

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
投資主価値向上のトラックレコード	2
更なる外部成長と既存借入金の無担保化	4
取得資産の概要	6
財務面の継続的改善	8
ホテルアセットのADR、GOP、NOIの力強い成長	10
I. 資産運用報告	12
II. 貸借対照表	36
III. 損益計算書	38
IV. 投資主資本等変動計算書	39
V. 注記表	40
VI. 金銭の分配に係る計算書	59
VII. 会計監査人の監査報告書	60
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	61
投資主・投資口の状況	63
第24期（2015年6月期）末ポートフォリオデータ	64
2015年8月28日時点保有111物件	68
2015年取得資産概要（20物件）	70
投資主インフォメーション	76

第24期 資産運用報告

2015年1月1日 ▶ 2015年6月30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24期（2015年1月1日～2015年6月30日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告させていただきます。

当期の物件取得については、2015年2月6日付で手元余剰資金及び新規借入れにより、ホテル3物件を取得（取得価格合計：13,261百万円）し、同年6月25日付でグローバル・オファリングによる公募増資（以下「本増資」といいます。）及び新規借入れによる調達資金により、同年7月16日付でホテル11物件及び住居3物件を取得（取得価格合計：35,258百万円）することを決議しました。

財務面では、本増資及び上記物件取得に併せて、同年7月16日付で既存借入金全額のリファイナンスを実施することを決議し、借入金の無担保化の実現と共に、借入期間の長期化・分散化、借入金利の更なる低減を図りました。

当期におけるホテル3物件取得及び訪日外国人の大幅な増加を背景とした取得済ホテルの内部成長加速により、当期のホテル賃料は前期比313百万円（15.1%）増の2,382百万円となり、投資法人全体の営業収益は同364百万円（7.9%）増の4,974百万円を達成しました。

これらの運用の結果、当期純利益は前期比337百万円（17.2%）増の2,295百万円、1口当たり分配金（DPU）は、同127円（17.3%）増の860円を達成することができました。

当期末後においても、本増資、上記のホテル11物件及び住居3物件の取得、並びにリファイナンスによる借入金の無担保化の実行に加えて、2015年8月28日付で本増資により生じた手元余剰資金の一部及び新規借入れにより、ホテル3物件を追加取得（取得価格合計：7,369百万円）しました。これにより、本投資法人の同年8月末時点の運用資産総額は2014年12月期（前期：第23期）末時点の117,927百万円から55,888百万円（47.4%）増加し、173,815百万円となりました。また、2015年の年間DPUは前年比47.3%増の1,924円となる見込みです。なお、本投資法人の時価総額は同年8月25日時点で201,840百万円となり、全J-REIT 53銘柄中、第18位に躍進しました（2013年12月末時点時価総額：30,566百万円、43銘柄中第40位）。

本投資法人は、本増資の決議と同時にスポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で、ホテル21物件及び住居9物件に関する優先交渉権覚書を締結、客室数ベースで取得済ホテル物件と同規模のパイプラインアセットを確保しました。

今後も、潤沢なスポンサーパイプラインを活用しホテル物件を中心に新規物件の取得を進め、成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築してまいります。また、内部成長面では、中長期的にも高い成長が見込まれるホテルポートフォリオの賃料収益を最大化する取組みを継続してまいります。財務面では、外部信用格付けの取得により投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化を図ると共に、投資家層の更なる拡大を図ってまいります。

本投資法人は、当期までに実践してきた「1口当たり分配金の成長」という基本方針を今後も継続、更に加速させ、投資主価値最大化のための取組みを実施してまいります。

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24期（2015年6月期）	投資口1口当たり	860円
予想分配金	第25期（2015年12月期）	投資口1口当たり	1,064円
予想分配金	第26期（2016年6月期）	投資口1口当たり	1,009円
予想分配金	第27期（2016年12月期）	投資口1口当たり	1,163円

（注）上記の将来予想及び目標は2015年8月26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。

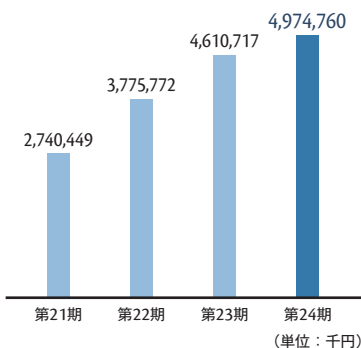
決算サマリー

	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	第24期 自2015年1月1日 至2015年6月30日
営業収益 (千円)	2,740,449	3,775,772	4,610,717	4,974,760
経常利益 (千円)	353,360	902,420	1,958,607	2,295,909
当期純利益 (千円)	352,755	901,815	1,958,002	2,295,304
純資産額 (千円)	35,844,824	36,373,796	61,392,392	61,731,550
総資産額 (千円)	79,176,632	79,261,754	130,477,232	136,299,746
1口当たり純資産額 (円)	22,785	23,121	23,005	23,132
自己資本比率 (%)	45.3	45.9	47.1	45.3
1口当たり分配金 (円)	237	573	733	860
発行済投資口数 (口)	1,573,179	1,573,179	2,668,686	2,668,686

(注1) 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。

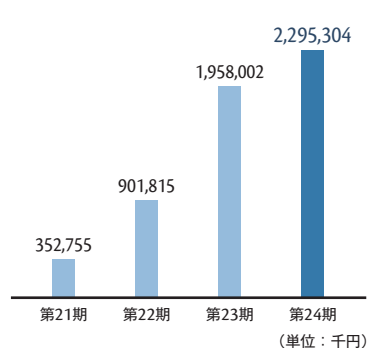
営業収益 **4,974,760** 千円

前期比364,042千円増
(7.9%増)



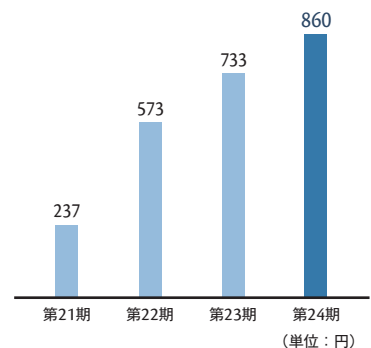
当期純利益 **2,295,304** 千円

前期比337,302千円増
(17.2%増)



1口当たり分配金 **860** 円

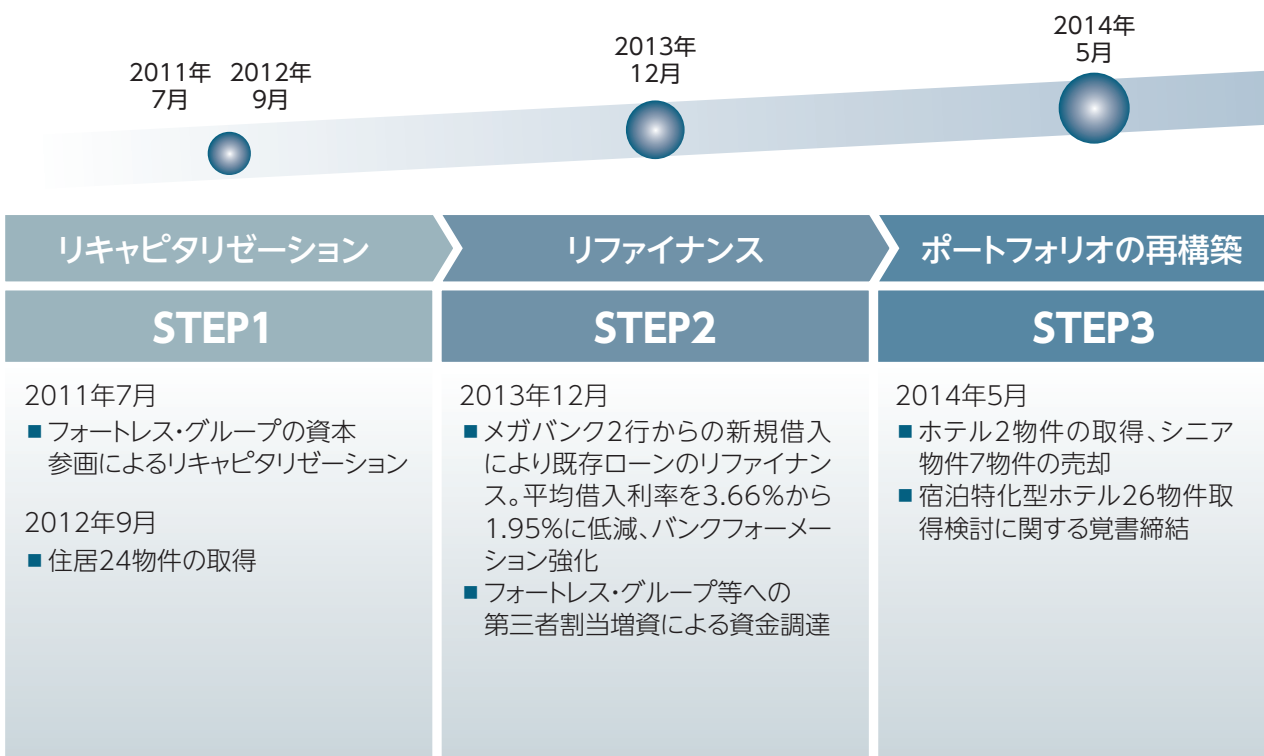
前期比127円増
(17.3%増)



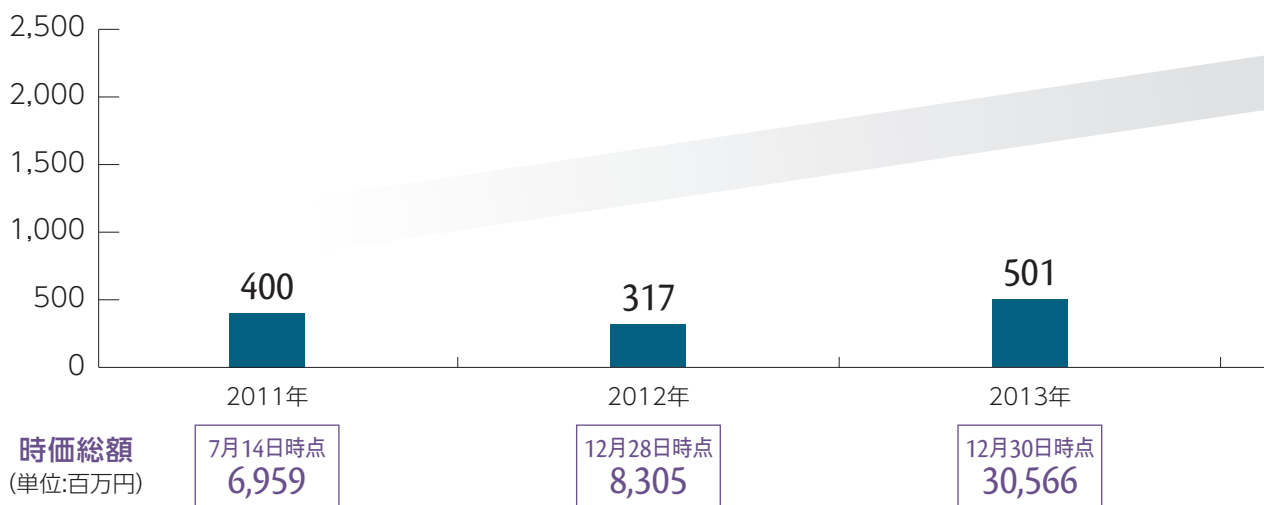
(注2) 金額については単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資主価値向上のトラックレコード

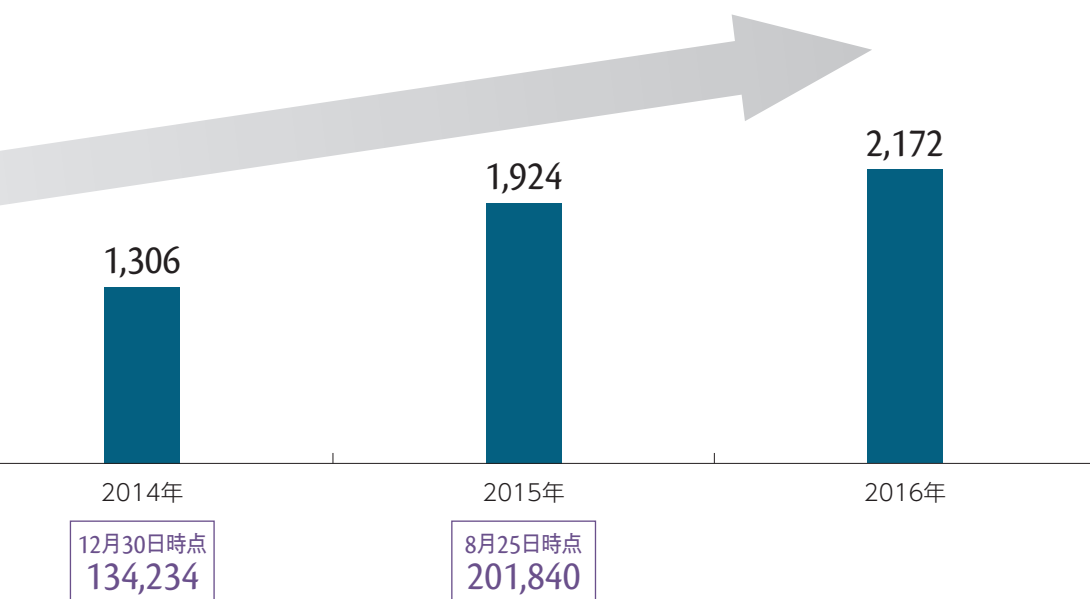
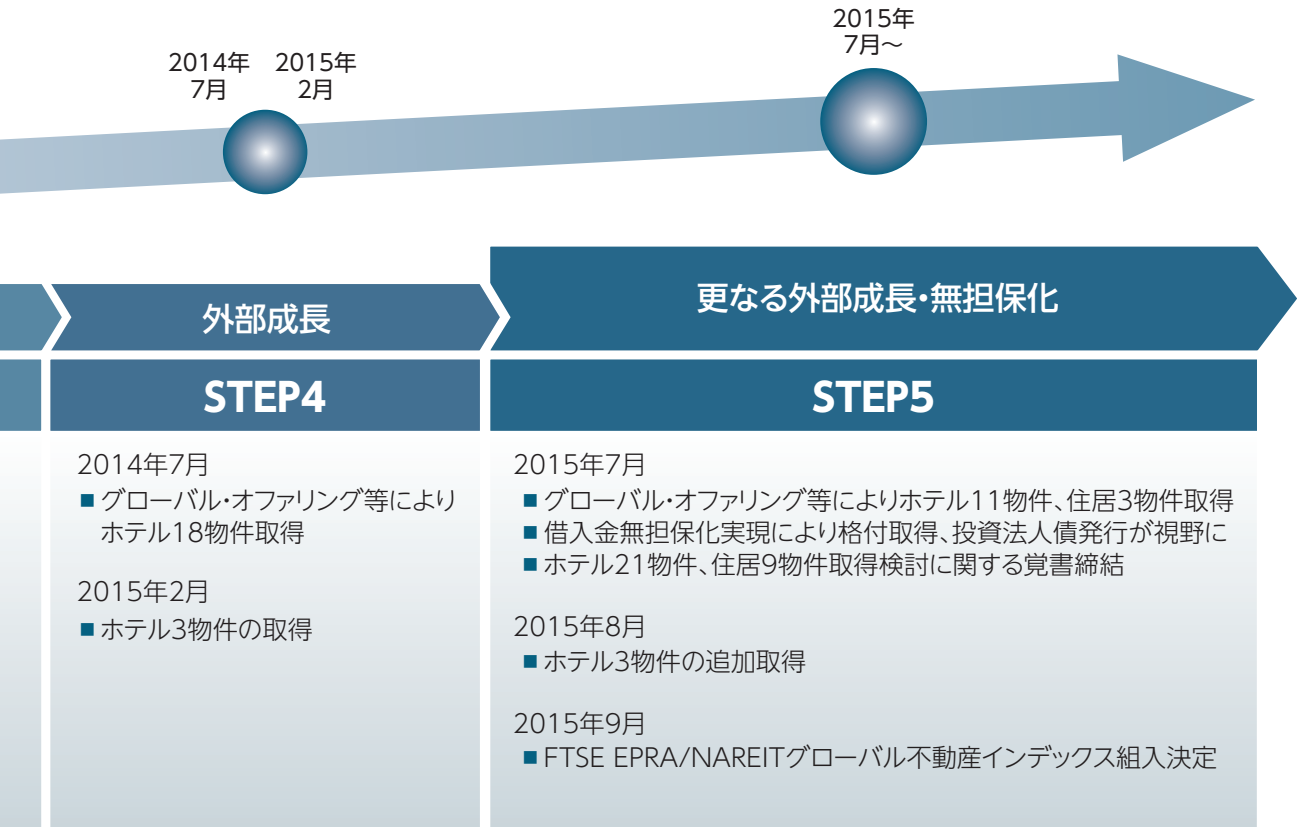
■ フォートレス・グループの資本参画(2011年7月)以降、本投資法人の時価総額は参画直前



■ 年間1口当たり分配金(DPU) (円)



の6,959百万円(2011年7月14日時点)から201,840百万円(2015年8月25日時点)へ拡大

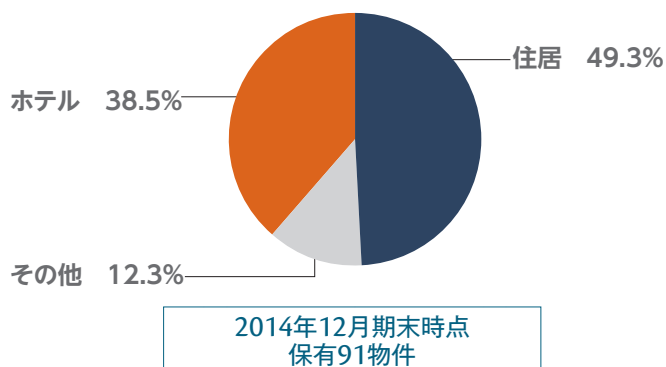


更なる外部成長と既存借入金の無担保化

強固なスポンサー・サポートに支えられた外部成長

2014年12月期末時点

物件数	91
取得価格合計（百万円）	117,927
鑑定評価額合計（百万円） ⁽²⁾	133,264
NOI 利回り：2015年想定NOI / 鑑定NOI ⁽³⁾	6.6% / 6.4%
償却後NOI 利回り：2015年想定NOI / 鑑定NOI ⁽³⁾	5.1% / 4.9%



(注1) 2015年2月取得ホテル3物件、同年7月取得ホテル11物件及び住居3物件、同年8月取得ホテル3物件の合計を記載しています。以下同じです。

(注2) 既存保有91物件及び2015年2月取得3物件については、2015年6月末日時点の鑑定評価額に基づき算出しています。

2015年7月取得14物件（ホテル：11物件、住居：3物件）については、2015年5月1日時点の鑑定評価額、2015年8月取得3物件中「フレックスステイン江古田」

