																		
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>																																																																		

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1 月 1 日) 至 平成26年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成26年 7 月 1 日) 至 平成26年 12 月 31 日)
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 2,555,746</p> <p>(その他収入) 216,673</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,772,419</p> <p>B 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(維持管理費) 446,688</p> <p>(公租公課) 174,451</p> <p>(損害保険料) 4,952</p> <p>(その他支出) 127,784</p> <p>(減価償却費) 527,914</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,281,791</p> <p>C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,490,627</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃料・共益費) 4,408,874</p> <p>(その他収入) 201,843</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 4,610,717</p> <p>B 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(維持管理費) 460,196</p> <p>(公租公課) 163,789</p> <p>(損害保険料) 6,084</p> <p>(その他支出) 119,524</p> <p>(減価償却費) 837,259</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,586,854</p> <p>C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,023,863</p>
<p>※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)</p> <p style="text-align: right;">ボンセジュール千歳船橋</p> <p>不動産等売却収入 832,153</p> <p>不動産等売却原価 657,193</p> <p>その他売却費用 6,623</p> <p>不動産等売却益 168,337</p> <p style="text-align: right;">ボンセジュール四つ木</p> <p>不動産等売却収入 777,256</p> <p>不動産等売却原価 622,386</p> <p>その他売却費用 5,450</p> <p>不動産等売却益 149,419</p> <p style="text-align: right;">ボンセジュール日野</p> <p>不動産等売却収入 730,459</p> <p>不動産等売却原価 551,565</p> <p>その他売却費用 5,414</p> <p>不動産等売却益 173,480</p> <p style="text-align: right;">ボンセジュール武蔵新城</p> <p>不動産等売却収入 587,138</p> <p>不動産等売却原価 468,167</p> <p>その他売却費用 4,363</p> <p>不動産等売却益 114,607</p> <p style="text-align: right;">ボンセジュール小牧</p> <p>不動産等売却収入 1,280,824</p> <p>不動産等売却原価 984,869</p> <p>その他売却費用 12,563</p> <p>不動産等売却益 283,391</p>	

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1 日) (至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1 日) (至 平成26年 12月 31日)
ボンセジュール秦野渋沢	
不動産等売却収入	735,268
不動産等売却原価	633,486
その他売却費用	6,243
不動産等売却益	95,539
ボンセジュール伊丹	
不動産等売却収入	472,718
不動産等売却原価	449,783
その他売却費用	4,357
不動産等売却益	18,577

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1 日) (至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1 日) (至 平成26年 12月 31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口数	1,573,179口
	発行可能投資口総口数
	10,000,000口
	発行済投資口数
	2,668,686口

## [税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1 日) (至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1 日) (至 平成26年 12月 31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))
未払事業所税	517千円
営業未収入金 (合併)	197千円
貸倒引当金	475千円
繰延税金資産小計	1,190千円
評価性引当額	1,190千円
繰延税金資産合計	-千円
(繰延税金資産の純額)	-千円
(繰延税金資産 (固定資産))	(繰延税金資産 (固定資産))
建物等 (合併)	812,820千円
土地 (合併)	2,251,597千円
繰越欠損金	7,746,144千円
繰延税金資産小計	10,810,561千円
評価性引当額	10,810,561千円
繰延税金資産合計	-千円
(繰延税金資産の純額)	-千円
未払事業所税	-千円
営業未収入金 (合併)	197千円
貸倒引当金	672千円
繰延税金資産小計	870千円
評価性引当額	870千円
繰延税金資産合計	-千円
(繰延税金資産の純額)	-千円
(繰延税金資産 (固定資産))	(繰延税金資産 (固定資産))
建物等 (合併)	801,025千円
土地 (合併)	2,251,597千円
繰越欠損金	7,749,271千円
繰延税金資産小計	10,801,895千円
評価性引当額	10,801,895千円
繰延税金資産合計	-千円
(繰延税金資産の純額)	-千円

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年 12 月 31 日)																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">36.59%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">—%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△34.98%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△1.54%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.07%</td> </tr> </table>	法定実効税率	36.59%	支払分配金の損金算入額	—%	評価性引当額の増減	△34.98%	その他	△1.54%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">34.16%</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△33.54%</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△0.46%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.13%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> </table>	法定実効税率	34.16%	支払分配金の損金算入額	△33.54%	評価性引当額の増減	△0.46%	その他	△0.13%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%
法定実効税率	36.59%																				
支払分配金の損金算入額	—%																				
評価性引当額の増減	△34.98%																				
その他	△1.54%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%																				
法定実効税率	34.16%																				
支払分配金の損金算入額	△33.54%																				
評価性引当額の増減	△0.46%																				
その他	△0.13%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																				
<p>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</p> <p>「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布されたことに伴い、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26年12月期(第23期)及び平成27年6月期(第24期)に解消が見込まれる一時差異については従来の36.59%から34.16%となります。なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額並びに法人税等調整額への影響はありません。</p>	<p>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</p> <p>平成26年3月31日に公布された「地方税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方税法」が創設されるとともに、地方税法特別税の一部が法人事業税に還元されることに伴い、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27年1月1日以後開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異等について、34.16%に変更されます。なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額並びに法人税等調整額への影響はありません。</p>																				

#### [リースにより使用する固定資産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年 12 月 31 日)																																				
<p>オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">112,249</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料</td> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,280,288</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,392,537</td> </tr> </table> <p>(貸主側) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">507,089</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料</td> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,342,958</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,850,048</td> </tr> </table>		1年内	112,249	未経過リース料	1年超	2,280,288		合計	2,392,537		1年内	507,089	未経過リース料	1年超	4,342,958		合計	4,850,048	<p>オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">112,249</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料</td> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,224,164</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,336,413</td> </tr> </table> <p>(貸主側) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,843,409</td> </tr> <tr> <td>未経過リース料</td> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">15,485,197</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,328,607</td> </tr> </table>		1年内	112,249	未経過リース料	1年超	2,224,164		合計	2,336,413		1年内	1,843,409	未経過リース料	1年超	15,485,197		合計	17,328,607
	1年内	112,249																																			
未経過リース料	1年超	2,280,288																																			
	合計	2,392,537																																			
	1年内	507,089																																			
未経過リース料	1年超	4,342,958																																			
	合計	4,850,048																																			
	1年内	112,249																																			
未経過リース料	1年超	2,224,164																																			
	合計	2,336,413																																			
	1年内	1,843,409																																			
未経過リース料	1年超	15,485,197																																			
	合計	17,328,607																																			



[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1日) (至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)																																																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）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、本投資法人では本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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）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、本投資法人では本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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>																																																																																
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成26年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>759,058</td> <td>759,058</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,765,504</td> <td>2,765,504</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>3,524,562</td> <td>3,524,562</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>13,488,750</td> <td>13,488,750</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>17,552,100</td> <td>17,552,100</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(6) 1年内返済予定の信託長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(7) 信託長期借入金</td> <td>9,960,000</td> <td>10,122,527</td> <td>162,527</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>41,000,850</td> <td>41,163,378</td> <td>162,527</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 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。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 (6) 1年内返済予定の信託長期借入金 (7) 信託長期借入金 固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	759,058	759,058	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,765,504	2,765,504	—	合 計	3,524,562	3,524,562	—	(3) 短期借入金	13,488,750	13,488,750	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	17,552,100	—	(5) 長期借入金	—	—	—	(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—	(7) 信託長期借入金	9,960,000	10,122,527	162,527	合 計	41,000,850	41,163,378	162,527	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成26年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>9,153,872</td> <td>9,153,872</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>4,011,521</td> <td>4,011,521</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>13,165,393</td> <td>13,165,393</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>1,200,000</td> <td>1,200,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>56,100,000</td> <td>56,100,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(6) 1年内返済予定の信託長期借入金</td> <td>18,167</td> <td>18,251</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>(7) 信託長期借入金</td> <td>9,941,832</td> <td>10,156,234</td> <td>214,401</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>67,260,000</td> <td>67,474,486</td> <td>214,486</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 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。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 (6) 1年内返済予定の信託長期借入金 (7) 信託長期借入金 固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	9,153,872	9,153,872	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,011,521	4,011,521	—	合 計	13,165,393	13,165,393	—	(3) 短期借入金	—	—	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,200,000	1,200,000	—	(5) 長期借入金	56,100,000	56,100,000	—	(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	18,167	18,251	84	(7) 信託長期借入金	9,941,832	10,156,234	214,401	合 計	67,260,000	67,474,486	214,486
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	759,058	759,058	—																																																																														
(2) 信託現金及び信託預金	2,765,504	2,765,504	—																																																																														
合 計	3,524,562	3,524,562	—																																																																														
(3) 短期借入金	13,488,750	13,488,750	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	17,552,100	—																																																																														
(5) 長期借入金	—	—	—																																																																														
(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—																																																																														
(7) 信託長期借入金	9,960,000	10,122,527	162,527																																																																														
合 計	41,000,850	41,163,378	162,527																																																																														
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																														
(1) 現金及び預金	9,153,872	9,153,872	—																																																																														
(2) 信託現金及び信託預金	4,011,521	4,011,521	—																																																																														
合 計	13,165,393	13,165,393	—																																																																														
(3) 短期借入金	—	—	—																																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,200,000	1,200,000	—																																																																														
(5) 長期借入金	56,100,000	56,100,000	—																																																																														
(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	18,167	18,251	84																																																																														
(7) 信託長期借入金	9,941,832	10,156,234	214,401																																																																														
合 計	67,260,000	67,474,486	214,486																																																																														

前期（ご参考）  
（自平成26年 1月1日）  
（至平成26年 6月30日）

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品  
（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	28,663
信託預り敷金及び保証金	1,025,726

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	759,058	—	—
信託現金及び信託預金	2,765,504	—	—
合計	3,524,562	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	—	—
長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	—	54,894	74,639
合計	17,552,100	54,894	74,639

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	2,863,679	5,217,347	1,749,439
合計	2,863,679	5,217,347	1,749,439

当期  
（自平成26年 7月1日）  
（至平成26年 12月31日）

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品  
（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	28,663
信託預り敷金及び保証金	1,109,146

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	9,153,872	—	—
信託現金及び信託預金	4,011,521	—	—
合計	13,165,393	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—

（注4）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内返済予定の長期借入金	1,200,000	—	—
長期借入金	—	—	56,100,000
1年内返済予定の信託長期借入金	18,167	—	—
信託長期借入金	—	73,807	104,256
合計	1,218,167	73,807	56,204,256

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	2,894,530	5,143,274	1,725,963
合計	2,894,530	5,143,274	1,725,963

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1 日) (至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1 日) (至 平成26年 12月 31日)																																																																																	
<p>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td>56,192,804</td> <td>△318,340</td> <td>55,874,464</td> <td>58,865,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td>8,585,639</td> <td>△5,687</td> <td>8,579,951</td> <td>7,288,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>5,318,657</td> <td>△43,018</td> <td>5,275,638</td> <td>5,520,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>100,838</td> <td>△13</td> <td>100,825</td> <td>105,000</td> </tr> <tr> <td>シニア</td> <td>4,385,522</td> <td>△4,385,522</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>—</td> <td>5,532,341</td> <td>5,532,341</td> <td>5,490,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>74,583,461</td> <td>779,759</td> <td>75,363,220</td> <td>77,268,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。  (注2) 当期増減額のうち主な増加は、新規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す。  (注3) 当期増減額のうち主な減少は、シニア物件の売却及び減価償却費の計上によるものです。  (注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成26年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	56,192,804	△318,340	55,874,464	58,865,000	オフィス	8,585,639	△5,687	8,579,951	7,288,000	商業施設	5,318,657	△43,018	5,275,638	5,520,000	駐車場	100,838	△13	100,825	105,000	シニア	4,385,522	△4,385,522	—	—	ホテル	—	5,532,341	5,532,341	5,490,000	合 計	74,583,461	779,759	75,363,220	77,268,000	<p>本投資法人は、主として首都圏およ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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td>55,874,464</td> <td>△304,706</td> <td>55,569,758</td> <td>60,775,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td>8,579,951</td> <td>△28,342</td> <td>8,551,609</td> <td>7,227,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>5,275,638</td> <td>△50,243</td> <td>5,225,394</td> <td>5,690,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>100,825</td> <td>△1</td> <td>100,823</td> <td>107,000</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>5,532,341</td> <td>39,763,665</td> <td>45,296,007</td> <td>52,759,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>75,363,220</td> <td>39,380,372</td> <td>114,743,593</td> <td>126,558,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。  (注2) 当期増減額のうち主な増加は、新規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す。  (注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。  (注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成26年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	55,874,464	△304,706	55,569,758	60,775,000	オフィス	8,579,951	△28,342	8,551,609	7,227,000	商業施設	5,275,638	△50,243	5,225,394	5,690,000	駐車場	100,825	△1	100,823	107,000	ホテル	5,532,341	39,763,665	45,296,007	52,759,000	合 計	75,363,220	39,380,372	114,743,593	126,558,000
用途		貸借対照表計上額				当期末の時価																																																																												
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																															
住居	56,192,804	△318,340	55,874,464	58,865,000																																																																														
オフィス	8,585,639	△5,687	8,579,951	7,288,000																																																																														
商業施設	5,318,657	△43,018	5,275,638	5,520,000																																																																														
駐車場	100,838	△13	100,825	105,000																																																																														
シニア	4,385,522	△4,385,522	—	—																																																																														
ホテル	—	5,532,341	5,532,341	5,490,000																																																																														
合 計	74,583,461	779,759	75,363,220	77,268,000																																																																														
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																																																														
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																															
住居	55,874,464	△304,706	55,569,758	60,775,000																																																																														
オフィス	8,579,951	△28,342	8,551,609	7,227,000																																																																														
商業施設	5,275,638	△50,243	5,225,394	5,690,000																																																																														
駐車場	100,825	△1	100,823	107,000																																																																														
ホテル	5,532,341	39,763,665	45,296,007	52,759,000																																																																														
合 計	75,363,220	39,380,372	114,743,593	126,558,000																																																																														

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1 日) (至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1 日) (至 平成26年 12月 31日)
—	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]

前期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）（ご参考）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	Zephyrus特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,851,000	—	—
	西特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,584,000	—	—

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

(注2) 取引条件については、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) Zephyrus特定目的会社及び西特定目的会社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、当該ファンドはカリオベの関係法人であるFortress Investment Group (FIG) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。したがって本投資法人ではZephyrus特定目的会社及び西特定目的会社を利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口 (38.77%) 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	売買価格 (千円)
D1	ホテルマイステイズ神田	2,851,000
D2	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000
合 計		5,435,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の返済	2,500	短期借入金	2,997,500
				短期借入金の借入	3,000,000		
				融資関連手数料	923	前払費用	5,630
				支払利息	3,138	未払費用	77

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	Zephyrus特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	14,878,412	—	—
	西特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	4,473,000	—	—
	四条通ホールディング 特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	7,594,980	—	—
	Danube特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	3,845,400	—	—
	長堀橋ホールディング 特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,514,820	—	—
	Aki特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	6,631,968	—	—
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント (注3)	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,722,789	営業未収入金	540,064