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）を、「償却後鑑定NOI利回り」は、当該運営純収益（NOI）から

既存借入金の無担保化と借入コストの低減

2015年6月30日時点

ローン	借入残高（百万円）	利率（年率）
ニューシンジケートローン（C）	56,100	0.93% ⁽⁴⁾
ニューシンジケートローン（D）	6,241	0.93% ⁽⁴⁾
ブルデンシャル LPS ローン B	9,960	1.90%
合計／平均借入利率	72,301	1.06% ⁽⁵⁾



無担保化

2015年8月28日時点

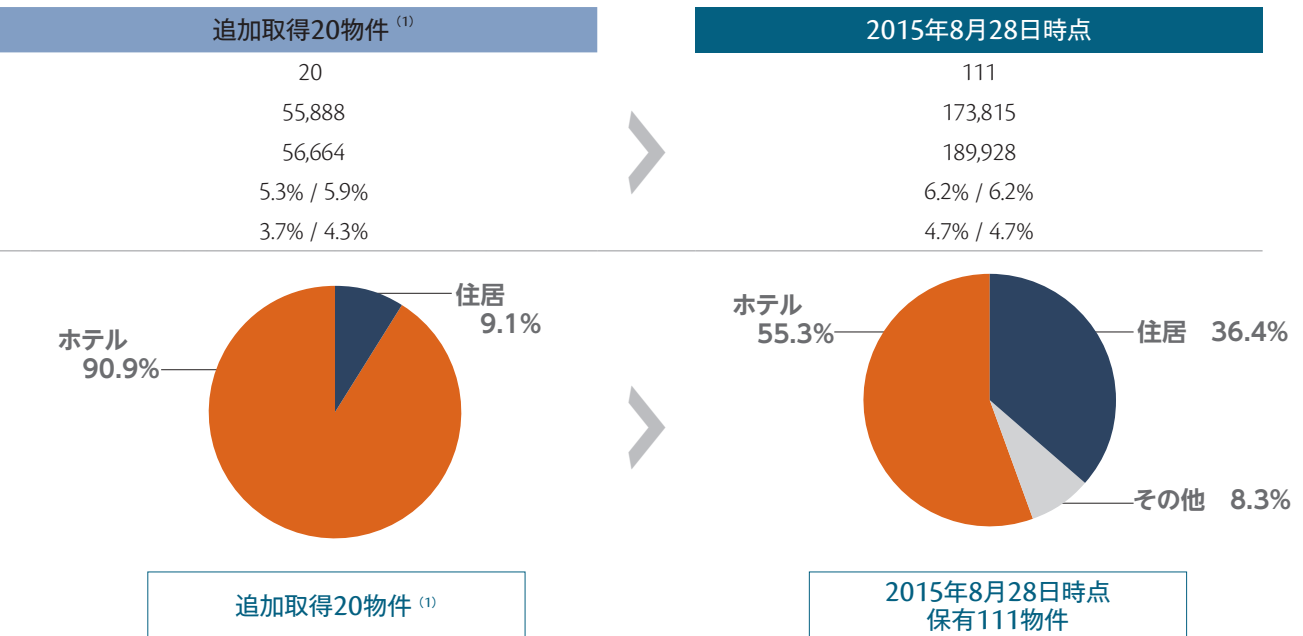
ローン	借入期間	借入残高（百万円）	利率（年率）
ニューシンジケートローン（E）	3年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.4%
	4年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.5%
	5年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.6%
	10か月	1,401 ⁽⁶⁾	1ヵ月TIBOR + 0.2%
タームローン（A）	4年	3,682	1ヵ月TIBOR + 0.5%
合計／平均借入利率		92,020	0.63% ⁽⁷⁾

(注4) 借入利率は2015年6月30日から2015年7月30日までの適用利率に基づき記載しています。

(注5) 借入残高に基づく加重平均により算出しています。

(注6) シンジケートローン（E）による借入れにより取得する信託受益権に関連して支払った消費税の還付金を受領した場合には、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされており、当該借入金（1,401百万円）を消費税還付対応借入金といたします。

(注7) 平均借入利率（年率）については、2015年8月28日時点の1ヵ月円TIBORが適用されるものと仮定し、借入金の借入残高に基づく加重平均により算出しています。タームローン（A）の借入利率は、初回のみ2ヵ月円TIBORが適用されます。



は2015年8月10日時点、残りの2物件については2015年7月31日時点の鑑定評価額に基づき算出しています。
 本資産運用会社が算出した減価償却費を控除した数値を、それぞれ取得価格の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ オファリング概要

オファリング規模 (含オーバーアロットメント)	・ 約304億円
新規発行投資口数及び売出し口数 (含オーバーアロットメント)	・ 合計: 525,000口 ▶ 国内一般募集: 211,250口 ▶ オーバーアロットメントによる売出し: 25,000口 ▶ 海外募集: 288,750口
オファリング形態	・ 国内: 一般募集 ・ 海外: 144A/Regulation S
国内/海外トランシェ比率	・ 45% : 55%

取得資産の概要

- 2015年2月以降、同年8月までにホテル17物件、住居3物件を取得
- 当該20物件の取得価格合計は55,888百万円、鑑定NOI利回りは5.9%
INVの運用資産は2014年12月末比47.4%増

取得価格合計	55,888百万円	20物件ベース (ホテル17物件/住居3物件)
鑑定評価額合計	56,664百万円	
NOI利回り(2015年想定NOI/鑑定NOIベース)	5.3%/5.9%	
首都圏比率(取得価格ベース)	83.9%	

取得資産の一覧

ホテル

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り ⁽¹⁾	
				2015年想定 NOIベース	鑑定NOI ベース
アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	8,350	8,600	5.3%	5.2%
ホテルネット函館	北海道函館市	2,792	2,870	5.9%	7.6%
フレックステイイン白金	東京都港区	2,119	2,140	4.9%	6.0%
ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	7,801	7,880	4.6%	5.5%
ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	5,594	5,650	5.7%	6.2%
ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	3,821	3,860	5.5%	6.2%
ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	3,742	3,780	5.7%	6.2%
ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	2,198	2,220	6.2%	7.2%
スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	1,624	1,640	4.3%	4.4%
フレックステイイン東十条	東京都北区	1,277	1,290	5.8%	7.3%
ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	1,237	1,250	9.5%	9.5%
フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	980	990	6.1%	6.9%
コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	979	989	6.5%	6.3%
フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	906	915	6.1%	6.5%
フレックステイイン江古田	東京都練馬区	5,069	5,120	4.0%	5.9%
スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	1,170	1,180	4.6%	4.6%
スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	1,130	1,140	4.2%	4.2%
ホテル小計/平均		50,789	51,514	5.3%	6.0%

住居

物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り ⁽¹⁾	
				2015年想定 NOIベース	鑑定NOI ベース
シティコート北1条	北海道札幌市	1,782	1,800	5.2%	5.6%
リエトコート向島	東京都墨田区	1,683	1,700	4.7%	5.0%
リエトコート西大島	東京都江東区	1,634	1,650	4.7%	4.8%
住居小計/平均		5,099	5,150	4.9%	5.1%

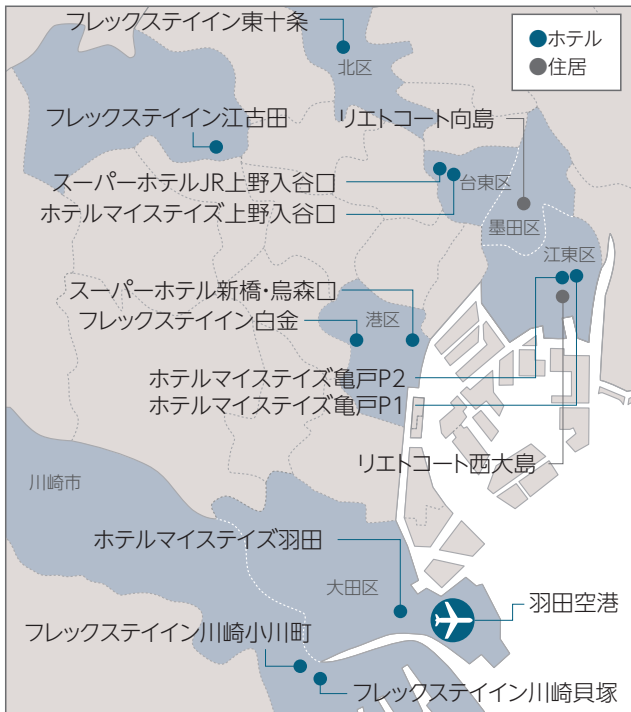
ホテル・住居合計

	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り ⁽¹⁾	
			2015年想定 NOIベース	鑑定NOI ベース
ホテル・住居合計/平均	55,888	56,664	5.3%	5.9%

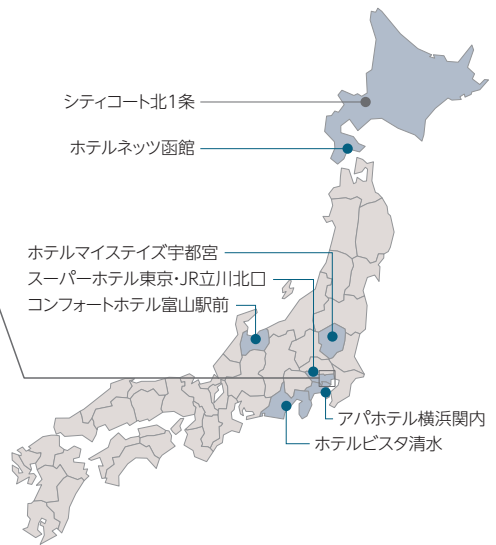
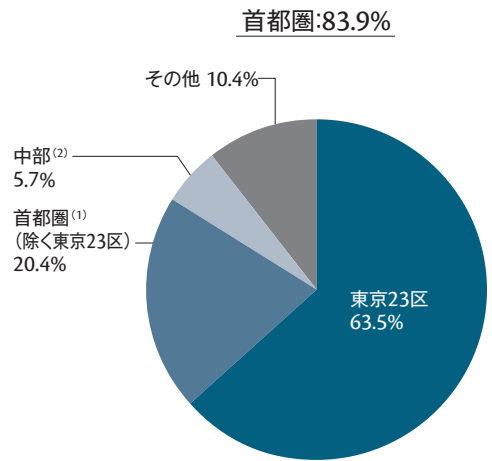
(注1)「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法で算出された運営純収益（NOI）を取得価格で除し、又は運営純収益（NOI）の合計を取得価格の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 首都圏を中心とした良質なポートフォリオ

東京都



■ 地域別投資比率(取得価格ベース)



ホテル

住居

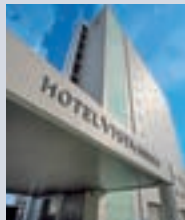
ホテルマイステイズ 亀戸 P1



ホテルマイステイズ 亀戸 P2



ホテルビスタ清水



スーパーホテル 新橋・烏森口



リエトコート向島



(注1)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注2)「中部」とは、長野県、石川県、静岡県、富山県、山梨県、愛媛県、三重県、新潟県、岐阜県及び福井県をいいます。

- 既存借入れの無担保化により、信用格付の取得及び投資法人債の発行を視野に
- 更なる財務基盤の強化及び安定性の向上を目指す

既存借入金の無担保化と借入コストの低減

2015年6月30日時点

ローン	借入残高 (百万円)	利率 (年率)
ニューシジケートローン (C)	56,100	0.93% ⁽¹⁾
ニューシジケートローン (D)	6,241	0.93% ⁽¹⁾
ブルデンシャル LPS ローン B	9,960	1.90%
合計/平均借入利率	72,301	1.06% ⁽²⁾

無担保化

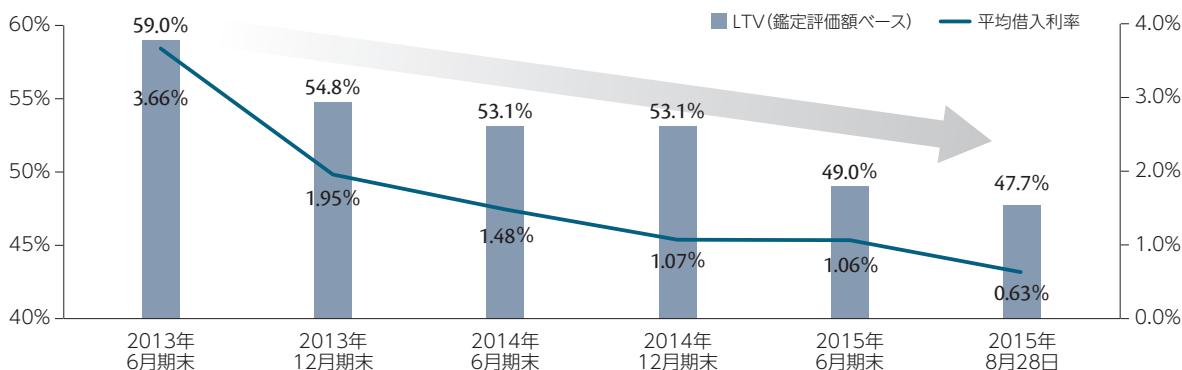
(注1) 借入利率は2015年6月30日から2015年7月30日までの適用利率に基づき記載しています。

(注2) 借入残高に基づく加重平均により算出しています。

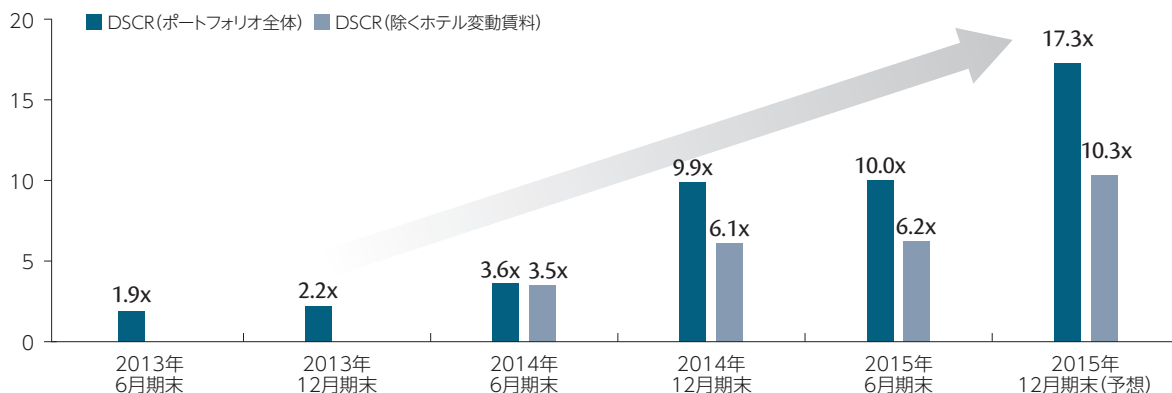
(注3) シジケートローン (E) による借入れにより取得する信託受益権に関連して支払った消費税の還付金を受領した場合には、当該還付金相当額をもって期

(注4) 平均借入利率 (年率) については、2015年8月28日時点の1か月元TIBORが適用されるものと仮定し、借入金の借入残高に基づく加重平均により算出して

LTV(鑑定評価額ベース)⁽⁵⁾と平均借入利率⁽⁵⁾の低下



DSCR(ポートフォリオ全体)/DSCR(除くホテル変動賃料)⁽⁶⁾⁽⁷⁾の大幅改善



(注5) 各期末のLTV(鑑定評価額ベース) = 期末負債残高 ÷ 期末鑑定評価額合計にて算出しています。2015年6月30日時点のLTV(鑑定評価額ベース)は、2015年8月28日時点のLTVは2015年7月16日付リファイナンス及び同年8月28日付新規借入れ後の有利子負債残高(消費税還付対応借入金1,401百万円をまた、平均借入利率は各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率(但し、2015年8月28日付新規借入れ後の借入利率については、同日

(注6) DSCR(ポートフォリオ全体)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7) DSCR(除くホテル変動賃料)は、(営業利益-ホテル変動賃料+減価償却費) ÷ (約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

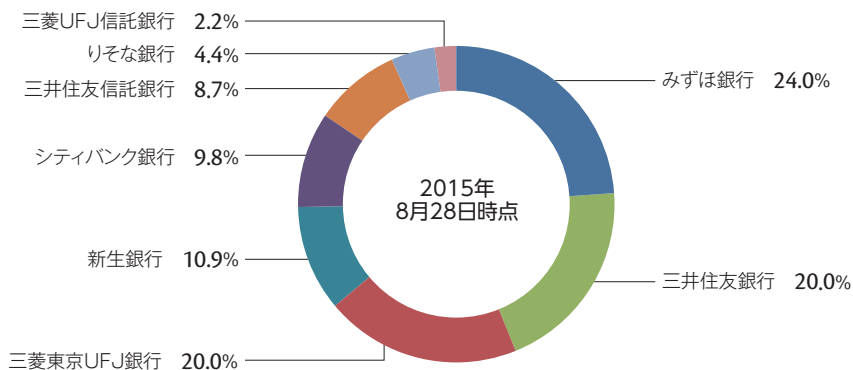
(注8) 消費税還付対応借入金は除いて記載しています。

2015年8月28日時点

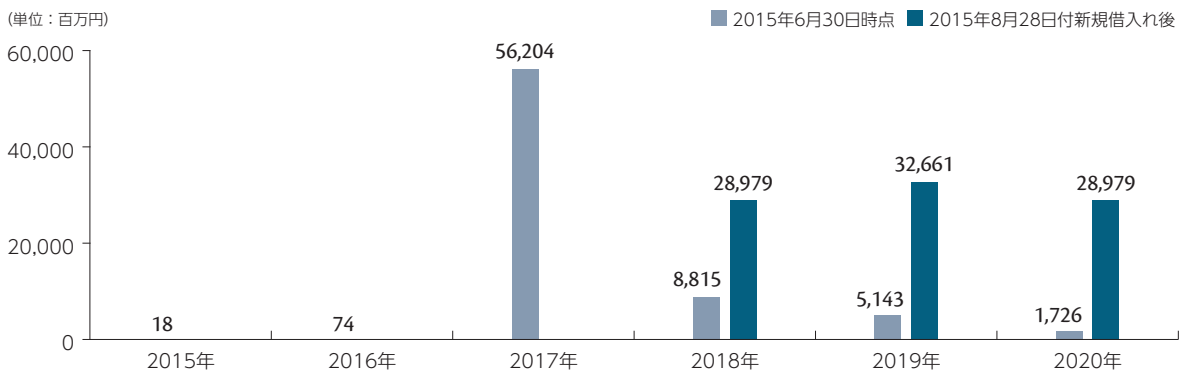
ローン	借入期間	借入残高 (百万円)	利率 (年率)
ニューシンジケートローン (E)	3年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.4%
	4年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.5%
	5年	28,979	1ヵ月TIBOR + 0.6%
	10ヵ月 ⁽³⁾	1,401 ⁽³⁾	1ヵ月TIBOR + 0.2%
タームローン (A)	4年	3,682	1ヵ月TIBOR + 0.5%
合計/平均借入利率		92,020	0.63% ⁽⁴⁾