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

(注2) 取引条件については、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) Zephyrus特定目的会社、西特定目的会社、四条通ホールディング特定目的会社、Danube特定目的会社、長堀橋ホールディング特定目的会社、Aki特定目的会社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 (FIG) の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。したがって本投資法人ではZephyrus特定目的会社、西特定目的会社、四条通ホールディング特定目的会社、Danube特定目的会社、長堀橋ホールディング特定目的会社、Aki特定目的会社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、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口 (22.85%) 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)
D3	ホテルマイステイズ京都四条	四条通ホールディング特定目的会社	6,024,460
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	Zephyrus特定目的会社	4,930,200
D5	ホテルマイステイズ舞浜	Zephyrus特定目的会社	4,870,312
D6	ホテルピスタプレミオ堂島	Danube特定目会社	3,845,400
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	Zephyrus特定目的会社	2,958,000
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	長堀橋ホールディング特定目的会社	2,514,820
D9	ホテルマイステイズ横浜	Zephyrus特定目的会社	2,119,900
D10	ホテルマイステイズ日暮里	西特定目的会社	1,898,540
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	四条通ホールディング特定目的会社	1,570,520
D12	フレックステイイン飯田橋	Aki特定目的会社	1,381,660
D13	ホテルマイステイズ上野稻荷町	西特定目的会社	1,331,960
D14	フレックステイイン品川	西特定目的会社	1,242,500
D15	フレックステイイン常盤台	Aki特定目的会社	1,242,500
D16	フレックステイイン巢鴨	Aki特定目的会社	1,192,800
D17	ホテルマイステイズ大手前	Aki特定目的会社	1,192,800
D18	フレックステイイン清澄白河	Aki特定目的会社	749,476
D19	フレックステイイン中延P1	Aki特定目的会社	589,442
D20	フレックステイイン中延P2	Aki特定目的会社	283,290
合 計			39,938,580

## 2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の返済	2,997,500	長期借入金	5,000,000
				長期借入金の借入	5,000,000		
				融資関連手数料	7,919	前払費用	17,205
				支払利息	21,889	長期前払費用	26,444
						未払費用	255

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

### [1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1日) (至 平成26年 6月 30日)		当 期 (自 平成26年 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)	
1口当たり純資産額	23,121円	1口当たり純資産額	23,005円
1口当たり当期純利益	573円	1口当たり当期純利益	762円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1日) (至 平成26年 6月 30日)		当 期 (自 平成26年 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)	
当期純利益 (千円)	901,815	当期純利益 (千円)	1,958,002
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	901,815	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,958,002
期中平均投資口数 (口)	1,573,179	期中平均投資口数 (口)	2,570,932



[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12 月 31 日)																																																																										
<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成26年6月23日及び同年7月9日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については平成26年7月16日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年8月13日に払込が完了しております。この結果、本投資法人の出資総額は53,096百万円、発行済投資口数は2,668,686口となっています。</p> <p>①募集による新投資口発行</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">1,040,000口</td> </tr> <tr> <td>うち国内一般募集における募集投資口数</td> <td style="text-align: right;">527,322口</td> </tr> <tr> <td>海外募集における募集投資口数</td> <td style="text-align: right;">512,678口</td> </tr> <tr> <td>発行価格 (募集価格)</td> <td style="text-align: right;">1口当たり 22,688円</td> </tr> <tr> <td>発行価格 (募集価格) の総額</td> <td style="text-align: right;">23,595,520,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td> <td style="text-align: right;">1口当たり 21,873円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td> <td style="text-align: right;">22,747,920,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">平成26年7月16日 (水)</td> </tr> </table> <p>②海外における投資口売出し</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>売出投資口数</td> <td style="text-align: right;">70,151口</td> </tr> <tr> <td>売出価格</td> <td style="text-align: right;">1口当たり 22,688円</td> </tr> <tr> <td>売出価額の総額</td> <td style="text-align: right;">1,591,585,888円</td> </tr> <tr> <td>売出人</td> <td style="text-align: right;">Infinite Value Investment Ltd.</td> </tr> </table> <p>③投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>売出投資口数</td> <td style="text-align: right;">55,507口</td> </tr> <tr> <td>売出価格</td> <td style="text-align: right;">1口当たり 22,688円</td> </tr> <tr> <td>売出価額の総額</td> <td style="text-align: right;">1,259,342,816円</td> </tr> <tr> <td>受渡期日</td> <td style="text-align: right;">平成26年7月17日 (木)</td> </tr> </table> <p>④第三者割当による新投資口発行</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td style="text-align: right;">55,507口</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td> <td style="text-align: right;">1口当たり 21,873円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td> <td style="text-align: right;">1,214,104,611円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td style="text-align: right;">平成26年8月13日 (水)</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td style="text-align: right;">SMBC日興証券株式会社</td> </tr> </table> <p>2. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、平成26年7月17日付で取得したホテル18物件に係る国内不動産信託受益権 (後記「4.資産の取得」参照) の取得資金の一部及び既存シンジケートローン (ニューシンジケートローン (A)) につき、より低金利の借入れによりリファイナンスするため、既存借入金 (ニューシンジケートローン (B)) とともに、同日付で以下の借入れを行いました。</p> <p>ニューシンジケートローン (C)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>借入先</td> <td>株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>57,300百万円</td> </tr> <tr> <td>利率等</td> <td>基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%</td> </tr> <tr> <td>利払期日</td> <td>平成26年8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</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>一括返済</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>有担保 (注1)・無保証</td> </tr> <tr> <td>借入日</td> <td>平成26年7月17日</td> </tr> <tr> <td>返済期日</td> <td>平成29年7月14日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	1,040,000口	うち国内一般募集における募集投資口数	527,322口	海外募集における募集投資口数	512,678口	発行価格 (募集価格)	1口当たり 22,688円	発行価格 (募集価格) の総額	23,595,520,000円	払込金額 (発行価額)	1口当たり 21,873円	払込金額 (発行価額) の総額	22,747,920,000円	払込期日	平成26年7月16日 (水)	売出投資口数	70,151口	売出価格	1口当たり 22,688円	売出価額の総額	1,591,585,888円	売出人	Infinite Value Investment Ltd.	売出投資口数	55,507口	売出価格	1口当たり 22,688円	売出価額の総額	1,259,342,816円	受渡期日	平成26年7月17日 (木)	発行新投資口数	55,507口	払込金額 (発行価額)	1口当たり 21,873円	払込金額 (発行価額) の総額	1,214,104,611円	払込期日	平成26年8月13日 (水)	割当先	SMBC日興証券株式会社	借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	借入金額	57,300百万円	利率等	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%	利払期日	平成26年8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	有担保 (注1)・無保証	借入日	平成26年7月17日	返済期日	平成29年7月14日	<p>1. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、平成27年2月6日付で取得をしたホテル3物件に係る国内不動産信託受益権 (後記「2.資産の取得」参照) 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、新規借入れを行いました。</p> <p>ニューシンジケートローン (D)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>借入先</td> <td>株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>6,241百万円</td> </tr> <tr> <td>利率等</td> <td>基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%</td> </tr> <tr> <td>利払期日</td> <td>平成27年2月27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</td> </tr> <tr> <td>元本返済方法</td> <td>一括返済</td> </tr> <tr> <td>借入方法</td> <td>平成27年2月4日付「個別貸付契約」による。有担保 (注1)・無保証</td> </tr> <tr> <td>借入日</td> <td>平成27年2月6日</td> </tr> <tr> <td>返済期日</td> <td>平成30年2月6日</td> </tr> </table>	借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	借入金額	6,241百万円	利率等	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%	利払期日	平成27年2月27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	平成27年2月4日付「個別貸付契約」による。有担保 (注1)・無保証	借入日	平成27年2月6日	返済期日	平成30年2月6日
発行新投資口数	1,040,000口																																																																										
うち国内一般募集における募集投資口数	527,322口																																																																										
海外募集における募集投資口数	512,678口																																																																										
発行価格 (募集価格)	1口当たり 22,688円																																																																										
発行価格 (募集価格) の総額	23,595,520,000円																																																																										
払込金額 (発行価額)	1口当たり 21,873円																																																																										
払込金額 (発行価額) の総額	22,747,920,000円																																																																										
払込期日	平成26年7月16日 (水)																																																																										
売出投資口数	70,151口																																																																										
売出価格	1口当たり 22,688円																																																																										
売出価額の総額	1,591,585,888円																																																																										
売出人	Infinite Value Investment Ltd.																																																																										
売出投資口数	55,507口																																																																										
売出価格	1口当たり 22,688円																																																																										
売出価額の総額	1,259,342,816円																																																																										
受渡期日	平成26年7月17日 (木)																																																																										
発行新投資口数	55,507口																																																																										
払込金額 (発行価額)	1口当たり 21,873円																																																																										
払込金額 (発行価額) の総額	1,214,104,611円																																																																										
払込期日	平成26年8月13日 (水)																																																																										
割当先	SMBC日興証券株式会社																																																																										
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行																																																																										
借入金額	57,300百万円																																																																										
利率等	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%																																																																										
利払期日	平成26年8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	有担保 (注1)・無保証																																																																										
借入日	平成26年7月17日																																																																										
返済期日	平成29年7月14日																																																																										
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行																																																																										
借入金額	6,241百万円																																																																										
利率等	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%																																																																										
利払期日	平成27年2月27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	平成27年2月4日付「個別貸付契約」による。有担保 (注1)・無保証																																																																										
借入日	平成27年2月6日																																																																										
返済期日	平成30年2月6日																																																																										

<p style="text-align: center;">前 期 (ご参考)  (自 平成26年 1月 1日)  (至 平成26年 6月 30日)</p>	<p style="text-align: center;">当 期  (自 平成26年 7月 1日)  (至 平成26年 12月 31日)</p>
<p>(注1) 本借入れに伴い担保設定している資産は、「日神バレーステージ代田橋」、「日神バレーステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ペレール目黒」、「ワコーレ綱島Ⅰ」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚Ⅱ」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚玉山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペースシア恵比寿」、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルピスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックスステイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックスステイン品川」、「フレックスステイン常盤台」、「フレックスステイン巢鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックスステイン清澄白河」、「フレックスステイン中延P1」及び「フレックスステイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根質権、「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」の2物件（不動産）に第1順位の根抵当権を設定しました。また、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルピスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」及び「ホテルマイステイズ福岡天神南」の9物件に集合動産根譲渡担保権を設定しました。</p>	<p>(注1) 「アパホテル横浜関内」、「ホテルネッツ函館」及び「フレックスステイン白金」の3物件及び「日神バレーステージ代田橋」、「日神バレーステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ペレール目黒」、「ワコーレ綱島Ⅰ」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚Ⅱ」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚玉山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペースシア恵比寿」、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルピスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックスステイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックスステイン品川」、「フレックスステイン常盤台」、「フレックスステイン巢鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックスステイン清澄白河」、「フレックスステイン中延P1」及び「フレックスステイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根質権、「新宿アイランド」及び「ストップパーキング神田須田町」の2物件に係る不動産に第1順位の根抵当権を設定しました。</p>



前期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1日) 至 平成26年 6月 30日)	当期 (自 平成26年 7月 1日) 至 平成26年 12月 31日)																																
<p><b>3. 借入金の期限前弁済</b> 本投資法人は、平成26年7月17日付で実行しましたホテル18物件の取得及び借入コストの低減及びバンクフォーメーションの強化のためリファイナンスを行い、以下のとおり、借入金の期限前弁済を実施しました。</p> <p><b>ニューシンジケートローン (A)</b></p> <p>借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社新生銀行、シティバンク銀行株式会社、新生信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行</p> <p>借入残高 : 17,552百万円 当初借入金額 : 20,350百万円 利率等 : 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+1.50% 借入方法 : 平成25年12月17日付「タームローン契約」による。有担保・無保証 借入日 : 平成25年12月20日 返済期日 : 平成28年12月20日 期限前弁済日 : 平成26年7月17日 返済金額 : 17,552百万円 返済後残高 : 0円</p> <p><b>ニューシンジケートローン(B)</b></p> <p>借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社</p> <p>借入残高 : 13,488百万円 当初借入金額 : 13,500百万円 利率等 : 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80% 借入方法 : 平成26年5月21日付「タームローン契約」による。有担保・無保証 借入日 : 平成26年5月23日 返済期日 : 平成27年5月22日 期限前弁済日 : 平成26年7月17日 返済金額 : 13,488百万円 返済後残高 : 0円</p> <p><b>4. 資産の取得</b> 本投資法人は、平成26年6月23日付で下表記載18物件の取得 (取得価格総額39,938百万円) を決定し、同年7月17日付で全18物件の取得を完了しました。</p> <p>物件番号 : D3 物件名称 : ホテルマイステイズ京都四条</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>6,024百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉦町52</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成20年1月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>四条通ホールディング特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>7,241.51㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>7,241.51㎡</td></tr> </table>	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	6,024百万円	所在地	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉦町52	建築時期	平成20年1月	資産の種類	信託受益権	取得先	四条通ホールディング特定目的会社	延床面積	7,241.51㎡	総賃貸可能面積	7,241.51㎡	<p><b>2. 資産の取得</b> 本投資法人は、平成27年2月4日付で下表記載3物件の取得 (取得価格総額13,261百万円) を決定し、同年2月6日付で全3物件の取得を完了しました。</p> <p>物件番号 : D21 物件名称 : アパホテル横浜関内</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年2月6日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>8,350百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成17年4月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>エーワイケー特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>6,568.51㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>6,568.51㎡</td></tr> </table>	取得日	平成27年2月6日	取得価格 (注)	8,350百万円	所在地	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	建築時期	平成17年4月	資産の種類	信託受益権	取得先	エーワイケー特定目的会社	延床面積	6,568.51㎡	総賃貸可能面積	6,568.51㎡
取得日	平成26年7月17日																																
取得価格 (注1)	6,024百万円																																
所在地	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉦町52																																
建築時期	平成20年1月																																
資産の種類	信託受益権																																
取得先	四条通ホールディング特定目的会社																																
延床面積	7,241.51㎡																																
総賃貸可能面積	7,241.51㎡																																
取得日	平成27年2月6日																																
取得価格 (注)	8,350百万円																																
所在地	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号																																
建築時期	平成17年4月																																
資産の種類	信託受益権																																
取得先	エーワイケー特定目的会社																																
延床面積	6,568.51㎡																																
総賃貸可能面積	6,568.51㎡																																

前 期 (ご参考)  
(自 平成26年 1月 1日)  
(至 平成26年 6月 30日)

物件番号：D4 物件名称：マイステイズ新浦安コンファレンスセンター

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	4,930百万円
所在地	千葉県浦安市明海二丁目1番4号
建築時期	平成21年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus 特定目的会社
延床面積	6,232.30㎡
総賃貸可能面積	6,232.30㎡

物件番号：D5 物件名称：ホテルマイステイズ舞浜

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	4,870百万円
所在地	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号
建築時期	平成17年6月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus 特定目的会社
延床面積	2,456.36㎡
総賃貸可能面積	2,456.36㎡

物件番号：D6 物件名称：ホテルピスタプレミオ堂島

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	3,845百万円
所在地	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号
建築時期	平成2年8月
資産の種類	信託受益権
取得先	Danube 特定目会社
延床面積	9,445.32㎡
総賃貸可能面積	9,445.32㎡

物件番号：D7 物件名称：ホテルマイステイズ名古屋栄

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	2,958百万円
所在地	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号
建築時期	昭和54年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus 特定目的会社
延床面積	9,064.71㎡
総賃貸可能面積	9,064.71㎡

物件番号：D8 物件名称：ホテルマイステイズ堺筋本町

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	2,514百万円
所在地	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号
建築時期	平成20年7月
資産の種類	信託受益権
取得先	長堀橋ホールディング特定目的会社
延床面積	4,188.83㎡
総賃貸可能面積	4,188.83㎡

当 期  
(自 平成26年 7月 1日)  
(至 平成26年 12月 31日)

物件番号：D22 物件名称：ホテルネッツ函館

取得日	平成27年2月6日
取得価格 (注)	2,792百万円
所在地	北海道函館市本町26番17号
建築時期	平成20年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus特定目的会社
延床面積	7,961.26㎡
総賃貸可能面積	7,961.26㎡

物件番号：D23 物件名称：フレックスステイン白金

取得日	平成27年2月6日
取得価格 (注)	2,119百万円
所在地	東京都港区白金五丁目10番15号
建築時期	昭和59年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	1,754.06㎡
総賃貸可能面積	1,754.06㎡