限前弁済することとされており、当該借入金 (1,401百万円) を消費税還付対応借入金といいます。タームローン (A) の借入利率は、初回のみ2ヵ月円TIBORが適用されます。

メガバンク中心のバンクフォーメーション



返済期限の分散⁽⁸⁾



年6月30日時点の有利子負債残高 (消費税還付対応借入金321百万円を除く) を2015年6月末時点保有94物件の鑑定評価額合計で除して算出しています。また、(除く) を2015年6月末時点保有94物件及び2015年7月16日付で取得の14物件及び同年8月28日付で取得の3物件の鑑定評価額合計で除して算出しています。付1ヵ月円TIBORが適用されるものと仮定した利率) を乗じたものの合計を借入残高合計で除して算出しています。

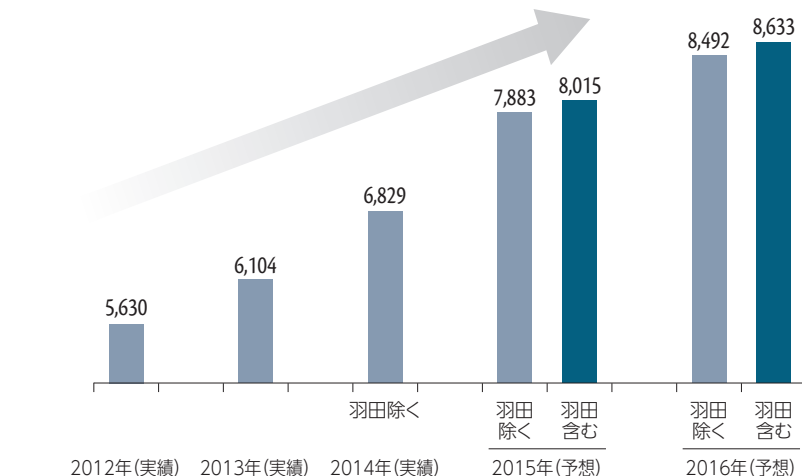
ホテルアセットのADR、GOP、NOIの力強い成長

- 取得済ホテル物件⁽¹⁾の2015年1月-7月平均客室単価（ADR）、売上高営業粗利益（GOP）、Net
- 過去実績においても、2014年 年間ADR、GOP、NOIは各々前年比+11.9%、+16.6%、+18.2%

ADR 推移⁽¹⁾

(単位：円)

年間成長率			
2013年	2014年	2015年(予想)	2016年(予想)
+8.4%	+11.9%	+15.4%	+7.7%

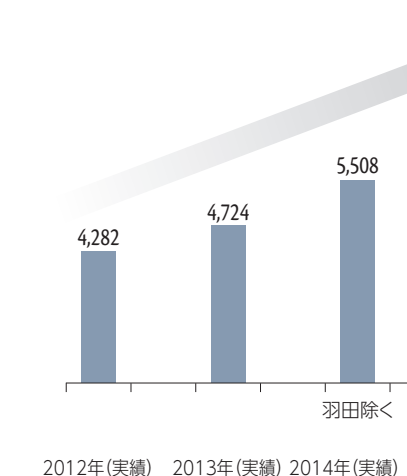


客室稼働率	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
稼働率	83.9%	85.1%	88.4%	90.6%	90.7%

GOP

年間

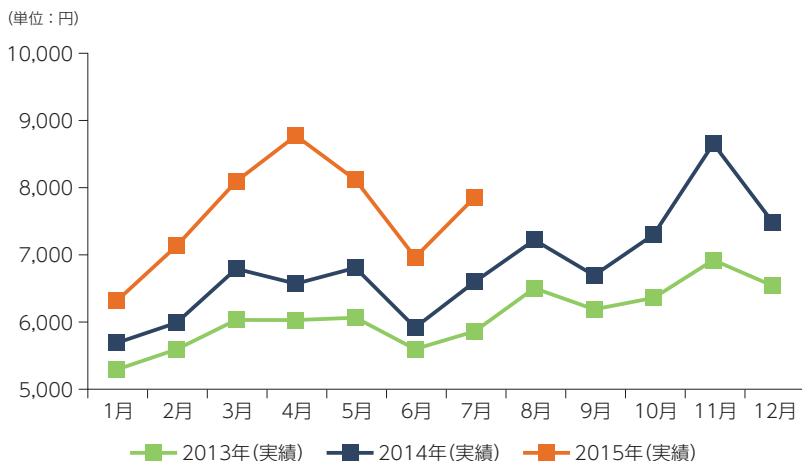
2013年	2014年
+10.3%	+16.6%



ADR 月次推移⁽¹⁾

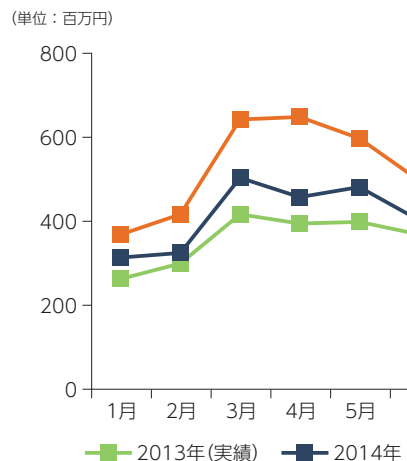
(単位：円)

2015年1-7月：+20.0% (前年同期比)



GOP

2015年1-7月：



(注1) 2015年8月28日時点保有ホテル37物件のうち変動賃料スキームを採用する33物件（固定賃料スキームを採用するスーパーホテル新橋・鳥森口、コンフォ）
2014年9月以前のデータが無い（2014年9月26日付開業のため）ホテルマイステイズ羽田を除いた32物件ベースで記載しています。

(注2) GOP算出にあたり、アパホテル横浜関内については、本投資法人が受領する賃貸事業収入をGOPとして加算しています。

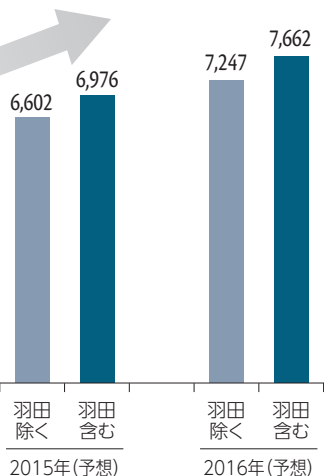
Operating Income (NOI) 実績は前年同期比+20.0%、+27.0%、+29.4%と足元での成長が加速と高い成長を記録

推移 (1) (2)

(単位：百万円)

成長率

2015年 (予想)	2016年 (予想)
+19.9%	+9.8%

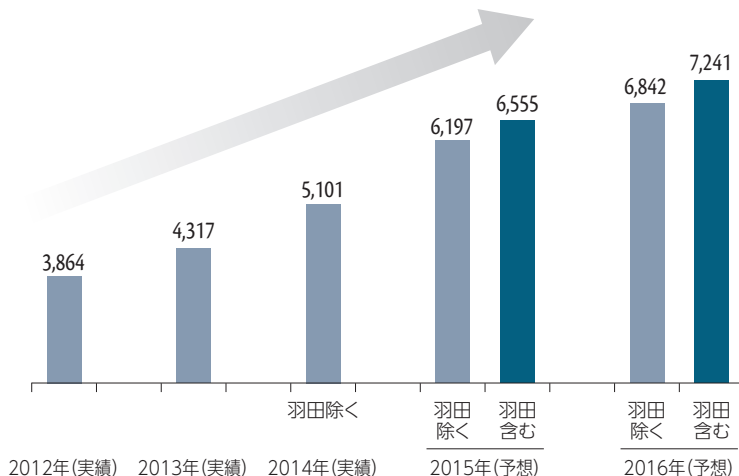


NOI 推移 (1) (2)

(単位：百万円)

年間成長率

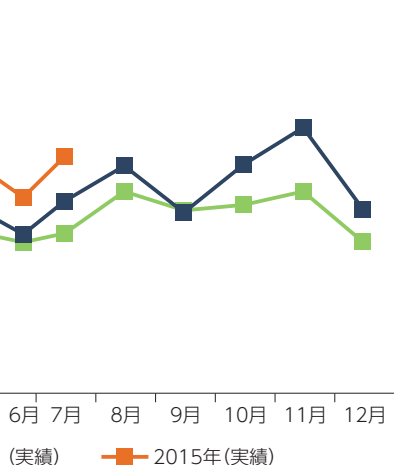
2013年	2014年	2015年 (予想)	2016年 (予想)
+11.7%	+18.2%	+21.5%	+10.4%



月次推移 (1) (2)

(単位：百万円)

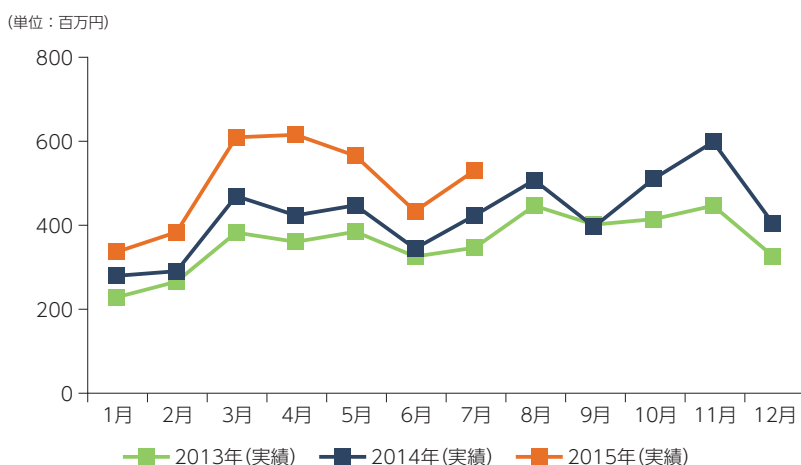
+27.0% (前年同期比)



NOI 月次推移 (1)

(単位：百万円)

2015年1-7月：+29.4% (前年同期比)



トホテル富山駅前、スーパーホテルJR上野入谷口及びスーパーホテルJR立川北口は除外) のデータに基づき記載しています。また、前年比は上記33物件から

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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間		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	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	2,760,177	2,740,449	3,775,772	4,610,717	4,974,760
	(うち賃貸事業収益) (千円)	2,760,177	2,740,449	2,772,419	4,610,717	4,974,760
	営業費用 (千円)	1,528,940	1,474,679	1,541,127	1,840,796	2,163,828
	(うち賃貸事業費用) (千円)	1,295,403	1,261,221	1,281,791	1,586,854	1,834,039
	営業利益 (千円)	1,231,237	1,265,770	2,234,644	2,769,920	2,810,931
	経常利益 (千円)	335,683	353,360	902,420	1,958,607	2,295,909
	当期純利益 (千円)	335,078	352,755	901,815	1,958,002	2,295,304
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	80,249,063	79,176,632	79,261,754	130,477,232	136,299,746
	(対前期比) (%)	(0.1)	(△1.3)	(0.1)	(64.6)	(4.5)
	有利子負債額 (千円)	43,851,500	41,310,000	41,000,850	67,260,000	72,301,000
	純資産額 (b) (千円)	32,848,025	35,844,824	36,373,796	61,392,392	61,731,550
	(対前期比) (%)	(0.5)	(9.1)	(1.5)	(68.8)	(0.6)
	出資総額 (千円)	26,134,396	29,134,389	29,134,389	53,096,413	53,096,413
分配の状況	分配金総額 (c) (千円)	355,949	372,843	901,431	1,956,146	2,295,069
	配当性向 (注2) (%)	106.0	105.7	100.0	99.9	100.0
1口当たり情報	発行済投資口数 (d) (口)	1,348,292	1,573,179	1,573,179	2,668,686	2,668,686
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	24,363	22,785	23,121	23,005	23,132
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	264	237	573	733	860
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	264	237	573	733	860
	(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) (%)	0.4 (0.8)	0.4 (0.9)	1.1 (2.3)	1.9 (3.7)	1.7 (3.5)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)	2.5 (5.0)	4.0 (7.9)	3.7 (7.5)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	40.9	45.3	45.9	47.1	45.3
	(対前期比増減) (%)	(0.2)	(4.3)	(0.6)	(1.2)	(△1.8)
	NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	2,008,413	2,006,648	2,018,542	3,861,122	4,127,486

(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）。

平成22年2月1日にエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との合併を実施した後、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループへスポンサー変更を行いました。

上記フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はアセット・マネジメント能力の強化による稼働率の向上並びに物件及び投資法人に係る各種費用の削減を図るとともに、平成24年9月には増資を伴わずに住居24物件の新規取得を実施し、ポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築を実現しました。

これらの取組みに続き、本投資法人は、平成25年12月20日付で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シンジケートローンによる新規借入れ並びにフォートレス・グループ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ました。当該リファイナンスにより、本投資法人の有利子負債比率の低下、金利コストの大幅な低減による収益力の向上とバンクフォーメーションの強化等が実現し、本投資法人の財務の安定性向上とともに、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。

かかる外部成長に向けた基盤構築を背景として、平成26年5月23日付で本投資法人として初めて宿泊特化型ホテル2物件を取得し、今後の需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、同年6月23日付で本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）における運用ガイドラインを変更し、ホテル物件を住居物件と並ぶコアアセットと位置付けることとしました。その後、同年7月には、グローバル・オフア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て、スポンサー・グループより宿泊特化型ホテル18物件を取得、また、平成27年6月期（以下「当期」といいます。）には、平成27年2月6日付で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、スポンサー・グループよりホテル2物件を、第三者からホテル1物件を取得しました。

平成26年5月より実施してきた外部成長施策及びホテルセクターの強固なファンダメンタルズに牽引された取得済ホテル物件の好調な業績等により、本投資法人の、平成26年7月1日から平成27年6月30日までの期間（1年間）の1口当たりの分配金（DPU）は1,593円となり、前年同期比で約1.96倍に増加しました。また、時価総額は当期末日時点で174,265百万円となり、前年6月末比で約4.56倍に上昇しました。

また、平成27年6月25日開催の本投資法人役員会及び本資産運用会社取締役会において、グローバル・オフアリングによる公募増資等により新投資口の発行を行うこと（以下、併せて「本増資」といいます。）を決議し、本増資及び新規借入れによる調達資金により、ホテル11物件及び住居3物件の取得（以下「本取得」といいます。）及び既存の全借入金のリファイナンス（以下「本リファイナンス」といい、本増資及び本取得と併せて「本取組み」と総称します。）を行うことを決定しました。加えて、平成27年6月25日付でスポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で新たに覚書を締結し、ホテル21物件及び住居9物件の取得に関する優先交渉権を取得し、更なる成長のためのパイプラインを確保しました。

本投資法人は、本取組みを通じ、DPUの更なる成長、資産規模及び時価総額の拡大に加え、既存全借入金の無担保化を実現し、財務面での健全性・安定性の一層の強化を着実に推進しています。

なお、本取組みの詳細につきましては、後記「6 決算後に生じた重要な事実」を併せてご参照ください。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、平成27年4月－6月期の実質GDP成長率は前期比年率－1.6%と、同年1月－3月期（前期比年率＋4.5%）からの反動減となったものの、同年上半期としては、企業収益がリーマンショック前の平成19年の水準まで回復し、設備投資も増加するなど、企業活動が堅調に推移し、この結果、平成27年6月の完全失業率は3.4%、有効求人倍率は1.19倍、完全失業者数は61か月連続で減少するなど雇用・所得環境は更に改善しました。次期以降は、中国経済をはじめとした海外景気の下振れなどのリスクに留意する必要がありますが、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、原油価格の下落に伴う原料コスト低下等を通じた企業収益の押し上げにより、景気の回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格が引き続き上昇しました。日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成27年4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90%と前回調査（平成26年10月）よりも4ポイント低下したものの、投資家の投資意欲は依然として高く、積極的なスタンスを維持しています。

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、大阪、名古屋など、東京以外の大都市圏の一部でも空室率が底打ちしました。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。住宅セクターは、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き改善傾向にあります。ホテルセクターについては、空港発着枠拡大、格安航空会社（LCC）の参入促進、アジア諸国等へのビザ発給要件の緩和など、政府による観光立国実現に向けた各種取組み、及び世界的な中間所得者層増加によるクロスボーダー旅行者の急増といったマクロ的な構造変化を背景として、中国並びにタイ、マレーシア、フィリピン、インドネシア及びベトナム等の東南アジア諸国からの来日旅行者数が大きく増加し、平成26年の訪日外国人旅行者数は過去最高となる1,341万人に達しました。当期においてはこの傾向が更に加速し、平成27年1月～7月の訪日外国人旅行者数は1,105万人（前年同期比47%増）となり、外国人宿泊需要は大幅に増加しました。

このような環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇及びリーシングコスト削減プログラムの実施等を通じ、当期の新規契約の68.0%で賃料上昇（前契約比賃料増加率1.9%増）を達成し、更新契約においても39.2%の契約で賃料上昇（更新前契約比賃料増加率1.2%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0.90か月と前期比で0.28か月の削減を実現しました。

ホテル物件については、平成27年2月6日付でスポンサー・グループからホテル2物件、第三者からホテル1物件を、合計13,261百万円で取得しました。内部成長面では、上記外部環境要因に加え、ホテル・オペレーターによる機動的なインバウンド需要の取り込み及びレベニュー・マネジメントが奏功し、取得済ホテル23物件の当期における客室稼働率^(注1)は91.9%（前年同期比3.4ポイント増）、ADR^(注2)は8,130円（前年同期比20.9%増）、RevPAR^(注3)は7,470円（前年同期比25.4%増）と、大幅に上昇しました。取得済ホテル23物件の当期における海外売上比率^(注4)は33.7%（前年同期比25.1ポイント増）となっています。^(注5)

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96.8%と引き続き高水準で推移し、ポートフォリオ全体のNOIは前期比6.9%増の4,127百万円となりました。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、ホテル23物件、住居63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94物件であり、取得価格合計は131,188百万円、総賃貸可能面積は240,858.19㎡となっています。

上記の不動産投資・賃貸市場の動向及びホテルの好業績等に見られる内部成長の実現等により、当期末の鑑定評価額合計は146,874百万円と前期末比^(注6)で6,856百万円（4.9%）増加しました。うちホテル23物件の鑑定評価額は前期末比^(注6)5,336百万円（8.1%）増加し、含み益率は15.4%^(注7)に達するなど、引き続きポートフォリオ全体の資産価値向上に大きく寄与しました。

- (注1) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
- (注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) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。
- (注4) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。また、海外売上比率については、取得済ホテル23物件のうち20物件（ホテルビスタプレミア堂島、アパホテル横浜関内及びホテルネッツ函館はホテル・オペレーターが株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）ではないため除外）のデータに基づき記載しています。
- (注5) 前年同期（平成26年1月～6月）における実績は、本投資法人によるホテル23物件取得前の当該ホテル23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27年2月6日付で取得したホテル3物件の平成27年1月1日から平成27年2月5日までの実績は、本投資法人による取得前の当該ホテル3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6) ホテル23物件のうち、平成27年2月6日付で取得した3物件に係る平成26年12月1日を価格時点とする鑑定評価額を前期末における保有資産の鑑定評価額合計に合算した上で比較しています。
- (注7) 含み益率は、（当期末鑑定評価額－当期末時点の帳簿価格）÷当期末時点の帳簿価格により算出しています。