(注) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。  
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1 月 1 日) 至 平成26年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成26年 7 月 1 日) 至 平成26年 12 月 31 日)																
<p>物件番号：D9 物件名称：ホテルマイステイズ横浜</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>2,119百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和49年10月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Zephyrus 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>7,379.43㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>7,379.43㎡</td></tr> </table>		取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	2,119百万円	所在地	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	建築時期	昭和49年10月	資産の種類	信託受益権	取得先	Zephyrus 特定目的会社	延床面積	7,379.43㎡	総賃貸可能面積	7,379.43㎡
取得日	平成26年7月17日																
取得価格 (注1)	2,119百万円																
所在地	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番																
建築時期	昭和49年10月																
資産の種類	信託受益権																
取得先	Zephyrus 特定目的会社																
延床面積	7,379.43㎡																
総賃貸可能面積	7,379.43㎡																
<p>物件番号：D10 物件名称：ホテルマイステイズ日暮里</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,898百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和62年4月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>西特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,719.29㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>1,719.29㎡</td></tr> </table>		取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	1,898百万円	所在地	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	建築時期	昭和62年4月	資産の種類	信託受益権	取得先	西特定目的会社	延床面積	1,719.29㎡	総賃貸可能面積	1,719.29㎡
取得日	平成26年7月17日																
取得価格 (注1)	1,898百万円																
所在地	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号																
建築時期	昭和62年4月																
資産の種類	信託受益権																
取得先	西特定目的会社																
延床面積	1,719.29㎡																
総賃貸可能面積	1,719.29㎡																
<p>物件番号：D11 物件名称：ホテルマイステイズ福岡天神南</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,570百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成20年2月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>四条通ホールディング特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,412.71㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>3,412.71㎡</td></tr> </table>		取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	1,570百万円	所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	建築時期	平成20年2月	資産の種類	信託受益権	取得先	四条通ホールディング特定目的会社	延床面積	3,412.71㎡	総賃貸可能面積	3,412.71㎡
取得日	平成26年7月17日																
取得価格 (注1)	1,570百万円																
所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号																
建築時期	平成20年2月																
資産の種類	信託受益権																
取得先	四条通ホールディング特定目的会社																
延床面積	3,412.71㎡																
総賃貸可能面積	3,412.71㎡																
<p>物件番号：D12 物件名称：フレックスステイン飯田橋</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,381百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都新宿区新小川町3番26号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成2年12月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,953.38㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,953.38㎡</td></tr> </table>		取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	1,381百万円	所在地	東京都新宿区新小川町3番26号	建築時期	平成2年12月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki 特定目的会社	延床面積	2,953.38㎡	総賃貸可能面積	2,953.38㎡
取得日	平成26年7月17日																
取得価格 (注1)	1,381百万円																
所在地	東京都新宿区新小川町3番26号																
建築時期	平成2年12月																
資産の種類	信託受益権																
取得先	Aki 特定目的会社																
延床面積	2,953.38㎡																
総賃貸可能面積	2,953.38㎡																
<p>物件番号：D13 物件名称：ホテルマイステイズ上野稲荷町</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,331百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都台東区松が谷一丁目5番7号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和61年12月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>西特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,150.76㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>1,150.76㎡</td></tr> </table>		取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	1,331百万円	所在地	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	建築時期	昭和61年12月	資産の種類	信託受益権	取得先	西特定目的会社	延床面積	1,150.76㎡	総賃貸可能面積	1,150.76㎡
取得日	平成26年7月17日																
取得価格 (注1)	1,331百万円																
所在地	東京都台東区松が谷一丁目5番7号																
建築時期	昭和61年12月																
資産の種類	信託受益権																
取得先	西特定目的会社																
延床面積	1,150.76㎡																
総賃貸可能面積	1,150.76㎡																

前 期 (ご参考)  
 (自 平成26年 1月 1日)  
 (至 平成26年 6月 30日)

当 期  
 (自 平成26年 7月 1日)  
 (至 平成26年 12月 31日)

物件番号：D14 物件名称：フレックステイイン品川

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	1,242百万円
所在地	東京都品川区北品川一丁目22番19号
建築時期	昭和61年10月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	1,134.52㎡
総賃貸可能面積	1,134.52㎡

物件番号：D15 物件名称：フレックステイイン常盤台

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	1,242百万円
所在地	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号
建築時期	平成元年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki 特定目的会社
延床面積	2,539.75㎡
総賃貸可能面積	2,539.75㎡

物件番号：D16 物件名称：フレックステイイン巣鴨

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	1,192百万円
所在地	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号
建築時期	平成4年1月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki 特定目的会社
延床面積	2,089.86㎡
総賃貸可能面積	2,089.86㎡

物件番号：D17 物件名称：ホテルマイステイズ大手前

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	1,192百万円
所在地	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号
建築時期	昭和61年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki 特定目的会社
延床面積	4,956.66㎡
総賃貸可能面積	4,956.66㎡

物件番号：D18 物件名称：フレックステイイン清澄白河

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	749百万円
所在地	東京都江東区常盤一丁目12番16号
建築時期	平成4年5月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	2,673.64㎡
総賃貸可能面積	2,673.64㎡

前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1 日) 至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1 日) 至 平成26年 12月 31日)																																
<p>物件番号：D19 物件名称：フレックスステイン中延 P1</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>589百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都品川区二葉四丁目27番12号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和61年9月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>770.56㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>770.56㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D20 物件名称：フレックスステイン中延 P2</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>283百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都品川区二葉四丁目27番8号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成元年3月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>391.49㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>391.49㎡</td></tr> </table> <p>(注1) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。 また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。</p>	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	589百万円	所在地	東京都品川区二葉四丁目27番12号	建築時期	昭和61年9月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki 特定目的会社	延床面積	770.56㎡	総賃貸可能面積	770.56㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	283百万円	所在地	東京都品川区二葉四丁目27番8号	建築時期	平成元年3月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki 特定目的会社	延床面積	391.49㎡	総賃貸可能面積	391.49㎡	
取得日	平成26年7月17日																																
取得価格 (注1)	589百万円																																
所在地	東京都品川区二葉四丁目27番12号																																
建築時期	昭和61年9月																																
資産の種類	信託受益権																																
取得先	Aki 特定目的会社																																
延床面積	770.56㎡																																
総賃貸可能面積	770.56㎡																																
取得日	平成26年7月17日																																
取得価格 (注1)	283百万円																																
所在地	東京都品川区二葉四丁目27番8号																																
建築時期	平成元年3月																																
資産の種類	信託受益権																																
取得先	Aki 特定目的会社																																
延床面積	391.49㎡																																
総賃貸可能面積	391.49㎡																																

## VI. 金銭の分配に係る計算書



	前 期 (ご参考) (自 平成26年 1月 1 日) 至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1 日) 至 平成26年 12月 31日)
I 当期末処分利益	974,975,488円	2,031,546,537円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	901,431,567円 (573円)	1,956,146,838円 (733円)
III 次期繰越利益	73,543,921円	75,399,699円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号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、当期純利益 901,815,748 円のうち 901,431,567円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第17条第1号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、当期純利益 1,958,002,616 円のうち 1,956,146,838円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成27年2月25日

インヴィンシブル投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 高橋幸毅   
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 吉田雅彦   
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の平成26年7月1日から平成26年12月31日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び住記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

## VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自平成26年 1月 1日） （至平成26年 6月 30日）	当期 （自平成26年 7月 1日） （至平成26年 12月 31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	902,420	1,958,607
減価償却費	527,945	837,289
投資口交付費	115,438	152,101
融資関連費用	842,043	294,738
信託預り敷金及び保証金償却額	△435	△378
受取利息	△404	△537
支払利息	376,514	365,480
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,181	577
営業未収入金の増減額（△は増加）	△60,244	△573,359
未収消費税等の増減額（△は増加）	7,419	△1,319,253
未払消費税等の増減額（△は減少）	143,637	△143,637
営業未払金の増減額（△は減少）	△87,869	△673
未払金の増減額（△は減少）	△1,613	△10,409
未払費用の増減額（△は減少）	18,110	2,933
前受金の増減額（△は減少）	△28,364	13,561
預り金の増減額（△は減少）	10,909	△9,776
有形固定資産の売却による減少額	4,367,451	—
その他	△6,762	5,533
小計	7,125,015	1,572,798
利息の受取額	404	537
利息の支払額	△502,533	△363,177
法人税等の支払額	△609	△547
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,622,276	1,209,610
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	△5,618,018	△40,203,087
預り敷金及び保証金の支出	△154,916	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△93,087	△47,787
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	81,527	131,585
その他	△17,833	△694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,802,328	△40,119,985
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	13,500,000	—
短期借入金の返済による支出	△11,250	△13,488,750
長期借入れによる収入	—	57,300,000
長期借入金の返済による支出	△2,797,899	△17,552,100
信託長期借入金の返済による支出	△11,000,000	—
融資関連費用	△732,126	△618,099
分配金の支払額	△342,802	△900,512
投資口の発行による収入	—	23,962,024
投資口交付費の支出	△98,468	△151,356
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,482,546	48,551,206
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△662,597	9,640,831
現金及び現金同等物の期首残高	4,187,160	3,524,562
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,524,562	13,165,393



[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成26年 1月 1日) (至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成26年 1月 1日) (至 平成26年 6月 30日)	当 期 (自 平成26年 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成26年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 759,058 信託現金及び信託預金 2,765,504 現金及び現金同等物 3,524,562	(平成26年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 9,153,872 信託現金及び信託預金 4,011,521 現金及び現金同等物 13,165,393

## グローバル・オフアリング及び投資口価格の推移 -着実な時価総額・資産規模の拡大

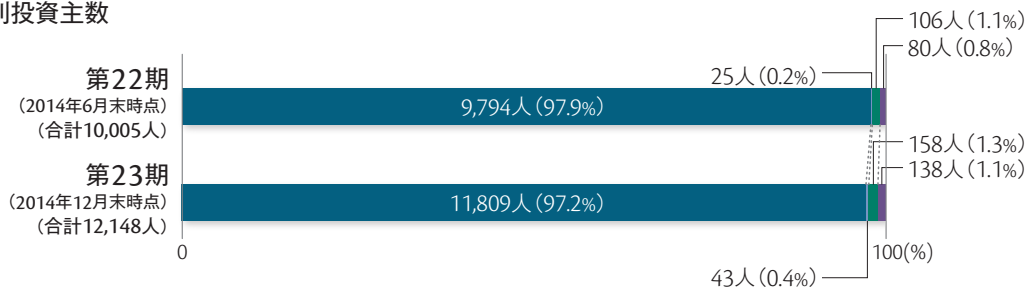
- リファイナンスによる借入金利の低減、賃料・RevPARの引上げ、1口当たり分配金を増加させる物件取得・エクイティ・オフアリング等を通じ、投資主価値の向上に注力
- 2014年2月に発表した時価総額中期目標（1,000億円）を1年以内で達成



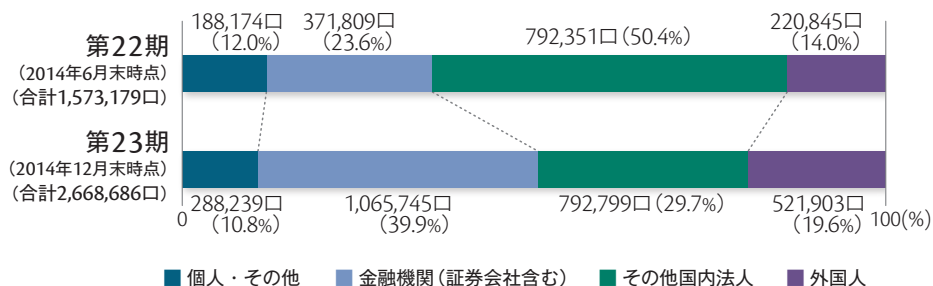
(注) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

## 投資主・投資口の状況

### 所有者別投資主数



### 所有者別投資口数



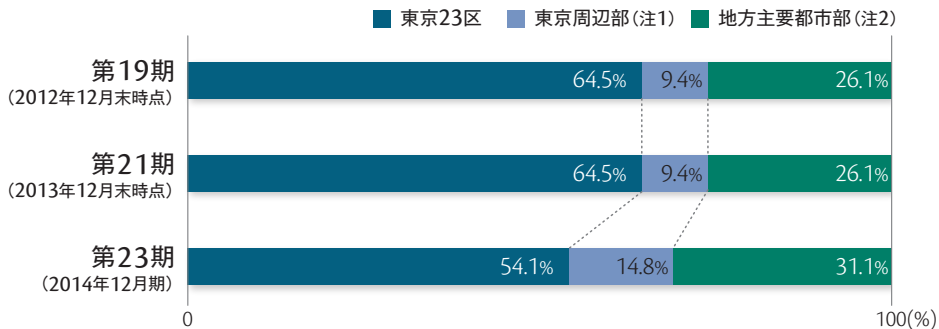
## ポートフォリオデータ

### ポートフォリオの特徴

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63物件、ホテル20物件、オフィスビル・商業施設7物件及び駐車場1物件の合計91物件であり、取得価格合計は117,927百万円、総賃貸可能面積は224,574.36㎡となっています。

### 地域別投資比率

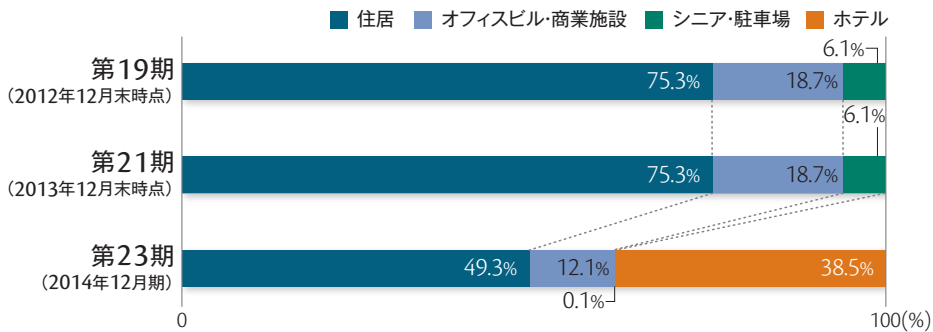
(注) 下記各比率は、取得価格に基づき小数第2位を四捨五入して記載しています。



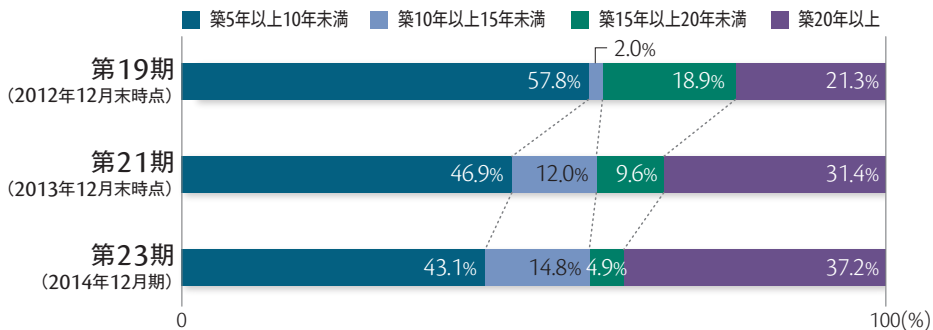
(注1) 東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。