なお、平成27年6月25日開催の本投資法人の役員会において決定した、公募増資等によるホテル11物件及び住居3物件の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。

(3) 資金調達概要

当期においては、新規ホテル3物件の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、平成27年2月6日付で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新規のシンジケートローン（借入金合計：6,241百万円、借入時借入金利：0.93%）による資金調達を行いました。また、平成26年5月23日付で取得したホテル2物件の消費税還付金をもって、平成27年4月30日付でニューシンジケートローン（C）のうち消費税還付金対応借入金（注1）1,200百万円を返済しました。

上記取組みを実施した結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は72,301百万円、有利子負債比率は52.8%（注2）となっています。

なお、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7月16日付で取得したホテル11物件及び住居3物件にかかる取得資金の一部並びに既存借入金全額（ニューシンジケートローン（C）、ニューシンジケートローン（D）及びプルデンシャルLPSローンB）の返済資金に充当するため、平成27年7月1日付で新規の無担保シンジケートローン（借入金合計：88,338百万円、借入時借入金利：0.63%）による借入れを平成27年6月25日付で決定し、平成27年7月16日付で実行しました。

本リファイナンスにより、借入金の無担保化が実現、借入期間の長期化・分散化と同時に借入コストの更なる低減を実施しました。今後は、信用格付けの取得及び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。

(注1) 消費税還付金対応借入金とは、借入れにより取得する信託受益権の取得に関連して支払った消費税・地方税の還付金を受領した場合に当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。以下同じです。

(注2) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率=有利子負債額（消費税還付金対応借入金321百万円を除く。）÷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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成25年6月	平成25年12月	平成26年6月	平成26年12月	平成27年6月
最高	14,480	20,000	24,760	50,900	66,400
最低	6,230	12,610	16,740	23,020	44,500

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860円としました。

期別		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間		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	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
当期末処分利益総額	千円	449,196	446,003	974,975	2,031,546	2,370,704
利益留保額	千円	93,247	73,159	73,543	75,399	75,634
金銭の分配金総額	千円	355,949	372,843	901,431	1,956,146	2,295,069
(1口当たり分配金)	円	(264)	(237)	(573)	(733)	(860)
うち利益分配金総額	千円	355,949	372,843	901,431	1,956,146	2,295,069
(1口当たり利益分配金)	円	(264)	(237)	(573)	(733)	(860)
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

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

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

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

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

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

住居物件に関しては、大都市圏のスモールタイプの物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有する物件の取得を検討していきます。

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

<フォートレス・グループからの物件取得実績（予定含む）>

日付	内容	取得価格合計（百万円）
平成24年9月	住居24物件を取得	14,043
平成26年5月	ホテル2物件を取得	5,435
平成26年7月	ホテル18物件を取得	39,938
平成27年2月	ホテル2物件を取得	4,911
平成27年7月	ホテル11物件を取得/住居3物件の取得	35,258
平成27年8月（予定）	ホテル1物件を取得	5,069
合計	61物件 (うち住居27物件/ホテル34物件)	104,654 (うち住居19,142百万円/ホテル85,512百万円)

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ及びⅡを含む、4本のファンドを運用しております。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は1,400件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、フォートレス・グループとの間で、平成27年6月25日付で下記のホテル21物件、住居9物件の取得に関する優先交渉権についての覚書（下表）を締結しています。（注1）

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

物件番号	物件名称	タイプ	所在地	客室数/戸数	訪日外国人の延べ宿泊者数上位10都道府県に所在するホテル
1	ホテルマイステイズ五反田駅前（注2）	宿泊特化型	東京都品川区	333	✓
2	ホテルマイステイズ赤坂（注3）	宿泊特化型	東京都港区	327	✓
3	ホテルマイステイズ金沢	宿泊特化型	石川県金沢市	244	
4	ホテルマイステイズ福岡天神	宿泊特化型	福岡県福岡市	217	✓
5	ホテルマイステイズ横浜関内（注4）	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166	✓
6	ホテルマイステイズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	105	✓
7	ホテルマイステイズ心斎橋	宿泊特化型	大阪府大阪市	54	✓
8	フレックスステイン江古田（注5）	宿泊特化型	東京都練馬区	210	✓
9	リーガロイヤルホテル京都（注6）	フルサービス型	京都府京都市	475	✓
10	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706	✓
11	アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	412	✓
12	ベストウェスタンホテルフィノ札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242	✓
13	ベストウェスタンホテルフィノ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145	
14	高松東急REIホテル	宿泊特化型	香川県高松市	191	
15	コンフォートホテル前橋	宿泊特化型	群馬県前橋市	153	
16	コンフォートホテル黒崎	宿泊特化型	福岡県北九州市	151	✓
17	コンフォートホテル燕三条	宿泊特化型	新潟県三条市	132	
18	コンフォートホテル北見	宿泊特化型	北海道北見市	127	✓
19	ホテルナクアシティ弘前	フルサービス型	青森県弘前市	134	
20	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322	
21	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195	✓
ホテル物件小計				5,041	
22	グランシャルム広尾	スモール（注7）	東京都渋谷区	121	
23	プレスティウィン錦糸町	スモール（注7）	東京都墨田区	92	
24	グランシャルム吉祥寺	スモール（注7）	東京都武蔵野市	28	
25	グリーンパティオ野田	スモール（注7）	千葉県野田市	240	
26	ダイニチ館F45番館	スモール（注7）	千葉県浦安市	54	
27	グランシャルム浦安	スモール（注7）	千葉県浦安市	54	
28	グランシャルム浦安5	スモール（注7）	千葉県浦安市	54	
29	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール（注7）	千葉県市川市	52	
30	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール（注7）	千葉県市川市	48	
住居物件小計				743	

（注1）本覚書の有効期限は、覚書締結日である平成27年6月25日から平成28年6月30日までです。

なお、上記30物件のうち、「フレックスステイン江古田」（注5）を除く29物件については、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

（注2）「ホテルマイステイズ五反田駅前」は、リニューアル後、平成27年8月24日に部分開業しており、同年11月25日に全館開業予定です。

（注3）「ホテルマイステイズ赤坂」は平成28年8月に竣工予定です。

（注4）「ホテルマイステイズ横浜関内」は平成28年8月に竣工予定です。

（注5）「フレックスステイン江古田」については、平成27年8月28日付で本投資法人が取得する予定です。

（注6）「リーガロイヤルホテル京都」はリニューアル工事後、平成28年9月1日に部分開業し、同年11月1日に全館開業する予定です。

（注7）30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件を「スモール」といいます。

物件売却について

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

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が保有、又は取得を予定しているホテル37物件（平成27年8月28日付で取得予定のホテル3物件を含みます。）のうち32物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受し、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。また、29物件については、スポンサー・グループのホテル・オペレーターである、MHMが、徹底したレベニュー・マネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底してまいります。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、平成27年12月期が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら、保有物件毎に新規リース契約及びリース更新時の賃料上昇並びにネットリーシングコスト管理の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ってまいります。

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

(iii) 財務戦略

本投資法人は、平成27年2月に実施した新規借入れ及び平成27年7月に実施した借入金の無担保化を伴うリファイナンスによる財務基盤の強化に続き、今後、信用格付け取得、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更なる強化により、財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会には、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無を含め厳正な審議を行い、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しております。

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

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成27年12月期（第25期）において、グローバル・オファリングによる公募増資及びこれに伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当により追加で投資口を発行しました。また、本増資による調達資金と既存借入金のリファイナンスによる調達資金により、平成27年7月16日付でホテル11物件及び住居3物件を取得しました。

また、平成27年8月21日付で、手元余剰資金及び新規借入れにより、ホテル3物件の取得を行うことを決定し、同日付で売買契約を締結しました。

イ 新投資口の発行

平成27年6月25日及び同年7月8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27年7月15日に払込みが完了し、以下の条件で実行しました。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27年8月12日に払込みが完了しています。これらの結果、本投資法人の出資総額は82,465百万円、発行済投資口総数は3,193,686口となっています。

(i) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	: 500,000口	
		うち国内一般募集における募集投資口数 211,250口
		海外募集における募集投資口数 288,750口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり金57,817円	
払込金額（発行価額）	: 1口当たり金55,941円	
払込金額（発行価額）の総額	: 27,970,500,000円	
払込期日	: 平成27年7月15日	

(ii) オーバーアロットメントによる投資口売出し

売出投資口数	: 25,000口
売出価格	: 1口当たり金57,817円
売出価額の総額	: 1,445,425,000円
受渡期日	: 平成27年7月16日

(iii) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	: 25,000口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり金55,941円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,398,525,000円
払込期日	: 平成27年8月12日
割当先	: みずほ証券株式会社

ロ リファイナンス及び新規借入れ

本投資法人は、平成27年7月16日付で取得したホテル11物件及び住居3物件の取得資金の一部及び有担保の既存借入金全額（ニューシンジケートローン（C）、ニューシンジケートローン（D）及びプルデンシャルLPSローンB）につき、無担保かつより低金利の借入れによりリファイナンスを実行するため、平成27年7月1日付で全銀協1か月日本円TIBOR+0.4%、同+0.5%、同+0.6%及び同+0.2%の変動金利による新たなシンジケートローン（ニューシンジケートローン（E））に係る借入契約を締結し、平成27年7月16日付で当該借入れを実行しました。

また、平成27年8月28日付で取得予定のホテル3物件の取得資金の一部に充当するため、平成27年8月26日付で全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）+スプレッド（0.5%）^(注)の変動金利による新たなタームロー

ン（タームローン（A））に係る借入契約（以下「本追加借入れ」といいます。）を締結し、平成27年8月28日付で本追加借入れを実行する旨、平成27年8月21日開催の投資法人役員会で決議しました。

これらの結果、本リファイナンス及び本追加借入れ実施後の本投資法人の有利子負債残高は92,020百万円、有利子負債比率は47.7%、平均借入金利は0.63%となる予定です。

（注）初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.5%）適用します。

（i）本リファイナンスの概要

平成27年7月16日付本リファイナンスの概要は以下のとおりです。

① 新規借入れの概要

ニューシンジケートローン（E）

借入先	借入実行日	借入金額	利率（年率）（注1）	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	平成27年7月16日	28,979百万円	0.53% 変動金利（注2）	平成30年7月16日	無担保・無保証
株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社					
株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年7月16日	28,979百万円	0.73% 変動金利（注4）	平成32年7月16日	無担保・無保証
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	平成27年7月16日	1,401百万円	0.33% 変動金利（注5）	平成28年5月16日	無担保・無保証
借入金合計		88,338百万円			

（注1）平成27年7月31日から平成27年8月30日までの適用利率です。
 （注2）全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.4%）
 （注3）全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.5%）
 （注4）全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.6%）
 （注5）全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.2%）

② 既存借入金の期限前弁済の概要

ニューシンジケートローン（C）

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）（注1）	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26年7月17日	56,100百万円	0.93% 変動金利（注2）	平成29年7月14日	有担保・無保証

（注1）平成27年6月30日から平成27年7月30日までの適用利率です。
 （注2）全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.8%）

ニューシンジケートローン（D）

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）（注1）	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	0.93% 変動金利（注2）	平成30年2月6日	有担保・無保証

（注1）平成27年6月30日から平成27年7月30日までの適用利率です。
 （注2）全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.8%）

ブルデンシャルLPSローンB

借入先		借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）	元本返済期日	借入方法
Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	第一貸付	平成24年9月28日	2,700百万円	1.90% 固定金利	平成30年3月31日	有担保・無保証
	第二貸付	平成24年9月28日	2,860百万円	1.90% 固定金利	平成31年3月31日	有担保・無保証
	第三貸付	平成24年9月28日	1,830百万円	1.90% 固定金利	平成32年3月31日	有担保・無保証
	第四貸付	平成24年9月28日	2,570百万円	1.90% 固定金利	平成31年3月31日	有担保・無保証
借入金合計			9,960百万円			

(ii) 本追加借入れの概要

平成27年8月28日付本追加借入れの概要は以下のとおりです。

タームローン（A）

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）	元本返済期日	借入方法
株式会社みずほ銀行	平成27年8月28日	3,682百万円	変動金利（注）	平成31年8月28日	無担保・無保証

（注）全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.5%）

八 資産の取得

本投資法人は、本取得を平成27年7月16日付で実行しました。また、平成27年8月21日付で、手元余剰資金及び本追加借入れにより、新覚書対象物件からのホテル1物件及び第三者からのホテル2物件の追加取得（以下、併せて「本追加取得」といいます。）を行うことを決定しました。

これらの結果、本取得及び本追加取得実行後の本投資法人の保有物件数合計は111件（住居66件、ホテル37件、オフィスビル・商業施設7件及び駐車場1件）、取得価格合計は173,815百万円、総賃貸可能面積は296,526.92㎡となる予定です。

平成27年7月16日付で取得したホテル11物件及び住居3物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 （百万円）（注1）	鑑定評価額 （百万円）	取得先（注2）	特定資産の 種類
ホテル	D24	ホテルマイステイズ 羽田	東京都 大田区	7,801	7,880	Skye特定目的会社	信託受益権
	D25	ホテルマイステイズ 亀戸P1	東京都 江東区	5,594	5,650	西特定目的会社	信託受益権
	D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都 台東区	3,821	3,860	Rannoch特定目的会社	信託受益権
	D27	ホテルマイステイズ 亀戸P2	東京都 江東区	3,742	3,780	西特定目的会社	信託受益権
	D28	ホテルピスタ清水	静岡県 静岡市	2,198	2,220	Wakusei特定目的会社	信託受益権
	D29	スーパーホテル 新橋・鳥森口	東京都 港区	1,624	1,640	Suisei特定目的会社	信託受益権
	D30	フレックスステイ 東十条	東京都 北区	1,277	1,290	Aki特定目的会社	信託受益権
	D31	ホテルマイステイズ 宇都宮	栃木県 宇都宮市	1,237	1,250	Zephyrus特定目的会社	信託受益権
	D32	フレックスステイ 川崎貝塚	神奈川県 川崎市	980	990	Rannoch特定目的会社	信託受益権
ホテル	D33	コンフォートホテル 富山駅前	富山県 富山市	979	989	Suisei特定目的会社	信託受益権
	D34	フレックスステイ 川崎小川町	神奈川県 川崎市	906	915	Rannoch特定目的会社	信託受益権
小 計				30,159	30,464		

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円)	取得先 (注2)	特定資産の 種類
住居	A100	シティコート北1条	北海道 札幌市	1,782	1,800	合同会社バレッタ	信託受益権
	A101	リエトコート向島	東京都 墨田区	1,683	1,700	合同会社バレッタ	信託受益権
	A102	リエトコート西大島	東京都 江東区	1,634	1,650	合同会社バレッタ	信託受益権
小 計				5,099	5,150		
合 計				35,258	35,614		

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

(注2) 一般社団法人日本不動産研究所の報告書による平成27年5月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

平成27年8月28日付で実行する予定の本追加取得において取得予定のホテル3物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得先	特定資産の 種類
ホテル	D35	フレックステイイン 江古田	東京都 練馬区	5,069	5,120	西特定目的会社	信託受益権
	D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	東京都 立川市	1,170	1,180	合同会社築地ワン	信託受益権
	D37	スーパーホテル 上野JR入谷口	東京都 台東区	1,130	1,140	合同会社築地ワン	信託受益権
合 計				7,369	7,440		

(注3) 「フレックステイイン江古田」は、一般社団法人日本不動産研究所の報告書による平成27年8月10日を価格時点とする鑑定評価額を、「スーパーホテル東京・JR立川北口」及び「スーパーホテル上野JR入谷口」については、大和不動産鑑定株式会社の報告書による平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 20 期	第 21 期	第 22 期	第 23 期	第 24 期
決算年月	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	平成27年6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	1,348,292	1,573,179	1,573,179	2,668,686	2,668,686
出資総額 (百万円)	26,134	29,134	29,134	53,096	53,096
投資主数 (人)	10,093	8,783	10,005	12,148	10,731

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)	417,709	15.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	393,997	14.76
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	261,662	9.80
Rayo合同会社	149,925	5.61
野村信託銀行株式会社 (投信口)	85,410	3.20
NORTHEN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	57,474	2.15
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	42,993	1.61
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / HENDERSON HHF SICAV	31,048	1.16
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	26,954	1.01
合 計	2,077,114	77.83

(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	—	10,800

(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12月31日)		当期 (平成27年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	住居	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	710	0.5	708	0.5
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	710	0.5	708	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			811	0.6	809	0.6
信託不動産	住居	首都圏	43,715	33.5	43,525	31.9
		地方主要都市部	11,853	9.1	11,743	8.6
		小計	55,569	42.6	55,269	40.5
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,083	5.4	7,056	5.2
		地方主要都市部	5,982	4.6	5,928	4.3
		小計	13,066	10.0	12,984	9.5
	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	27,266	20.9	37,553	27.6
		地方主要都市部	18,029	13.8	20,658	15.2
		小計	45,296	34.7	58,211	42.7
信託不動産合計			113,932	87.3	126,465	92.8
預金・その他の資産			15,733	12.1	9,024	6.6
資産総額計 (注3)			130,477 (114,743)	100.0 (87.9)	136,299 (127,724)	100.0 (93.4)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
D21 アパホテル横浜関内	8,341	6,568.51	6,568.51	100.0	3.8	ホテル
A75 スペースシア恵比寿	6,631	7,794.91	7,296.96	93.6	4.0	住居
D3 ホテルマイステイズ京都四条	5,949	7,241.51	7,241.51	100.0	5.7	ホテル
D4 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,865	6,232.30	6,232.30	100.0	3.3	ホテル
D5 ホテルマイステイズ舞浜	4,814	2,456.36	2,456.36	100.0	2.9	ホテル
B14 レキシントン・ブラザ西五反田	4,753	6,033.58	6,033.58	100.0	2.8	オフィス
D6 ホテルビスタブレミア堂島	3,792	9,445.32	9,445.32	100.0	3.8	ホテル
B17 レキシントン・ブラザ八幡	3,145	8,419.15	8,419.15	100.0	3.3	商業施設
A52 ウィンベル神楽坂	3,099	4,032.70	3,846.54	95.4	2.1	住居
D7 ホテルマイステイズ名古屋栄	2,891	9,064.71	9,064.71	100.0	3.1	ホテル
合計	48,285	67,289.05	66,604.94	99.0	34.8	—

(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	信託受益権	1,771.13	1,160	1,135
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	信託受益権	2,681.94	1,260	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	信託受益権	1,051.50	968	837
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	1,100	1,001
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,280	1,401
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,748.24	1,320	1,368
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	3,029.16	1,050	1,058
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,858.44	1,160	983
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	信託受益権	1,351.11	999	972
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	1,562.26	949	844
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	952.89	868	767
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	1,015.34	697	758
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	1,368.57	616	646
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	1,167.50	609	656
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	479	647
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	1,210.74	707	561
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	1,126.65	556	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	信託受益権	1,047.75	520	567
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	557.05	592	568
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権	907.46	511	541
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	815.77	572	529
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	2,040.27	458	528
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	871.35	519	470
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	3,364.00	2,950	2,380
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	4,032.70	3,730	3,099
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	4,310.77	2,310	1,879
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,987.88	1,680	1,360
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	信託受益権	1,197.19	1,040	982
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,020	825
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	1,220.24	681	557
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	1,969.45	1,120	885
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	3,426.36	1,320	1,033
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	1,929.59	520	394
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	1,528.58	448	299
A66	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋市中千種区御園町二丁目44番	信託受益権	705.75	258	237
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	1,430.64	1,090	890
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	784.74	576	459
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,150	1,029
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,794.91	7,560	6,631
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	3,574.70	1,820	1,642
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	2,773.71	1,410	1,228

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	1,050	946
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	761	656
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	761	642
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	610
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	698	593
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	695	583
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	650	580
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	684	563
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	619	532
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	701.92	598	533
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	567	511
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	585	497
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	538	448
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	493	437
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	477	406
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	418	367
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	429	364
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	409	349
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	411	330
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	331	323
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	374	306
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	333	290
小 計				109,584.45	62,209	55,269
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	1,232
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	512	708
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	4,020	4,753
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	1,069
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	665	749
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	8,419.15	3,500	3,145
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	2,320	2,032
小 計				39,194.69	13,001	13,692
C1	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	81.04	109	100
小 計				81.04	109	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	3,560	2,878
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	3,480	2,593
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油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	9,200	5,949
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	5,670	4,865
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	5,220	4,814
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	5,200	3,792
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	3,210	2,891
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	3,870	2,488
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	2,680	2,082
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	2,430	1,879
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	2,100	1,555

不動産等の名称		所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m)	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	1,600	1,375
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	1,780	1,315
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	1,540	1,236
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	1,440	1,241
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	1,410	1,181
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	1,730	1,187
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	848	748
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	659	588
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	318	285
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,568.51	8,600	8,341
D22	ホテルネッツ函館	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	7,961.26	2,870	2,792
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,140	2,122
小 計				91,998.01	71,555	58,211
合 計				240,858.19	146,874	127,274

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

(注2)「期末算定価額」は、投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、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23期 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)				第24期 (平成27年1月1日～平成27年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	1	90.0	38,666	0.8	1	96.9	36,844	0.7
A27	日神バレーステージ東長崎	1	96.3	45,828	1.0	1	94.9	44,729	0.9
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,376	0.6	1	100.0	27,343	0.5
A29	グロースメゾン亀戸	1	86.2	30,410	0.7	1	95.4	32,304	0.6
A30	エメラルドハウス	1	98.0	41,741	0.9	1	100.0	49,104	1.0
A31	アルモニ御茶ノ水	1	93.5	35,263	0.8	1	88.3	39,126	0.8
A32	サンクレスト石神井公園	1	97.0	36,344	0.8	1	97.4	37,730	0.8
A33	グロースメゾン新横浜	1	95.6	33,317	0.7	1	97.0	35,451	0.7
A34	ベルファース上野御徒町	1	98.3	30,191	0.7	1	100.0	32,607	0.7
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.6	1	100.0	26,619	0.5
A36	グロースメゾン池袋	1	90.5	24,272	0.5	1	88.1	22,670	0.5
A37	グロースメゾン用賀	1	94.9	21,746	0.5	1	94.9	21,633	0.4
A38	ルート立川	1	96.6	20,942	0.5	1	96.6	21,399	0.4
A39	渋谷本町マンション	1	91.3	19,947	0.4	1	89.9	19,356	0.4
A40	シティハイツ砧	1	100.0	17,664	0.4	1	94.6	17,773	0.4
A41	アクシースタワー川口並木	1	86.0	23,651	0.5	1	100.0	25,008	0.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	91.6	18,249	0.4	1	94.4	18,625	0.4
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	0.4	1	100.0	17,876	0.4
A44	ベレール目黒	1	88.1	16,195	0.4	1	100.0	15,914	0.3
A45	ワコーレ綱島 I	1	89.9	18,002	0.4	1	98.0	18,004	0.4
A46	フォロス中村橋	1	88.8	17,954	0.4	1	90.5	17,217	0.3
A47	グロースメゾン海神	1	89.0	21,294	0.5	1	87.3	21,007	0.4

不動産等の名称		第23期 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)				第24期 (平成27年1月1日～平成27年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.3	1	100.0	14,706	0.3
A51	シティハウス東京新橋	1	95.6	88,383	1.9	1	97.1	90,344	1.8
A52	ウィンベル神楽坂	1	100.0	103,227	2.2	1	95.4	104,468	2.1
A53	西早稲田クレセントマンション	1	90.5	68,082	1.5	1	92.1	70,977	1.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	88.8	45,511	1.0	1	93.5	48,581	1.0
A56	カーザエルミタッジオ	1	91.2	30,380	0.7	1	84.2	29,901	0.6
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	91.3	33,307	0.7	1	96.3	34,194	0.7
A61	ビクセル武蔵関	1	85.8	22,012	0.5	1	98.5	24,505	0.5
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	96.8	33,167	0.7	1	100.0	35,737	0.7
A63	藤和シティコープ浅間町	1	80.2	54,726	1.2	1	83.0	52,944	1.1
A64	ロイヤルパーク大町	1	88.1	24,188	0.5	1	98.3	24,471	0.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	100.0	18,428	0.4	1	92.4	18,432	0.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	89.7	11,318	0.2	1	78.3	9,818	0.2
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	85.1	27,913	0.6	1	93.0	30,511	0.6
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	97.0	17,226	0.4	1	91.1	18,066	0.4
A73	AMS TOWER 南6条	1	83.7	45,814	1.0	1	83.3	44,973	0.9
A75	スペースシア恵比寿	1	93.6	187,027	4.1	1	93.6	197,748	4.0
A76	ネオ・プロミネンス	1	93.9	61,481	1.3	1	94.9	62,980	1.3
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	94.0	48,843	1.1	1	88.4	46,339	0.9
A78	コスモコート元町	1	86.6	33,405	0.7	1	96.2	34,751	0.7
A79	レーベスト本陣	1	92.5	29,805	0.6	1	100.0	31,672	0.6
A80	レーベスト松原	1	93.7	27,735	0.6	1	89.5	28,540	0.6
A81	サンテラス南池袋	1	92.1	20,277	0.4	1	97.4	22,455	0.5
A82	アルバ則武新町	1	94.4	25,539	0.6	1	98.6	26,107	0.5
A83	レーベスト名駅南	1	95.4	25,521	0.6	1	100.0	26,205	0.5
A84	レーベスト平安	1	100.0	24,560	0.5	1	92.0	23,843	0.5
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	87.3	29,675	0.6	1	88.4	30,148	0.6
A86	サルボサーラ	1	93.5	23,253	0.5	1	94.4	23,373	0.5
A87	エクセレンテ神楽坂	1	88.3	16,934	0.4	1	97.1	17,033	0.3
A88	ルナコート江戸堀	1	88.1	19,122	0.4	1	94.0	20,055	0.4
A89	ウインターレジデンス神戸元町	1	94.8	22,200	0.5	1	94.7	22,706	0.5
A90	クイーンズコート福住	1	92.5	16,248	0.4	1	100.0	16,720	0.3
A91	コーポ東洞院	1	92.9	16,872	0.4	1	95.7	17,199	0.3
A92	ベレール大井町	1	92.9	13,875	0.3	1	96.1	15,641	0.3
A93	シエテ南塚口	1	97.5	16,217	0.4	1	92.6	16,097	0.3
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	96.9	14,360	0.3	1	93.8	14,106	0.3
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	100.0	15,512	0.3	1	95.7	15,596	0.3
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	95.5	18,070	0.4	1	91.0	17,322	0.3
A97	ウエストアベニュー	1	85.0	11,510	0.2	1	75.0	11,025	0.2
A98	リトルリバー本町橋	1	93.8	12,758	0.3	1	96.9	13,698	0.3
A99	プライムライフ御影	1	93.3	11,980	0.3	1	86.8	11,367	0.2
小 計		63	92.7	1,965,139	42.6	63	93.7	2,013,728	40.5

不動産等の名称		第 23 期 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)				第 24 期 (平成27年1月1日～平成27年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
B8	近代科学社ビル	1	100.0	35,405	0.8	1	100.0	38,607	0.8
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	8	100.0	138,450	3.0	8	100.0	141,089	2.8
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	64.3	32,309	0.7	1	70.8	32,032	0.6
B16	大木青葉ビル	1	100.0	40,397	0.9	1	100.0	40,168	0.8
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	167,597	3.6	1	100.0	165,200	3.3
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	142,505	3.1	1	100.0	141,739	2.8
小 計		14	98.0	573,863	12.4	14	98.4	576,034	11.6
C1	タイムズ神田須田町第4	1	100.0	2,453	0.1	1	100.0	2,700	0.1
小 計		1	100.0	2,453	0.1	1	100.0	2,700	0.1
D1	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	104,832	2.3	1	100.0	111,428	2.2
D2	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	108,407	2.4	1	100.0	126,298	2.5
D3	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	310,661	6.7	1	100.0	282,858	5.7
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	1	100.0	217,607	4.7	1	100.0	164,208	3.3
D5	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	166,812	3.6	1	100.0	142,571	2.9
D6	ホテルビスタブレミアオ堂島	1	100.0	160,910	3.5	1	100.0	187,248	3.8
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	185,561	4.0	1	100.0	155,746	3.1
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	123,501	2.7	1	100.0	163,179	3.3
D9	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	124,297	2.7	1	100.0	107,111	2.2
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	72,782	1.6	1	100.0	81,080	1.6
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	90,326	2.0	1	100.0	95,816	1.9
D12	フレックスステイン飯田橋	1	100.0	55,564	1.2	1	100.0	54,096	1.1
D13	ホテルマイステイズ上野稻荷町	1	100.0	50,423	1.1	1	100.0	57,552	1.2
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	44,932	1.0	1	100.0	52,213	1.0
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	57,136	1.2	1	100.0	62,141	1.2
D16	フレックスステイン巣鴨	1	100.0	50,354	1.1	1	100.0	57,339	1.2
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	74,450	1.6	1	100.0	79,292	1.6
D18	フレックスステイン清澄白河	1	100.0	36,629	0.8	1	100.0	36,131	0.7
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	21,911	0.5	1	100.0	23,094	0.5
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	12,157	0.3	1	100.0	11,989	0.2
D21	アパホテル横浜関内 (注4)	—	—	—	—	1	100.0	189,256	3.8
D22	ホテルネッツ函館 (注4)	—	—	—	—	1	100.0	89,046	1.8
D23	フレックスステイン白金 (注4)	—	—	—	—	1	100.0	52,591	1.1
小 計		20	100.0	2,069,261	44.9	23	100.0	2,382,297	47.9
合 計		98	96.1	4,610,717	100.0	101	96.9	4,974,760	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)当該3物件は、平成27年2月6日付で取得しており、第24期(平成27年1月1日～平成27年6月30日)の賃貸事業収入の計算期間は平成27年2月6日から平成27年6月30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	
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	屋上防水更新工事	自平成27年11月 至平成27年12月	16,450	—	—
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	屋上駐車場アスファルト 面張替更新工事	自平成27年11月 至平成27年12月	15,775	—	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	貸室リノベーション 工事費用（3室分）	自平成27年9月 至平成27年12月	8,100	—	—
D06	ホテルビスタブレミオ堂島	大阪府大阪市	蓄電設備更新工事	自平成27年9月 至平成27年10月	7,695	—	—
A26	日神パレスステージ代田橋	東京都杉並区	インターホン設備 機器更新工事	自平成27年11月 至平成27年12月	5,400	—	—

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171,320千円であり、当期費用に区分された修繕費24,408千円と合わせ、195,729千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）	
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	貸室リノベーション 工事費用（2室分）	自平成27年5月 至平成27年6月	5,019
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	蓄電設備更新工事	自平成27年6月 至平成27年6月	4,500
D15	フレックステイイン常盤台	東京都板橋区	給湯システム更新工事	自平成27年5月 至平成27年5月	4,950
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	3,900
D18	フレックステイイン清澄白河	東京都江東区	給湯システム更新工事	自平成27年6月 至平成27年6月	4,950
その他の工事				148,001	
合 計				171,320	

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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	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	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
当期首積立金残高	541,609千円	571,543千円	524,730千円	579,682千円	738,365千円
当期積立額（注）	165,233千円	165,271千円	199,177千円	268,495千円	283,147千円
当期積立金取崩額（注）	135,298千円	212,084千円	144,225千円	109,812千円	168,813千円
次期繰越額	571,543千円	524,730千円	579,682千円	738,365千円	852,699千円

（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23期 （自平成26年7月1日 至平成26年12月31日）	第24期 （自平成27年1月1日 至平成27年6月30日）
	(a) 資産運用報酬	125,000
(b) 資産保管手数料	3,976	6,342
(c) 一般事務委託手数料	26,672	22,055
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	93,493	116,590
合計	253,942	329,789

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	12,400,000	12,000,000							
株式会社みずほ銀行	12,400,000	12,000,000							
株式会社新生銀行	6,500,000	6,500,000							
シティバンク銀行株式会社	6,500,000	6,500,000							
三井住友信託銀行株式会社	5,000,000	5,000,000							
株式会社りそな銀行	2,100,000	2,100,000							
株式会社三井住友銀行	平成27年 2月6日	—	1,357,000	0.930	平成30年 2月6日	（注5）	（注6）	有担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,357,000						
株式会社みずほ銀行		—	1,357,000						
株式会社新生銀行		—	650,000						
シティバンク銀行株式会社		—	650,000						
三井住友信託銀行株式会社		—	470,000						
株式会社りそな銀行		—	400,000						
小計		57,300,000	62,341,000						

区 分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(千円)	(千円)					
信託長期 借入金 (注3)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注7)	平成24年 9月28日	2,700,000	2,700,000	1.900	平成30年 3月31日	(注5)	(注6)	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			
			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			67,260,000	72,301,000					

(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) 消費税還付金の受領に伴い、平成27年4月30日付にて元本の一部（1,200百万円）につき返済を行いました。なお、当期末残高につきましては平成27年7月16日にて全額期限前弁済を行いました。

(注5) 平成27年7月16日付にて全額期限前弁済を行いました。

(注6) 資金用途は主に不動産信託受益権の購入資金です。

(注7) 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。

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）
D21	アパホテル横浜関内	平成27年2月6日	8,350,000
D22	ホテルネッツ函館	平成27年2月6日	2,792,000
D23	フレックステイイン白金	平成27年2月6日	2,119,000
合 計			13,261,000

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

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	D21	アパホテル横浜関内	不動産 信託受益権	平成27年 2月6日	8,350,000	8,600,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 6月30日
	D22	ホテルネッツ函館			2,792,000	2,870,000		
	D23	フレックステイイン白金			2,119,000	2,140,000		

(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

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成27年6月25日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会において承認された新投資口発行及び投資口の売出しについて、新投資口の募集等に係る事務を引受会社（注）に委託することにつき承認しました。

（注）国内における引受会社は、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社です。また、海外における引受会社は、Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Mizuho International plc及びCitigroup Global Markets Limitedです。

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12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	9,153,872	2,691,921
信託現金及び信託預金	※1	4,011,521	4,822,622
未収入金		82	190
営業未収入金		644,552	637,813
前払費用		233,324	260,394
未収消費税等		1,319,253	316,413
その他		0	0
貸倒引当金		△1,968	△2,436
流動資産合計		15,360,637	8,726,919
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	85,914	85,914
減価償却累計額		△8,324	△8,866
建物(純額)		77,589	77,048
建物附属設備	※1	38,862	38,862
減価償却累計額		△18,548	△19,744
建物附属設備(純額)		20,314	19,117
構築物	※1	2,779	2,779
減価償却累計額		△1,204	△1,270
構築物(純額)		1,574	1,509
土地	※1	711,834	711,834
信託建物	※1	45,227,883	49,657,804
減価償却累計額		△3,136,903	△3,726,114
信託建物(純額)		42,090,979	45,931,690
信託建物附属設備	※1	10,400,867	12,748,349
減価償却累計額		△2,186,062	△2,551,810
信託建物附属設備(純額)		8,214,804	10,196,539
信託構築物	※1	321,799	323,594
減価償却累計額		△118,744	△128,347
信託構築物(純額)		203,054	195,246
信託工具、器具及び備品	※1	268,476	302,397
減価償却累計額		△103,974	△124,376
信託工具、器具及び備品(純額)		164,502	178,020
信託土地	※1	63,258,940	69,963,823
有形固定資産合計		114,743,593	127,274,829
無形固定資産			
その他		76	45
無形固定資産合計		76	45
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,035
長期前払費用		328,159	251,697
その他		34,765	36,218
投資その他の資産合計		372,924	297,951
固定資産合計		115,116,594	127,572,826
資産合計		130,477,232	136,299,746

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (平成26年12月31日)	当 期 (平成27年6月30日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		141,428	168,742
1年内返済予定の長期借入金	※1	1,200,000	62,341,000
1年内返済予定の信託長期借入金	※1	18,167	9,960,000
未払金		22,872	43,752
未払費用		127,170	174,711
未払法人税等		578	542
前受金		371,084	420,660
預り金		23,896	10,108
流動負債合計		1,905,197	73,119,517
固定負債			
長期借入金	※1	56,100,000	—
信託長期借入金	※1	9,941,832	—
信託預り敷金及び保証金		1,109,146	1,420,014
預り敷金及び保証金		28,663	28,663
固定負債合計		67,179,642	1,448,677
負債合計		69,084,839	74,568,195
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		53,096,413	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 (△)		2,031,546	2,370,704
剰余金合計		8,295,978	8,635,136
投資主資本合計		61,392,392	61,731,550
純資産合計	※2	61,392,392	61,731,550
負債純資産合計		130,477,232	136,299,746

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月 30 日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	4,610,717	4,974,760
営業収益合計		4,610,717	4,974,760
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,586,854	1,834,039
資産運用報酬		125,000	180,000
役員報酬		4,800	4,800
資産保管手数料		3,976	6,342
一般事務委託手数料		26,672	22,055
貸倒引当金繰入額		1,527	467
その他営業費用		91,966	116,123
営業費用合計		1,840,796	2,163,828
営業利益		2,769,920	2,810,931
営業外収益			
受取利息		537	1,242
還付加算金		—	3,098
雑収入		483	307
営業外収益合計		1,021	4,648
営業外費用			
支払利息		365,480	379,341
融資関連費用		294,738	140,328
投資口交付費		152,101	—
雑損失		14	—
営業外費用合計		812,334	519,670
経常利益		1,958,607	2,295,909
税引前当期純利益		1,958,607	2,295,909
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		1,958,002	2,295,304
前期繰越利益		73,543	75,399
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,031,546	2,370,704