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

### 用途別投資比率



### 築年数分布



(注) 平面駐車場は建物が無いため、築年数分布には算入していません。

## ■ ポートフォリオ一覧

(2014年12月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	稼働率 (%)
住居	A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,150	1,139	1.1	90.0
	A27	日神パレスステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,250	1,112	1.0	96.3
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	949	842	0.8	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	1,080	1,007	0.9	86.2
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,240	1,409	1.3	98.0
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,310	1,373	1.2	93.5
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	1,030	1,064	0.9	97.0
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,140	989	0.9	95.6
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	972	977	0.9	98.3
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	937	849	0.8	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	859	772	0.7	90.5
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	691	761	0.7	94.9
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	606	650	0.6	96.6
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	604	655	0.6	91.3
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	467	646	0.5	100.0
	A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	699	566	0.5	86.0
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	553	616	0.5	91.6
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	511	569	0.5	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	582	570	0.5	88.1
	A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市	907.46	50	572	508	543	0.5	89.9
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	565	528	0.5	88.8
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	458	527	0.5	89.0
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	509	474	0.4	100.0
	A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	3,364.00	86	2,520	2,860	2,392	2.1	95.6
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	3,630	3,113	2.8	100.0
	A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	2,280	1,876	1.6	90.5
	A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	1,987.88	88	1,450	1,630	1,368	1.2	88.8
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	1,020	990	0.9	91.2
	A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区	1,627.13	58	866	985	826	0.7	91.3
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	659	556	0.5	85.8	
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	1,969.45	29	970	1,090	893	0.8	96.8	
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	3,426.36	154	1,110	1,300	1,039	0.9	80.2	
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	503	396	0.4	88.1	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	1,528.58	39	330	441	303	0.3	100.0	
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	705.75	8	255	252	238	0.2	89.7	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	1,430.64	43	977	1,070	898	0.8	85.1	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	784.74	33	511	566	464	0.4	97.0	
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	1,130	1,043	1.0	83.7	
A75	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	7,230	6,657	5.9	93.6	
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	1,800	1,649	1.4	93.9	
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2,773.71	81	1,260	1,340	1,239	1.1	94.0	
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	1,040	956	0.8	86.6	
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋	1,933.80	80	674	732	662	0.6	92.5	

(2014年12月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	稼働率 (%)
住居	A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	1,955.40	70	657	743	646	0.6	93.7
	A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	898.70	38	625	695	615	0.5	92.1
	A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	666	598	0.5	94.4
	A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	674	587	0.5	95.4
	A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	641	585	0.5	100.0
	A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	674	569	0.5	87.3
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	603	537	0.5	93.5
	A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	593	537	0.5	88.3
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	565	516	0.4	88.1
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	560	502	0.4	94.8
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	528	451	0.4	92.5
	A91	コーポ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	491	440	0.4	92.9
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	476	408	0.3	92.9
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	414	370	0.3	97.5
	A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	397	368	0.3	96.9
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	397	352	0.3	100.0
	A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	1,477.62	44	335	399	333	0.3	95.5
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	344	325	0.3	85.0
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	364	309	0.3	93.8
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	323	293	0.3	93.3	
小計				109,584.45	3,413	58,083	60,775	55,569	49.3	92.7
オフィスビル・商業施設	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,451.54	13	1,301	1,040	1,239	1.1	100.0
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	574	710	0.6	100.0
	B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	4,010	4,776	4.1	100.0
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	944	1,067	0.9	64.3
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.41	13	816	659	757	0.7	100.0
	B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	3,440	3,163	2.8	100.0
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	2,250	2,061	2.0	100.0
小計				39,194.69	102	14,372	12,917	13,777	12.2	98.0
駐車場	C1	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区	81.04	1	97	107	100	0.1	100.0
	小計				81.04	1	97	107	0.1	100.0

(2014年12月31日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	稼働率 (%)
ホテル	D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2,585.72	126	2,851	3,280	2,891	2.4	100.0
	D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	3,327.38	160	2,584	3,290	2,608	2.2	100.0
	D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	7,241.51	224	6,024	8,010	5,997	5.1	100.0
	D4	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	6,232.30	175	4,930	5,260	4,905	4.2	100.0
	D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2,456.36	90	4,870	5,080	4,846	4.1	100.0
	D6	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	9,445.32	141	3,845	4,300	3,834	3.3	100.0
	D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	9,064.71	270	2,958	3,040	2,929	2.5	100.0
	D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	4,188.83	190	2,514	3,250	2,508	2.1	100.0
	D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	7,379.43	190	2,119	2,590	2,108	1.8	100.0
	D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	1,719.29	93	1,898	2,140	1,891	1.6	100.0
	D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	3,412.71	177	1,570	1,740	1,567	1.3	100.0
	D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	2,953.38	59	1,381	1,560	1,382	1.2	100.0
	D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	1,150.76	72	1,331	1,540	1,326	1.1	100.0
	D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	1,134.52	55	1,242	1,510	1,242	1.1	100.0
	D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	2,539.75	129	1,242	1,420	1,244	1.1	100.0
	D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区	2,089.86	104	1,192	1,370	1,189	1.0	100.0
	D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	4,956.66	110	1,192	1,600	1,192	1.0	100.0
	D18	フレックスステイイン清澄白河	東京都江東区	2,673.64	55	749	821	750	0.6	100.0
	D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	770.56	39	589	647	591	0.5	100.0
	D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	391.49	22	283	311	286	0.2	100.0
小計				75,714.18	2,481	45,373	52,759	45,296	38.5	100.0
合計				224,574.36	5,997	117,927	126,558	114,743	100.0	96.1

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



# 2014年12月末現在保有91物件

## 住居

63  
物件

日神バレステージ代田橋 (東京都杉並区) A26	日神バレステージ東長崎 (東京都豊島区) A27	グロースメゾン五反田 (東京都品川区) A28	グロースメゾン亀戸 (東京都江東区) A29	エメラルドハウス (東京都板橋区) A30	アルモニー御茶ノ水 (東京都文京区) A31	サンクレスト石神井公園 (東京都練馬区) A32
アクシズタワー川口並木 (埼玉県川口市) A41	キャピタルハイツ 神楽坂(東京都新宿区) A42	カレッジスクエア町田 (東京都町田市) A43	ベレール目黒 (東京都目黒区) A44	ワコーレ綱島Ⅰ (神奈川県横浜市) A45	フォロス中村橋 (東京都練馬区) A46	グロースメゾン海神 (千葉県船橋市) A47
レクセルマンション 上野松が谷(東京都台東区) A62	藤和シティコープ浅間町 (神奈川県横浜市) A63	ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市) A64	レキシントン・スクエア 秋野町(宮城県仙台市) A65	ヴィスコンティ覚王山 (愛知県名古屋市) A66	レキシントン・スクエア 代田橋(東京都墨田区) A71	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋(東京都墨田区) A72
アルバ則武新町 (愛知県名古屋市) A82	レーベスト名駅南 (愛知県名古屋市) A83	レーベスト平安 (愛知県名古屋市) A84	ヴァンデュール 浜大津駅前 (滋賀県大津市) A85	サルボサウラ (大阪府大阪市) A86	エクセレント神楽坂 (東京都新宿区) A87	ルナコート江戸堀 (大阪府大阪市) A88
ウエストアベニュー (東京都国立市) A97	リトルリバー本町橋 (大阪府大阪市) A98	プライムライフ御影 (兵庫県神戸市) A99				

## ホテル

20  
物件

ホテルマイステイズ 神田 (東京都千代田区) D1	ホテルマイステイズ 浅草(東京都墨田区) D2	ホテルマイステイズ 京都四条 (京都府京都市) D3	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) D4	ホテルマイステイズ 舞浜(千葉県浦安市) D5	ホテルピスタ プレミオ堂島 (大阪府大阪市) D6	ホテルマイステイズ 名古屋栄 (愛知県名古屋市) D7
ホテルマイステイズ 堺筋本町 (大阪府大阪市) D8	ホテルマイステイズ横浜 (神奈川県横浜市) D9	ホテルマイステイズ 白暮里 (東京都荒川区) D10	ホテルマイステイズ 福岡天神南 (福岡県福岡市) D11	フレックステイイン 飯田橋(東京都新宿区) D12	ホテルマイステイズ 上野稲荷町 (東京都台東区) D13	フレックステイイン 品川(東京都品川区) D14
フレックステイイン 常盤台(東京都板橋区) D15	フレックステイイン 巣鴨(東京都豊島区) D16	ホテルマイステイズ 大手前(大阪府大阪市) D17	フレックステイイン 清澄白河 (東京都江東区) D18	フレックステイイン 中延P1 (東京都品川区) D19	フレックステイイン 中延P2 (東京都品川区) D20	