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27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	53,096,413	6,264,432	2,031,546	8,295,978	61,392,392	61,392,392
当期変動額						
新投資口の発行					—	—
剰余金の配当			△1,956,146	△1,956,146	△1,956,146	△1,956,146
当期純利益			2,295,304	2,295,304	2,295,304	2,295,304
当期変動額合計	—	—	339,157	339,157	339,157	339,157
当期末残高	53,096,413	6,264,432	2,370,704	8,635,136	61,731,550	61,731,550

[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 7月 1日 至 平成26年 12月 31日)	当 期 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30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>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	<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～67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～67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																													
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～67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76,921千円です。</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42,497千円です。</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 ④1年内返済予定の信託長期借入金 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 7 月 1 日 至 平成26年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月 30 日)
項 目	(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。	(2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。
	(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、 税抜方式によっております。	(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。

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成26年12月31日)	当 期 (平成27年 6 月30日)
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。
現金及び預金 4,262,187千円	現金及び預金 312,245千円
信託現金及び信託預金 4,011,521千円	信託現金及び信託預金 4,822,622千円
建物 77,589千円	建物 77,048千円
建物附属設備 20,314千円	建物附属設備 19,117千円
構築物 1,574千円	構築物 1,509千円
土地 711,834千円	土地 711,834千円
信託建物 42,090,979千円	信託建物 45,931,690千円
信託建物附属設備 8,214,804千円	信託建物附属設備 10,196,539千円
信託構築物 203,054千円	信託構築物 195,246千円
信託工具、器具及び備品 164,502千円	信託工具、器具及び備品 178,020千円
信託土地 63,258,940千円	信託土地 69,963,823千円
合計 123,017,302千円	合計 132,409,697千円
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
1年内返済予定の長期借入金 1,200,000千円	1年内返済予定の長期借入金 62,341,000千円
1年内返済予定の信託長期借入金 18,167千円	1年内返済予定の信託長期借入金 9,960,000千円
長期借入金 56,100,000千円	長期借入金 —
信託長期借入金 9,941,832千円	信託長期借入金 —
合計 67,260,000千円	合計 72,301,000千円
※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 50,000千円	※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 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)		当 期 (自 平成27年 1月 1日) (至 平成27年 6月 30日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	4,408,874	(賃料・共益費)	4,738,713
(その他収入)	201,843	(その他収入)	236,047
不動産賃貸事業収益合計	4,610,717	不動産賃貸事業収益合計	4,974,760
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)	460,196	(維持管理費)	468,393
(公租公課)	163,789	(公租公課)	201,860
(損害保険料)	6,084	(損害保険料)	7,061
(減価償却費)	837,259	(減価償却費)	986,765
(その他費用)	119,524	(その他費用)	169,957
不動産賃貸事業費用合計	1,586,854	不動産賃貸事業費用合計	1,834,039
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,023,863	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,140,721

[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 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)		当 期 (自 平成27年 1月 1日) (至 平成27年 6月 30日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口数	2,668,686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 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)	当期 (自 平成27年 1月 1日) (至 平成27年 6月 30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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 ー千円 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 ー千円 (繰延税金資産の純額) ー千円	未払事業所税 489千円 営業未収入金 (合併) 186千円 貸倒引当金 787千円 繰延税金資産小計 1,463千円 評価性引当額 1,463千円 繰延税金資産合計 ー千円 (繰延税金資産の純額) ー千円
(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 ー千円 (繰延税金資産の純額) ー千円	建物等 (合併) 746,394千円 土地 (合併) 2,129,657千円 繰越欠損金 7,329,595千円 繰延税金資産小計 10,205,647千円 評価性引当額 10,205,647千円 繰延税金資産合計 ー千円 (繰延税金資産の純額) ー千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率 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 34.15% 支払分配金の損金算入額 △33.80% 評価性引当額の増減 0.63% その他 △0.95% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%
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 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。	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 平成27年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が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される法定実効税率は、平成27年7月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等について、32.31%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。

[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 7月 1日 至 平成26年 12月 31日)		当 期 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30日)	
オペレーティング・リース取引 (借主側)	(単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (借主側)	(単位：千円)
1年内	112,249	1年内	112,249
未経過リース料	2,224,164	未経過リース料	2,168,039
合計	2,336,413	合計	2,280,288
(貸主側)	(単位：千円)	(貸主側)	(単位：千円)
1年内	1,843,409	1年内	2,413,667
未経過リース料	15,485,197	未経過リース料	21,199,677
合計	17,328,607	合計	23,613,345

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7月 1日 至 平成26年 12月 31日)	当 期 (自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30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 借入金の資金用途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の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 借入金の資金用途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の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>

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12 月 31 日)				当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月 30 日)				
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。 (単位：千円)				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成27年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)				
	貸借対照表計上額	時価	差額		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	—	(1) 現金及び預金	2,691,921	2,691,921	—	
(2) 信託現金及び信託預金	4,011,521	4,011,521	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,822,622	4,822,622	—	
合 計	13,165,393	13,165,393	—	合 計	7,514,543	7,514,543	—	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,200,000	1,200,000	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	62,341,000	62,341,000	—	
(4) 長期借入金	56,100,000	56,100,000	—	(4) 長期借入金	—	—	—	
(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	18,167	18,251	84	(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	9,960,000	9,960,000	—	
(6) 信託長期借入金	9,941,832	10,156,234	214,401	(6) 信託長期借入金	—	—	—	
合 計	67,260,000	67,474,486	214,486	合 計	72,301,000	72,301,000	—	
(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金 (5) 1年内返済予定の信託長期借入金 (6) 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変更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。 (注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)				(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金 (5) 1年内返済予定の信託長期借入金 (6) 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変更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。 (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			区分	貸借対照表計上額		
	預り敷金及び保証金	28,663			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			信託預り敷金及び保証金	1,420,014		
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)				賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。 (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				
		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		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	—	—		2,691,921	—	—
	信託現金及び信託預金	4,011,521	—	—		4,822,622	—	—
	合 計	13,165,393	—	—		7,514,543	—	—
		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		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	—	—	—		—	—	—

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12月 31 日)				当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月 30 日)			
(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				(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)				(単位：千円)			
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内		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	—	—	1年内返済予定の長期借入金	62,341,000	—	—
長期借入金	—	—	56,100,000	長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	18,167	—	—	1年内返済予定の信託長期借入金	9,960,000	—	—
信託長期借入金	—	73,807	104,256	信託長期借入金	—	—	—
合 計	1,218,167	73,807	56,204,256	合 計	72,301,000	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超		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	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
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	—	—	—	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	信託長期借入金	—	—	—
合 計	2,894,530	5,143,274	1,725,963	合 計	—	—	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12 月 31 日)		当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月 30 日)																																																																													
<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>(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	<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>(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>55,569,758</td> <td>△300,354</td> <td>55,269,403</td> <td>62,209,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td>8,551,609</td> <td>△36,906</td> <td>8,514,702</td> <td>7,181,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>5,225,394</td> <td>△47,106</td> <td>5,178,288</td> <td>5,820,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>100,823</td> <td>△1</td> <td>100,822</td> <td>109,000</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>45,296,007</td> <td>12,915,605</td> <td>58,211,612</td> <td>71,555,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>114,743,593</td> <td>12,531,236</td> <td>127,274,829</td> <td>146,874,000</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27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	55,569,758	△300,354	55,269,403	62,209,000	オフィス	8,551,609	△36,906	8,514,702	7,181,000	商業施設	5,225,394	△47,106	5,178,288	5,820,000	駐車場	100,823	△1	100,822	109,000	ホテル	45,296,007	12,915,605	58,211,612	71,555,000	合 計	114,743,593	12,531,236	127,274,829	146,874,000
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																																																																											
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	55,569,758	△300,354	55,269,403	62,209,000																																																																											
オフィス	8,551,609	△36,906	8,514,702	7,181,000																																																																											
商業施設	5,225,394	△47,106	5,178,288	5,820,000																																																																											
駐車場	100,823	△1	100,822	109,000																																																																											
ホテル	45,296,007	12,915,605	58,211,612	71,555,000																																																																											
合 計	114,743,593	12,531,236	127,274,829	146,874,000																																																																											

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月 30 日)
該当事項はありません	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7月1日 至 平成26年12月31日）（ご参考）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合（%）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社の 利害関係人等	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特定目的会社	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稲荷町	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。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	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)	2,792,000	—	—
	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)	2,119,000	—	—
	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	1,760,999	営業未収入金	501,272

(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匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人ではZephyrus特定目的会社、西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、都市計画法、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)
D22	ホテルネットツ函館	Zephyrus特定目的会社	2,792,000
D23	フレックステイイン白金	西特定目的会社	2,119,000
合 計			4,911,000

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	—	長期借入金の借入	470,000	1年内返済予定 の長期借入金	5,470,000
				融資関連手数料	9,171	前払費用	39,318
				支払利息	24,918	未払費用	139

(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 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)		当 期 (自 平成27年 1月 1日) (至 平成27年 6月 30日)	
1口当たり純資産額	23,005円	1口当たり純資産額	23,132円
1口当たり当期純利益	762円	1口当たり当期純利益	860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 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)		当 期 (自 平成27年 1月 1日) (至 平成27年 6月 30日)	
当期純利益 (千円)	1,958,002	当期純利益 (千円)	2,295,304
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)	1,958,002	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,295,304
期中平均投資口数 (口)	2,570,932	期中平均投資口数 (口)	2,668,686

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月 30 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> <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、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</p> <p>借入金額 : 6,241百万円</p> <p>利率等 : 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.80%</p> <p>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</p> <p>元本返済方法 : 一括返済</p> <p>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</p> <p>借入日 : 平成27年2月6日</p> <p>返済期日 : 平成30年2月6日</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>本投資法人は平成27年6月25日および同年7月8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15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27年8月12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82,465百万円、発行済投資口数は3,193,686口となっています。</p> <p>①募集による新投資口発行</p> <p>発行新投資口数 : 500,000口</p> <p>うち国内一般募集における募集投資口数 211,250口</p> <p>海外募集における募集投資口数 288,750口</p> <p>発行価格（募集価格） : 1口当たり57,817円</p> <p>発行価格（募集価格）の総額 : 28,908,500,000円</p> <p>払込金額（発行価額） : 1口当たり55,941円</p> <p>払込金額（発行価額）の総額 : 27,970,500,000円</p> <p>払込期日 : 平成27年7月15日（水）</p> <p>②投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）</p> <p>売出投資口数 : 25,000口</p> <p>売出価格 : 1口当たり57,817円</p> <p>売出価額の総額 : 1,445,425,000円</p> <p>受渡期日 : 平成27年7月16日（木）</p> <p>③第三者割当による新投資口発行</p> <p>発行新投資口数 : 25,000口</p> <p>払込金額（発行価額） : 1口当たり55,941円</p> <p>払込金額（発行価額）の総額 : 1,398,525,000円</p> <p>払込期日 : 平成27年8月12日（水）</p> <p>割当先 : みずほ証券株式会社</p>

<p style="text-align: center;">前 期 (ご参考) (自 平成26年 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)</p>	<p style="text-align: center;">当 期 (自 平成27年 1月 1日) (至 平成27年 6月 30日)</p>
<p>(注1) 「アバホテル横浜関内」、「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「日神バレーステジ代田橋」、「日神バレーステジ東長崎」、「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」、「ベレー目黒」、「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」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「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>	<p>2. 資金の借入 本投資法人は、平成27年7月16日付で取得したホテル11物件及び住居3物件に係る不動産信託受益権（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（C）、（D））及びブルデンシャルLPSローンBにつき、無担保かつより低金利の借入れによりリファイナンスを実行するため、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（E）</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、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、三菱UFJ信託銀行株式会社</p> <p>借入金額 : 88,338百万円</p> <p>利率等 : 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.20%、0.40%、0.50%、0.60%</p> <p>利払期日 : 平成27年7月31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</p> <p>元本返済方法 : 各個別貸付ごと一括返済</p> <p>借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>借入日 : 平成27年7月16日</p> <p>返済期日 : 平成28年5月16日、平成30年7月16日、平成31年7月16日、平成32年7月16日</p>

前期 (ご参考) (自 平成26年 7月 1日) 至 平成26年 12月 31日)	当期 (自 平成27年 1月 1日) 至 平成27年 6月 30日)																																																
<p>2. 資産の取得</p> <p>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：アバホテル横浜関内</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> <p>物件番号：D22 物件名称：ホテルネッツ函館</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>2,792百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>北海道函館市本町26番17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>Zephyrus特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>7,961.26㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>7,961.26㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D23 物件名称：フレックスティイン白金</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>2,119百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都港区白金五丁目10番15号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和59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>1,754.06㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>1,754.06㎡</td></tr> </table> <p>(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。</p>	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㎡	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㎡	<p>また、平成27年8月28日付でホテル3物件に係る不動産信託受益権(後記「4.資産の取得」参照)の取得を予定しており、当該取得資金の一部とするため同日付で以下の借入れを行うことを平成27年8月21日付役員会で決議しました。</p> <p>タームローン (A)</p> <p>借入先 : 株式会社みずほ銀行</p> <p>借入金額 : 3,682百万円</p> <p>利率等 : 基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR、但し、初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR)+0.50%</p> <p>利払期日 : 平成27年9月30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</p> <p>元本返済方法 : 一括返済</p> <p>借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>借入日 : 平成27年8月28日</p> <p>返済期日 : 平成31年8月28日</p>
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㎡																																																
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㎡																																																

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) 至 平成26年 12月 31 日)	当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) 至 平成27年 6 月 30 日)
	<p>3. 借入金の期限前弁済</p> <p>本投資法人は、平成27年7月16日付で実行しましたホテル11物件及び住居3物件の取得及び借入コストの低減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>ニューシンジケートローン (C)</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、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</p> <p>借入残高 : 56,100百万円</p> <p>利率等 : 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.80%</p> <p>借入方法 : 有担保・無保証</p> <p>借入日 : 平成26年7月17日</p> <p>返済期日 : 平成29年7月14日</p> <p>期限前弁済日 : 平成27年7月16日</p> <p>返済金額 : 56,100百万円</p> <p>返済後残高 : 0円</p> <p>ニューシンジケートローン (D)</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、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</p> <p>借入残高 : 6,241百万円</p> <p>利率等 : 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%</p> <p>借入方法 : 有担保・無保証</p> <p>借入日 : 平成27年2月6日</p> <p>返済期日 : 平成30年2月6日</p> <p>期限前弁済日 : 平成27年7月16日</p> <p>返済金額 : 6,241百万円</p> <p>返済後残高 : 0円</p> <p>ブルデンシャルLPSローンB</p> <p>借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合</p> <p>借入残高 : 9,960百万円</p> <p>利率等 : 1.90%</p> <p>借入方法 : 有担保・無保証</p> <p>借入日 : 平成24年9月28日</p> <p>返済期日 : 平成30年3月31日、平成31年3月31日、平成32年3月31日</p> <p>期限前弁済日 : 平成27年7月16日</p> <p>返済金額 : 9,960百万円</p> <p>返済後残高 : 0円</p>

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12月 31日)	当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月 30日)																																																																
	<p>4. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成27年6月25日付で下表記載14物件の取得(取得価格総額35,258百万円)を決定し、同年7月16日付で全14物件の取得を完了しました。</p> <p>物件番号：D24 物件名称：ホテルマイステイズ羽田</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年7月16日</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>7,801百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都大田区羽田五丁目1番1号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成13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>Skye特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>5,400.16㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>5,400.16㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D25 物件名称：ホテルマイステイズ亀戸P1</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年7月16日</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>5,594百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都江東区亀戸六丁目32番8</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成3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>西特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>4,349.67㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>4,349.67㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D26 物件名称：ホテルマイステイズ上野入谷口</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年7月16日</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>3,821百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都台東区東上野五丁目61番</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和60年11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>Rannoch特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,247.92㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,247.92㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D27 物件名称：ホテルマイステイズ亀戸P2</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年7月16日</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>3,742百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都江東区亀戸六丁目7番2</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成3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>西特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,793.99㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,793.99㎡</td></tr> </table>	取得日	平成27年7月16日	取得価格(注)	7,801百万円	所在地	東京都大田区羽田五丁目1番1号	建築時期	平成13年4月	資産の種類	信託受益権	取得先	Skye特定目的会社	延床面積	5,400.16㎡	総賃貸可能面積	5,400.16㎡	取得日	平成27年7月16日	取得価格(注)	5,594百万円	所在地	東京都江東区亀戸六丁目32番8	建築時期	平成3年3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	4,349.67㎡	総賃貸可能面積	4,349.67㎡	取得日	平成27年7月16日	取得価格(注)	3,821百万円	所在地	東京都台東区東上野五丁目61番	建築時期	昭和60年11月	資産の種類	信託受益権	取得先	Rannoch特定目的会社	延床面積	2,247.92㎡	総賃貸可能面積	2,247.92㎡	取得日	平成27年7月16日	取得価格(注)	3,742百万円	所在地	東京都江東区亀戸六丁目7番2	建築時期	平成3年3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	2,793.99㎡	総賃貸可能面積	2,793.99㎡
取得日	平成27年7月16日																																																																
取得価格(注)	7,801百万円																																																																
所在地	東京都大田区羽田五丁目1番1号																																																																
建築時期	平成13年4月																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																
取得先	Skye特定目的会社																																																																
延床面積	5,400.16㎡																																																																
総賃貸可能面積	5,400.16㎡																																																																
取得日	平成27年7月16日																																																																
取得価格(注)	5,594百万円																																																																
所在地	東京都江東区亀戸六丁目32番8																																																																
建築時期	平成3年3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	4,349.67㎡																																																																
総賃貸可能面積	4,349.67㎡																																																																
取得日	平成27年7月16日																																																																
取得価格(注)	3,821百万円																																																																
所在地	東京都台東区東上野五丁目61番																																																																
建築時期	昭和60年11月																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																
取得先	Rannoch特定目的会社																																																																
延床面積	2,247.92㎡																																																																
総賃貸可能面積	2,247.92㎡																																																																
取得日	平成27年7月16日																																																																
取得価格(注)	3,742百万円																																																																
所在地	東京都江東区亀戸六丁目7番2																																																																
建築時期	平成3年3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	2,793.99㎡																																																																
総賃貸可能面積	2,793.99㎡																																																																

前期（ご参考）
（自平成26年 7月 1日）
（至平成26年 12月 31日）

当期
（自平成27年 1月 1日）
（至平成27年 6月 30日）

物件番号：D28 物件名称：ホテルビスタ清水

取得日	平成27年7月16日
取得価格（注）	2,198百万円
所在地	静岡県静岡市清水区真砂町101番2
建築時期	平成19年1月
資産の種類	信託受益権
取得先	Wakusei特定目的会社
延床面積	3,559.81㎡
総賃貸可能面積	3,559.81㎡

物件番号：D29 物件名称：スーパーホテル新橋・烏森口

取得日	平成27年7月16日
取得価格（注）	1,624百万円
所在地	東京都港区新橋五丁目112番7
建築時期	平成20年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	Suisei特定目的会社
延床面積	1,403.89㎡
総賃貸可能面積	1,403.89㎡

物件番号：D30 物件名称：フレックスステイン東十条

取得日	平成27年7月16日
取得価格（注）	1,277百万円
所在地	東京都北区中十条二丁目25番6
建築時期	昭和61年6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	1,714.53㎡
総賃貸可能面積	1,714.53㎡

物件番号：D31 物件名称：ホテルマイステイズ宇都宮

取得日	平成27年7月16日
取得価格（注）	1,237百万円
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1
建築時期	平成2年1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	11,733.23㎡
総賃貸可能面積	11,733.23㎡

物件番号：D32 物件名称：フレックスステイン川崎貝塚

取得日	平成27年7月16日
取得価格（注）	980百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2
建築時期	平成2年4月
資産の種類	信託受益権
取得先	Rannoch特定目的会社
延床面積	1,190.57㎡
総賃貸可能面積	1,190.57㎡

前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月 30 日)																																																																
	<p>物件番号：D33 物件名称：コンフォートホテル富山駅前</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年7月16日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>979百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>富山県富山市宝町一丁目3番13</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成19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>Suisei特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,305.64㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>3,305.64㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D34 物件名称：フレックステイイン川崎小川町</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年7月16日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>906百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>神奈川県川崎市川崎区小川町15番9</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成元年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>Rannoch特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>725.6㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>725.6㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：A100 物件名称：シティコート北1条</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年7月16日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>1,782百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成19年11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>合同会社バレッタ</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>7,577.24㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>5,230.18㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：A101 物件名称：リエトコート向島</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成27年7月16日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>1,683百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都墨田区向島五丁目45番2</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>合同会社バレッタ</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,170.99㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,940.20㎡</td></tr> </table>	取得日	平成27年7月16日	取得価格 (注)	979百万円	所在地	富山県富山市宝町一丁目3番13	建築時期	平成19年3月	資産の種類	信託受益権	取得先	Suisei特定目的会社	延床面積	3,305.64㎡	総賃貸可能面積	3,305.64㎡	取得日	平成27年7月16日	取得価格 (注)	906百万円	所在地	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9	建築時期	平成元年4月	資産の種類	信託受益権	取得先	Rannoch特定目的会社	延床面積	725.6㎡	総賃貸可能面積	725.6㎡	取得日	平成27年7月16日	取得価格 (注)	1,782百万円	所在地	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3	建築時期	平成19年11月	資産の種類	信託受益権	取得先	合同会社バレッタ	延床面積	7,577.24㎡	総賃貸可能面積	5,230.18㎡	取得日	平成27年7月16日	取得価格 (注)	1,683百万円	所在地	東京都墨田区向島五丁目45番2	建築時期	平成20年2月	資産の種類	信託受益権	取得先	合同会社バレッタ	延床面積	3,170.99㎡	総賃貸可能面積	2,940.20㎡
取得日	平成27年7月16日																																																																
取得価格 (注)	979百万円																																																																
所在地	富山県富山市宝町一丁目3番13																																																																
建築時期	平成19年3月																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																
取得先	Suisei特定目的会社																																																																
延床面積	3,305.64㎡																																																																
総賃貸可能面積	3,305.64㎡																																																																
取得日	平成27年7月16日																																																																
取得価格 (注)	906百万円																																																																
所在地	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9																																																																
建築時期	平成元年4月																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																
取得先	Rannoch特定目的会社																																																																
延床面積	725.6㎡																																																																
総賃貸可能面積	725.6㎡																																																																
取得日	平成27年7月16日																																																																
取得価格 (注)	1,782百万円																																																																
所在地	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3																																																																
建築時期	平成19年11月																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																
取得先	合同会社バレッタ																																																																
延床面積	7,577.24㎡																																																																
総賃貸可能面積	5,230.18㎡																																																																
取得日	平成27年7月16日																																																																
取得価格 (注)	1,683百万円																																																																
所在地	東京都墨田区向島五丁目45番2																																																																
建築時期	平成20年2月																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																
取得先	合同会社バレッタ																																																																
延床面積	3,170.99㎡																																																																
総賃貸可能面積	2,940.20㎡																																																																

前期（ご参考）
（自平成26年 7月 1日）
（至平成26年 12月 31日）

当期
（自平成27年 1月 1日）
（至平成27年 6月 30日）

物件番号：A102 物件名称：リエトコート西大島

取得日	平成27年7月16日
取得価格（注）	1,634百万円
所在地	東京都江東区大島二丁目500番5
建築時期	平成20年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	合同会社バレッタ
延床面積	2,210.45㎡
総賃貸可能面積	2,048.28㎡

また手元剰余金及び新規借入れを通じて、平成27年8月28日付で下表記載のホテル3物件（取得価格総額7,369百万円）を取得することを平成27年8月21日付役員会で決議しました。

物件番号：D35 物件名称：フレックスステイン江古田

取得日	平成27年8月28日
取得価格（注）	5,069百万円
所在地	東京都練馬区栄町8番6号
建築時期	平成元年1月27日
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	3,932.93㎡
総賃貸可能面積	3,932.93㎡

物件番号：D36 物件名称：スーパーホテル東京・JR立川北口

取得日	平成27年8月28日
取得価格（注）	1,170百万円
所在地	東京都立川市曙町2丁目21番9号
建築時期	平成19年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	合同会社築地ワン
延床面積	1,832.97㎡
総賃貸可能面積	1,832.97㎡

物件番号：D37 物件名称：スーパーホテル上野JR入谷口

取得日	平成27年8月28日
取得価格（注）	1,130百万円
所在地	東京都台東区上野7丁目9番14号
建築時期	平成18年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	合同会社築地ワン
延床面積	1,279.16㎡
総賃貸可能面積	1,279.16㎡

（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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日) (至 平成26年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月 30 日)
I 当期末処分利益	2,031,546,537円	2,370,704,364円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,956,146,838円 (733円)	2,295,069,960円 (860円)
III 次期繰越利益	75,399,699円	75,634,404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>	<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2,295,304,665円のうち2,295,069,960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8月26日

インヴィンシブル投資法人
役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士

高橋幸毅 

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士

吉田雅彦 

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27年1月1日から平成27年6月30日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

1. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、払込が完了している。
 2. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資金の借入れを行っている。また、投資法人は、別途資金の借入れを役員会で決議している。
 3. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、借入金の期限前返済を実施している。
 4. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資産の取得を完了している。また、投資法人は、別途資産の取得を役員会で決議している。
- 当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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7月1日 至平成26年12月31日）	当期 （自平成27年1月1日 至平成27年6月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,958,607	2,295,909
減価償却費	837,289	986,795
投資口交付費	152,101	—
融資関連費用	294,738	140,328
信託預り敷金及び保証金償却額	△378	—
受取利息	△537	△1,242
支払利息	365,480	379,341
貸倒引当金の増減額（△は減少）	577	467
営業未収入金の増減額（△は増加）	△573,359	6,739
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,319,253	1,002,839
未払消費税等の増減額（△は減少）	△143,637	—
営業未払金の増減額（△は減少）	△673	21,539
未払金の増減額（△は減少）	△10,409	17,865
未払費用の増減額（△は減少）	2,933	49,396
前受金の増減額（△は減少）	13,561	49,576
預り金の増減額（△は減少）	△9,776	△13,787
その他	5,533	△9,953
小計	1,572,798	4,925,816
利息の受取額	537	1,242
利息の支払額	△363,177	△381,197
法人税等の支払額	△547	△640
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,209,610	4,545,220
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	△40,203,087	△13,512,228
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△47,787	△95,186
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,585	406,054
その他	△694	△1,487
投資活動によるキャッシュ・フロー	△40,119,985	△13,202,847
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△13,488,750	—
長期借入れによる収入	57,300,000	6,241,000
長期借入金の返済による支出	△17,552,100	△1,200,000
融資関連費用	△618,099	△81,398
分配金の支払額	△900,512	△1,952,824
投資口の発行による収入	23,962,024	—
投資口交付費の支出	△151,356	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,551,206	3,006,776
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	9,640,831	△5,650,850
現金及び現金同等物の期首残高	3,524,562	13,165,393
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,165,393	7,514,543

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

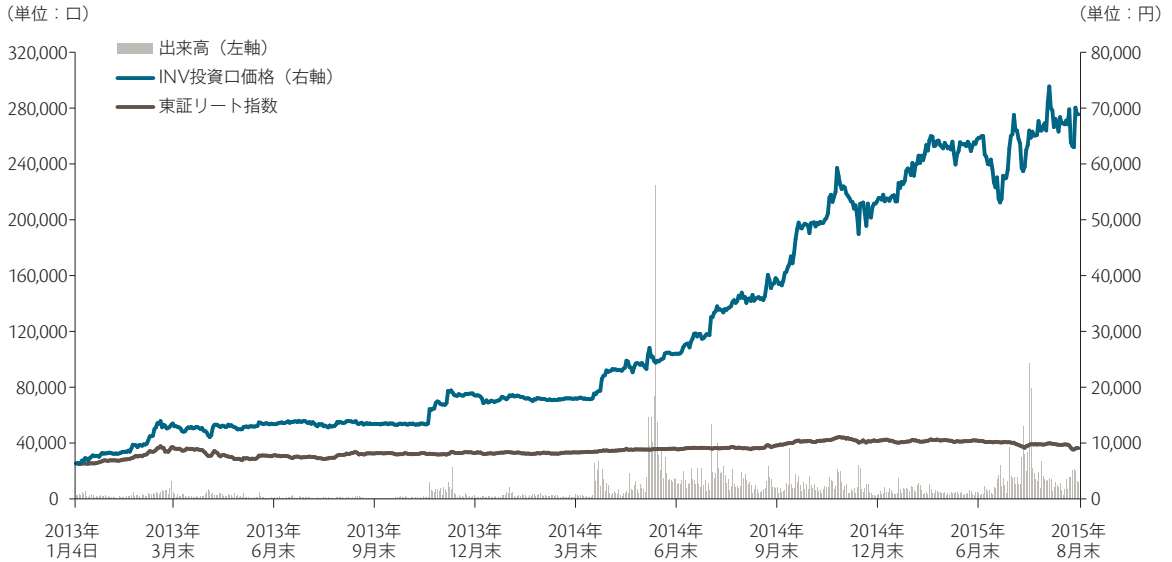
期 別 項 目	前 期 (自 平成26年 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)	当 期 (自 平成27年 1月 1日) (至 平成27年 6月 30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ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 7月 1日) (至 平成26年 12月 31日)	当 期 (自 平成27年 1月 1日) (至 平成27年 6月 30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成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	(平成27年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 2,691,921 信託現金及び信託預金 4,822,622 現金及び現金同等物 7,514,543

投資主・投資口の状況

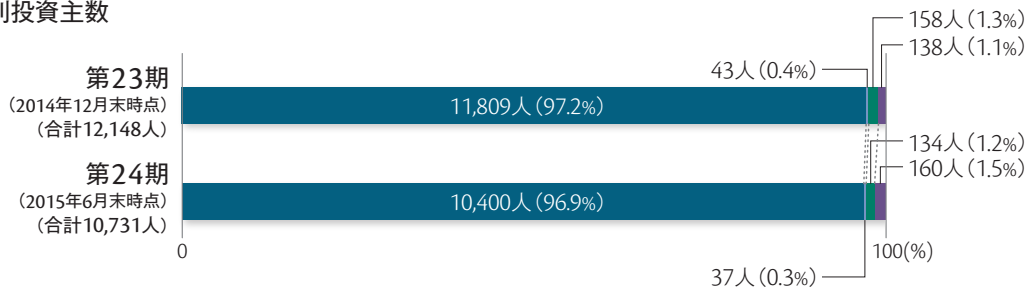
投資口価格の推移



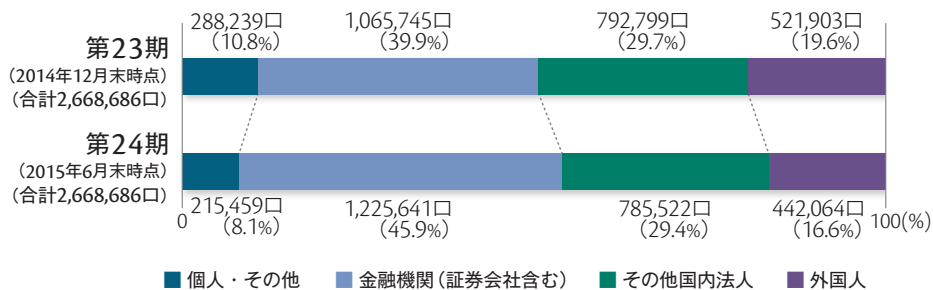
(注) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

投資口価格の推移

■所有者別投資主数



■所有者別投資口数



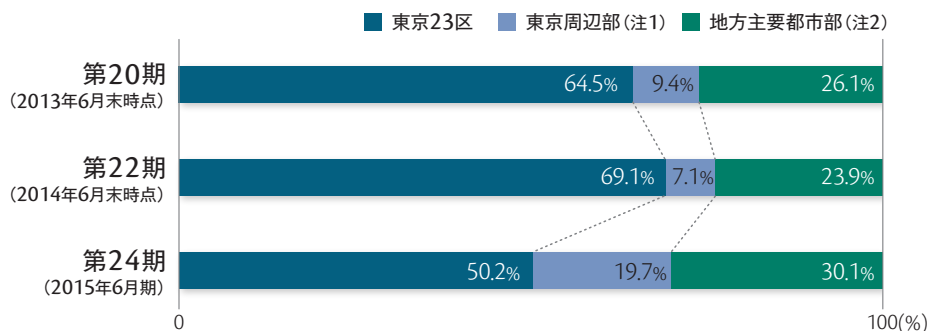
第24期（2015年6月期）末ポートフォリオデータ

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23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94物件であり、取得価格合計は131,188百万円、総賃貸可能面積は240,858.19㎡となっています。

地域別投資比率

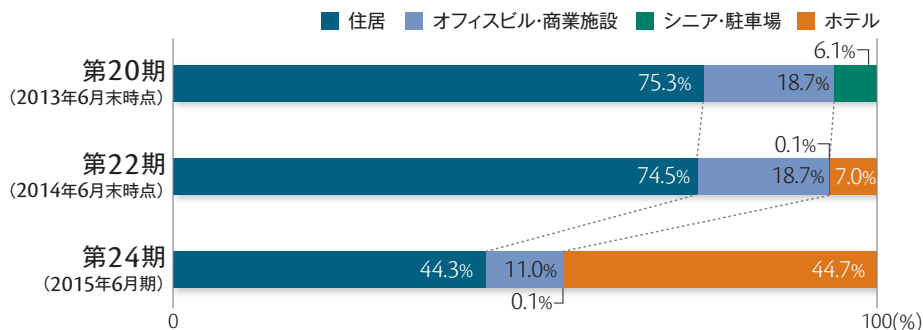
(注) 下記各比率は、取得価格に基づき小数第2位を四捨五入して記載しています。



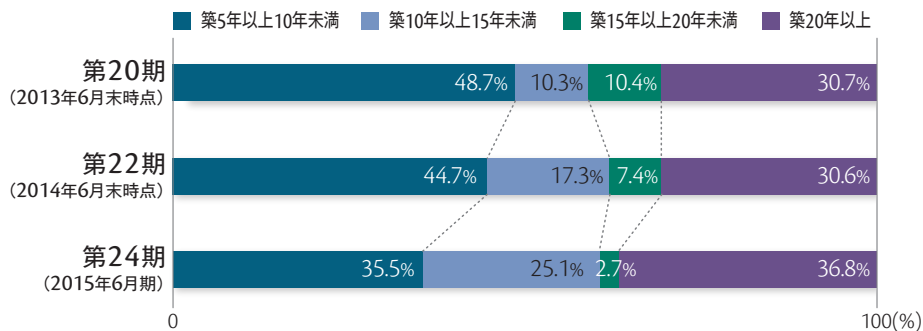
(注1) 東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」をいいます。

(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」をいいます。

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

(2015年6月30日時点)

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	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,160	1,135	1.0	96.9
	A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,260	1,112	0.9	94.9
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	968	837	0.7	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	1,100	1,001	0.8	95.4
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,280	1,401	1.1	100.0
	A31	アルモニエ御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,320	1,368	1.1	88.3
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	1,050	1,058	0.8	97.4
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,160	983	0.8	97.0
	A34	ペルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	999	972	0.8	100.0
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	949	844	0.7	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	868	767	0.6	88.1
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	697	758	0.6	94.9
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	616	646	0.5	96.6
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	609	656	0.5	89.9
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	479	647	0.5	94.6
	A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	707	561	0.5	100.0
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	556	616	0.5	94.4
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	520	567	0.4	100.0
	A44	ベレー目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	592	568	0.4	100.0
	A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	907.46	50	572	511	541	0.4	98.0
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	572	529	0.4	90.5
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	458	528	0.4	87.3
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	519	470	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	2,950	2,380	1.9	97.1
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	3,730	3,099	2.5	95.4
	A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	2,310	1,879	1.4	92.1
	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	1,680	1,360	1.1	93.5
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	1,040	982	0.8	84.2
	A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,627.13	58	866	1,020	825	0.7	96.3
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	681	557	0.4	98.5	
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	1,120	885	0.7	100.0	
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	1,320	1,033	0.8	83.0	
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	520	394	0.3	98.3	
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	448	299	0.3	92.4	
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	705.75	8	255	258	237	0.2	78.3	
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	1,090	890	0.7	93.0	
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	576	459	0.4	91.1	
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	1,150	1,029	0.9	83.3	
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	7,560	6,631	5.3	93.6	
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	1,820	1,642	1.3	94.9	
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	1,410	1,228	1.0	88.4	
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	1,050	946	0.7	96.2	
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋	1,933.80	80	674	761	656	0.5	100.0	

(2015年6月30日時点)

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	A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	1,955.40	70	657	761	642	0.5	89.5
	A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	898.70	38	625	695	610	0.5	97.4
	A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	698	593	0.5	98.6
	A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	695	583	0.5	100.0
	A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	650	580	0.5	92.0
	A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	684	563	0.4	88.4
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	619	532	0.4	94.4
	A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	598	533	0.4	97.1
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	567	511	0.4	94.0
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	585	497	0.4	94.7
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	538	448	0.3	100.0
	A91	コーポ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	493	437	0.3	95.7
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	477	406	0.3	96.1
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	418	367	0.3	92.6
	A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	429	364	0.3	93.8
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	409	349	0.3	95.7
	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	411	330	0.3	91.0
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	331	323	0.3	75.0
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	374	306	0.2	96.9
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	333	290	0.2	86.8	
小計				109,584.45	3,413	58,083	62,209	55,269	44.3	93.7
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	1,232	1.0	100.0
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	512	708	0.5	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	4,020	4,753	3.7	100.0
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	944	1,069	0.8	70.8
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.41	13	816	665	749	0.6	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	3,500	3,145	2.5	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	2,320	2,032	1.8	100.0
小計				39,194.69	102	14,372	13,001	13,692	11.0	98.4
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	109	100	0.1	100.0
	小計				81.04	1	97	109	100	0.1