<p>グロースメゾン新横浜 (神奈川県横浜市)</p>  <p>A33</p>	<p>ベルファース上野御徒町 (東京都台東区)</p>  <p>A34</p>	<p>グランリール亀戸 (東京都江東区)</p>  <p>A35</p>	<p>グロースメゾン池袋 (東京都豊島区)</p>  <p>A36</p>	<p>グロースメゾン用賀 (東京都世田谷区)</p>  <p>A37</p>	<p>ルート立川 (東京都立川市)</p>  <p>A38</p>	<p>渋谷本町マンション (東京都渋谷区)</p>  <p>A39</p>	<p>シティハイツ砧 (東京都世田谷区)</p>  <p>A40</p>
<p>カレッジスクエア 町屋(東京都荒川区)</p>  <p>A48</p>	<p>シティハウス東京 新橋(東京都港区)</p>  <p>A51</p>	<p>ウィンベル神楽坂 (東京都新宿区)</p>  <p>A52</p>	<p>西早稲田クレセントマンション (東京都新宿区)</p>  <p>A53</p>	<p>レキシントン・スクエア 曙橋(東京都新宿区)</p>  <p>A54</p>	<p>カーザエルミタツジオ (東京都目黒区)</p>  <p>A56</p>	<p>藤和シティコープ 新大塚II(東京都豊島区)</p>  <p>A59</p>	<p>ビクセル武蔵関 (東京都練馬区)</p>  <p>A61</p>
<p>AMS TOWER 南6条 (北海道札幌市)</p>  <p>A73</p>	<p>スペーシア恵比寿 (東京都渋谷区)</p>  <p>A75</p>	<p>ネオ・プロミネンス (東京都北区)</p>  <p>A76</p>	<p>インボイス新神戸レジデンス (兵庫県神戸市)</p>  <p>A77</p>	<p>コスモコート元町 (兵庫県神戸市)</p>  <p>A78</p>	<p>レーベスト本陣 (愛知県名古屋市)</p>  <p>A79</p>	<p>レーベスト松原 (愛知県名古屋市)</p>  <p>A80</p>	<p>サンテラス南池袋 (東京都豊島区)</p>  <p>A81</p>
<p>ウィンテージ神戸元町 (兵庫県神戸市)</p>  <p>A89</p>	<p>クイーンズコート 福住(東京都江東区)</p>  <p>A90</p>	<p>コーポ東洞院 (京都府京都市)</p>  <p>A91</p>	<p>ベレール大井町 (東京都品川区)</p>  <p>A92</p>	<p>シエテ南塚口 (兵庫県尼崎市)</p>  <p>A93</p>	<p>プライムライフ三宮 磯上公園 (兵庫県神戸市)</p>  <p>A94</p>	<p>HERMITAGE NANBA WEST(大阪府大阪市)</p>  <p>A95</p>	<p>センチュリーパーク新川1番館 (愛知県名古屋市)</p>  <p>A96</p>

その他

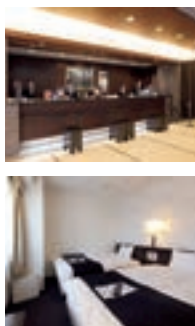
8

物件

<p>近代科学社ビル (東京都新宿区)</p>  <p>B8</p>	<p>新宿アイランド (東京都新宿区)</p>  <p>B9</p>	<p>レキシントン・プラザ 西五反田 (東京都品川区)</p>  <p>B14</p>	<p>クロス・スクエア NAKANO (東京都中野区)</p>  <p>B15</p>	<p>大木青葉ビル (宮城県仙台市)</p>  <p>B16</p>	<p>レキシントン・プラザ 八幡(宮城県仙台市)</p>  <p>B17</p>	<p>イオンタウン須賀川 (福島県須賀川市)</p>  <p>B18</p>
<p>タイムズ神戸須田町 第4(東京都千代田区)</p>  <p>C1</p>						

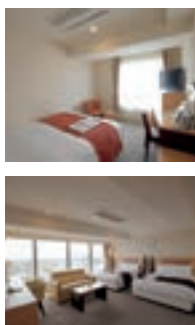
# 新規取得ホテル3物件のご紹介 (2015年2月6日付取得)

## アパホテル横浜関内



物件名	アパホテル横浜関内
所在地	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号
アクセス	「関内」駅徒歩3分
建設時期	2005年4月
客室数	451
賃貸可能面積	6,568.51㎡
地積	831.88㎡
デイリー/ウィークリー/マンスリー% (2014年) <sup>(1) (5)</sup>	—
ADR (2014年) <sup>(2) (5)</sup>	7,151円
客室稼働率 (2014年) <sup>(3) (5)</sup>	94.5%
RevPAR (2014年) <sup>(4) (5)</sup>	6,758円
総収入 (2014年) <sup>(5)</sup>	1,175百万円
GOP/GOP比率 (2014年) <sup>(5)</sup>	770百万円/65.5%
NOI (2014年)	440百万円

## ホテルネット函館



物件名	ホテルネット函館
所在地	北海道函館市本町26番17号
アクセス	「五稜郭公園前」駅徒歩1分
建設時期	2008年2月
客室数	202
賃貸可能面積	7,961.26㎡
地積	1,843.03㎡
デイリー/ウィークリー/マンスリー% (2014年) <sup>(1) (5)</sup>	—
ADR (2014年) <sup>(2) (5)</sup>	6,355円
客室稼働率 (2014年) <sup>(3) (5)</sup>	77.1%
RevPAR (2014年) <sup>(4) (5)</sup>	4,897円
総収入 (2014年) <sup>(5)</sup>	406百万円
GOP/GOP比率 (2014年) <sup>(5)</sup>	162百万円/39.9%
NOI (2014年)	139百万円

フレックスステイン白金



物件名	フレックスステイン白金
所在地	東京都港区白金五丁目10番15号
アクセス	「広尾」駅徒歩12分
建設時期	1984年12月
客室数	84
賃貸可能面積	1,754.06㎡
地積	528.73㎡
デイルー／ウィークリー／マンスリー% (2014年) <sup>(1) (5)</sup>	48.7%／23.4%／28.0%
ADR (2014年) <sup>(2) (5)</sup>	5,883円
客室稼働率 (2014年) <sup>(3) (5)</sup>	86.7%
RevPAR (2014年) <sup>(4) (5)</sup>	5,099円
総収入 (2014年) <sup>(5)</sup>	163百万円
GOP／GOP比率 (2014年) <sup>(5)</sup>	95百万円／58.2%
NOI (2014年)	90百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は2014年1月1日から2014年12月31日における売上高に基づきます。デイルー＝1～6泊、ウィークリー＝7～29泊、マンスリー＝30泊～。  
 (注2) 「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3) 客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷ (対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数) を用いて算出しています。  
 (注4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenue 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。  
 (注5) 2014年は1月1日から12月31日までの実績に基づき算出しています。

## 投資主インフォメーション

### 住所等の変更手続きについて

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

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

（合併前の本投資法人（旧東京グロスリート投資法人）の投資主様）

三菱UFJ信託銀行株式会社 通話料無料 0120-255-100

（合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様）

三井住友信託銀行株式会社 通話料無料 0120-782-031

### 分配金について

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

#### （銀行振込について）

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

（注）分配金はお支払開始日より3年以内にお受け取りください。

3年を超えすと本投資法人規約の規定に基づきお支払いができなくなりますので、ご注意ください。

### お知らせ

（分配金の支払いに関する通知書について）

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

（投資主様の住所・氏名に使用する文字について）

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

### 年間スケジュール



### お問い合わせ

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせは下記にお願いいたします。

資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL：03-5411-2731（代表）

平日 9:30～17:30



## ■ ホームページについて

インヴィンシブル投資法人は、ホームページを通じて透明性のあるタイムリーな情報提供に努めております



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

## ■ 投資主メモ

投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
特別口座の 口座管理機関	<旧東京グロースリート投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社  <旧エルシーピー投資法人の投資主様> 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先 (電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031 (フリーダイヤル) 取次事務は、三井住友信託銀行株式会社の本店および全国各支店で行っております

TSE Code: 8963



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