(2015年6月30日時点)

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	3,560	2,878	2.2	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	3,480	2,593	2.0	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	9,200	5,949	4.6	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	5,670	4,865	3.8	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	5,220	4,814	3.7	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	5,200	3,792	2.9	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	3,210	2,891	2.3	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	3,870	2,488	1.9	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	2,680	2,082	1.6	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	2,430	1,879	1.4	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	2,100	1,555	1.2	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	1,600	1,375	1.1	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	1,780	1,315	1.0	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	1,540	1,236	0.9	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	1,440	1,241	0.9	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	1,410	1,181	0.9	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	1,730	1,187	0.9	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	848	748	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	659	588	0.4	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	318	285	0.2	100.0
	D21	アバホテル横浜関内	神奈川県横浜市	6,568.51	451	8,350	8,600	8,341	6.4	100.0
	D22	ホテルネッツ函館	北海道函館市	7,961.26	202	2,792	2,870	2,792	2.1	100.0
	D23	フレックスステイイン白金	東京都港区	1,754.06	84	2,119	2,140	2,122	1.6	100.0
小計				91,998.01	3,218	58,634	71,555	58,211	44.7	100.0
合計				240,858.19	6,734	131,188	146,874	127,274	100.0	96.9

(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。

ホテル

37
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



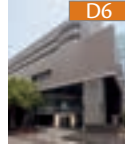
マイステイズ新浦安
コンファレンスセンター
(千葉県浦安市)
D4



ホテルマイステイズ
舞浜
(千葉県浦安市)
D5



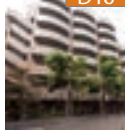
ホテルビスタ
プレミア堂島
(大阪府大阪市)
D6



ホテルマイステイズ
名古屋栄
(愛知県名古屋市中区)
D7



フレックスステイン
巢鴨
(東京都豊島区)
D16



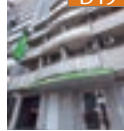
ホテルマイステイズ
大手前
(大阪府大阪市)
D17



フレックスステイン
清澄白河
(東京都江東区)
D18



フレックスステイン
中延P1
(東京都品川区)
D19



フレックスステイン
中延P2
(東京都品川区)
D20



▼NEW
アパホテル横浜関内
(神奈川県横浜市中区)
D21



▼NEW
ホテルネッツ函館
(北海道函館市)
D22



▼NEW
ホテルマイステイズ
宇都宮
(栃木県宇都宮市)
D31



▼NEW
フレックスステイン
川崎貝塚
(神奈川県川崎市)
D32



▼NEW
コンフォートホテル
富山駅前
(富山県富山市)
D33



▼NEW
フレックスステイン
川崎小川町
(神奈川県川崎市)
D34



▼NEW
フレックスステイン
江古田
(東京都練馬区)
D35



▼NEW
スーパーホテル
東京・JR立川北口
(東京都立川市)
D36



▼NEW
スーパーホテル
JR上野入谷口
(東京都台東区)
D37



住居

66
物件

日神ハレステージ代田橋
(東京都杉並区)
A26



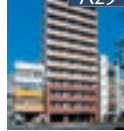
日神ハレステージ東長崎
(東京都豊島区)
A27



グロースメゾン五反田
(東京都品川区)
A28



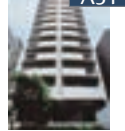
グロースメゾン亀戸
(東京都江東区)
A29



エメラルドハウス
(東京都板橋区)
A30



アルモニエ御茶ノ水
(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



アクシスター川口並木
(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



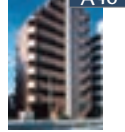
ベレール目黒
(東京都目黒区)
A44



ワコーレ綱島 I
(神奈川県横浜市中区)
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



藤和シティコップ浅間町
(神奈川県横浜市中区)
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
荻野町
(宮城県仙台市)
A65



ヴィズコンティ堂王山
(愛知県名古屋市中区)
A66



レキシントン・スクエア
代田橋
(東京都杉並区)
A71



レキシントン・スクエア
本所吾妻橋
(東京都墨田区)
A72



アルパ則武新町
(愛知県名古屋市中区)
A82



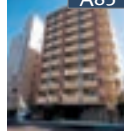
レーベスト名駅南
(愛知県名古屋市中区)
A83



レーベスト平安
(愛知県名古屋市中区)
A84



ヴァンデュール
浜大津駅前
(滋賀県大津市)
A85



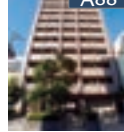
サルボサラ
(大阪府大阪市)
A86



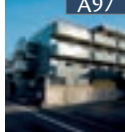
エクセレント神楽坂
(東京都新宿区)
A87



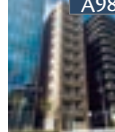
ルナコート江戸堀
(大阪府大阪市)
A88



ウエストアベニュー
(東京都国立市)
A97



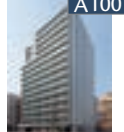
リトルリバー本町橋
(大阪府大阪市)
A98



プライムライフ御影
(兵庫県神戸市)
A99



▼NEW
シティコート北1条
(北海道札幌市)
A100



▼NEW
リエットコート向島
(東京都墨田区)
A101



▼NEW
リエットコート西大島
(東京都江東区)
A102



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
日暮里
(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

フレックスステイン
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

フレックスステイン
品川(東京都品川区)



D14

フレックスステイン
常盤台(東京都板橋区)



D15

▼NEW
フレックスステイン
白金(東京都港区)



D23

▼NEW
ホテルマイステイズ羽田
(東京都大田区)



D24

▼NEW
ホテルマイステイズ
亀戸P1
(東京都江東区)



D25

▼NEW
ホテルマイステイズ
上野入谷口
(東京都台東区)



D26

▼NEW
ホテルマイステイズ
亀戸P2
(東京都江東区)



D27

▼NEW
ホテルビスタ清水
(静岡県静岡市)



D28

▼NEW
スーパーホテル
新橋・島森口
(東京都港区)



D29

▼NEW
フレックスステイン
東十条(東京都北区)



D30

グロースメゾン新横浜
(神奈川県横浜市)



A33

ベルファース上野御徒町
(東京都台東区)



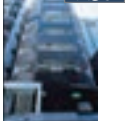
A34

グランリール亀戸
(東京都江東区)



A35

グロースメゾン池袋
(東京都豊島区)



A36

グロースメゾン用賀
(東京都世田谷区)



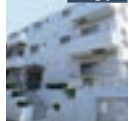
A37

ルート立川
(東京都立川市)



A38

渋谷本町マンション
(東京都渋谷区)



A39

シティハイツ砧
(東京都世田谷区)



A40

カレッジスクエア
町屋(東京都荒川区)



A48

シティハウス東京
新橋(東京都港区)



A51

ウインベル神楽坂
(東京都新宿区)



A52

西早稲田セントマンション
(東京都新宿区)



A53

レキシントン・スクエア
曙橋(東京都新宿区)



A54

カーザエルミタッジオ
(東京都目黒区)



A56

藤和シティコープ
新大塚II(東京都豊島区)



A59

ピクセル武蔵関
(東京都豊島区)



A61

AMS TOWER 南6条
(北海道札幌市)



A73

スペーシア恵比寿
(東京都渋谷区)



A75

ネオ・プロミネンス
(東京都北区)



A76

インボイス新神戸レジデンス
(兵庫県神戸市)



A77

コスモコート元町
(兵庫県神戸市)



A78

レーベスト本陣
(愛知県名古屋市)



A79

レーベスト松原
(愛知県名古屋市)



A80

サンテラス南池袋
(東京都豊島区)



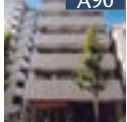
A81

ウィンテージ神戸元町
(兵庫県神戸市)



A89

クイーンズコート
福住(東京都新宿区)



A90

コーポ東洞院
(京都府京都市)



A91

ベレール大井町
(東京都品川区)



A92

シエタ南塚口
(兵庫県尼崎市)



A93

プライムライフ三宮
磯上公園
(兵庫県神戸市)



A94

HERMITAGE NANBA
WEST(大阪府大阪市)



A95

センチュリーパーク新川1番館
(愛知県名古屋)



A96

その他

8
物件

近代科学社ビル
(東京都新宿区)



B8

新宿アイランド
(東京都新宿区)



B9

レキシントン・プラザ
西五反田
(東京都品川区)



B14

クロス・スクエア
NAKANO
(東京都中野区)



B15

大木青葉ビル
(宮城県仙台市)



B16

レキシントン・プラザ
八幡(宮城県仙台市)



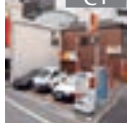
B17

イオンタウン須賀川
(福島県須賀川市)



B18

タイムズ神田須田町
第4(東京都千代田区)

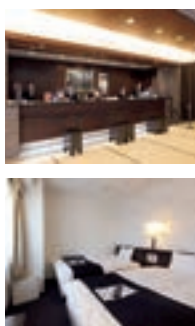


C1

2015年取得資産概要 (20物件)

2月取得ホテル3物件

(D21) 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室
賃貸可能面積	6,568.51㎡
地積	831.88㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ⁽¹⁾	—
ADR (2014年) ⁽²⁾	7,151円
客室稼働率 (2014年) ⁽³⁾	94.5%
RevPAR (2014年) ⁽⁴⁾	6,758円
売上高 (2014年)	1,175百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	770百万円/65.5%
NOI (2014年)	440百万円
海外売上比率 (2014年)	—
リノベーション時期	—
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D22) 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室
賃貸可能面積	7,961.26㎡
地積	1,843.03㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ⁽¹⁾	—
ADR (2014年) ⁽²⁾	6,355円
客室稼働率 (2014年) ⁽³⁾	77.1%
RevPAR (2014年) ⁽⁴⁾	4,897円
売上高 (2014年)	406百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	162百万円/39.9%
NOI (2014年)	139百万円
海外売上比率 (2014年)	—
リノベーション時期	—
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D23) フレックスステイン白金

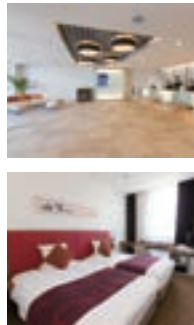


物件名	フレックスステイン白金
所在地	東京都港区白金五丁目10番15号
アクセス	「広尾」駅徒歩12分
建設時期	1984年12月
客室数	84室
賃貸可能面積	1,754.06㎡
地積	528.73㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ⁽¹⁾	48.7%/23.4%/28.0%
ADR (2014年) ⁽²⁾	5,883円
客室稼働率 (2014年) ⁽³⁾	86.7%
RevPAR (2014年) ⁽⁴⁾	5,099円
売上高 (2014年)	163百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	95百万円/58.2%
NOI (2014年)	90百万円
海外売上比率 (2014年)	3.9%
リノベーション時期	2013年3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(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일리=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。

7月取得ホテル11物件

(D24) ホテルマイステイズ羽田



物件名	ホテルマイステイズ羽田
所在地	東京都大田区羽田五丁目1番13号
アクセス	京浜急行線「穴守稲荷」駅徒歩4分
建設時期	2001年4月
客室数	174室
賃貸可能面積	5,400.16㎡
地積	2,226.95㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	94.6%/3.1%/2.4%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	9,567円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	93.3%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	8,925円
売上高 (2014年)	159百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	94百万円/59.3%
NOI (2014年)	90百万円
海外売上比率 (2014年)	13.6%
リノベーション時期	2013年11月～2014年8月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D25) ホテルマイステイズ亀戸 P1



物件名	ホテルマイステイズ亀戸P1
所在地	東京都江東区亀戸六丁目32番1号
アクセス	JR総武線「亀戸」駅徒歩5分
建設時期	1991年3月
客室数	265室
賃貸可能面積	4,349.67㎡
地積	1,615.30㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	55.9%/15.9%/28.2%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	5,391円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	82.6%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	4,455円
売上高 (2014年)	467百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	285百万円/61.0%
NOI (2014年)	270百万円
海外売上比率 (2014年)	3.7%
リノベーション時期	2012年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D26) ホテルマイステイズ上野入谷口



物件名	ホテルマイステイズ上野入谷口
所在地	東京都台東区東上野五丁目5番13号
アクセス	JR山手線・京浜東北線他「上野」駅徒歩5分
建設時期	1985年11月
客室数	97室
賃貸可能面積	2,247.92㎡
地積	402.21㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	92.8%/1.2%/6.0%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	8,941円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	85.8%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	7,675円
売上高 (2014年)	278百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	164百万円/59.3%
NOI (2014年)	156百万円
海外売上比率 (2014年)	47.2%
リノベーション時期	2014年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(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일리＝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。

(D27) ホテルマイステイズ亀戸 P2



物件名	ホテルマイステイズ亀戸P2
所在地	東京都江東区亀戸六丁目7番8号
アクセス	JR総武線「亀戸」駅徒歩5分
建設時期	1991年3月
客室数	175室
賃貸可能面積	2,793.99㎡
地積	652.82㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	59.4%/10.9%/29.7%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	5,010円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	89.2%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	4,469円
売上高 (2014年)	306百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	190百万円/62.3%
NOI (2014年)	181百万円
海外売上比率 (2014年)	6.4%
リノベーション時期	2013年1月~3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D28) ホテルビスタ清水



物件名	ホテルビスタ清水
所在地	静岡県静岡市清水区奥砂町1番23号
アクセス	JR東海道本線「清水」駅徒歩3分
建設時期	2007年1月
客室数	152室
賃貸可能面積	3,559.81㎡
地積	999.17㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	—
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	6,300円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	78.0%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	4,916円
売上高 (2014年)	301百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	127百万円/42.3%
NOI (2014年)	120百万円
海外売上比率 (2014年)	0.4%
リノベーション時期	—
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D29) スーパーホテル新橋・烏森口



物件名	スーパーホテル新橋・烏森口
所在地	東京都港区新橋五丁目16番4号
アクセス	JR山手線・京浜東北線他「新橋」駅徒歩5分
建設時期	2008年2月
客室数	74室
賃貸可能面積	1,403.89㎡
地積	234.96㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	—
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	—
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	—
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	—
売上高 (2014年)	—
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	—/—
NOI (2014年)	70百万円
海外売上比率 (2014年)	—
リノベーション時期	—
契約形態	固定賃料型

(D30) フレックスステイン東十条



物件名	フレックスステイン東十条
所在地	東京都北区中十条二丁目10番2号
アクセス	JR京浜東北線「東十条」駅徒歩2分
建設時期	1986年6月
客室数	88室
賃貸可能面積	1,714.53㎡
地積	826.31㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	52.7%/13.2%/34.1%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	4,165円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	84.3%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	3,512円
売上高 (2014年)	123百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	62百万円/51.0%
NOI (2014年)	57百万円
海外売上比率 (2014年)	11.6%
リノベーション時期	2013年3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(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일리=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。

(D31) ホテルマイステイズ宇都宮



物件名	ホテルマイステイズ宇都宮
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号
アクセス	JR東北新幹線・東北本線・日光線「宇都宮」駅徒歩3分
建設時期	1990年1月
客室数	116室
賃貸可能面積	11,733.23㎡
地積	1,439.78㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	89.5%/6.2%/4.4%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	6,550円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	83.8%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	5,487円
売上高 (2014年)	459百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	122百万円/26.7%
NOI (2014年)	91百万円
海外売上比率 (2014年)	1.7%
リノベーション時期	2013年11月～2014年1月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D32) フレックスステイン川崎貝塚



物件名	フレックスステイン川崎貝塚
所在地	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号
アクセス	JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩10分
建設時期	1990年4月
客室数	64室
賃貸可能面積	1,190.57㎡
地積	785.94㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	21.5%/21.5%/57.0%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	4,642円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	86.0%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	3,990円
売上高 (2014年)	101百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	55百万円/55.4%
NOI (2014年)	51百万円
海外売上比率 (2014年)	0.1%
リノベーション時期	2014年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D33) コンフォートホテル富山駅前



物件名	コンフォートホテル富山駅前
所在地	富山県富山市宝町一丁目3番2号
アクセス	JR北陸本線・高山本線「富山」駅徒歩2分
建設時期	2007年3月
客室数	150室
賃貸可能面積	3,305.64㎡
地積	547.81㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	—
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	5,930円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	76.5%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	4,539円
売上高 (2014年)	—
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	—/—
NOI (2014年)	63百万円
海外売上比率 (2014年)	—
リノベーション時期	—
契約形態	固定賃料型

(D34) フレックスステイン川崎小川町



物件名	フレックスステイン川崎小川町
所在地	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号
アクセス	JR東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩6分
建設時期	1989年4月
客室数	62室
賃貸可能面積	725.60㎡
地積	319.56㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	17.2%/29.7%/53.1%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	4,045円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	86.0%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	3,479円
売上高 (2014年)	86百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	45百万円/52.2%
NOI (2014年)	42百万円
海外売上比率 (2014年)	0.8%
リノベーション時期	2014年2月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(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。

2015年取得資産概要 (20物件)

7月取得住居3物件

(A100) シティコート北1条



物件名	シティコート北1条
所在地	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号
アクセス	市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩5分
建設時期	2007年11月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
賃貸可能戸数	127戸
賃貸可能面積	5,230.18㎡
地積	920.62㎡
稼働率 (2015年7月末)	97.4%
NOI (2014年)	93百万円
坪単価 (2014年) (対前年比)	6,304円 (+1.20%)
契約形態	パス・スルー型

(A101) リエトコート向島



物件名	リエトコート向島
所在地	東京都墨田区向島五丁目45番10号
アクセス	東武スカイツリーライン「曳舟」駅徒歩9分、東京メトロ半蔵門線「押上」駅徒歩14分
建設時期	2008年2月
構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根8階建
賃貸可能戸数	82戸
賃貸可能面積	2,940.20㎡
地積	817.71㎡
稼働率 (2015年7月末)	97.4%
NOI (2014年)	79百万円
坪単価 (2014年) (対前年比)	9,693円 (+0.54%)
契約形態	パス・スルー型

(A102) リエトコート西大島



物件名	リエトコート西大島
所在地	東京都江東区大島二丁目41番14号
アクセス	都営新宿線「西大島」駅徒歩2分
建設時期	2008年2月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
賃貸可能戸数	91戸
賃貸可能面積	2,048.28㎡
地積	440.07㎡
稼働率 (2015年7月末)	97.7%
NOI (2014年)	77百万円
坪単価 (2014年) (対前年比)	13,041円 (+0.03%)
契約形態	パス・スルー型

(注) 2014年のNOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料等の調整後の数値を用いています。

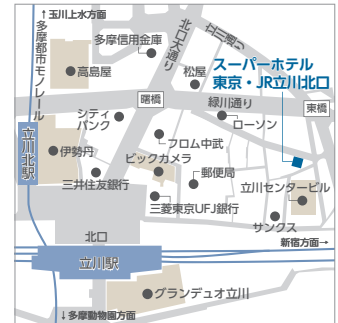
8月取得ホテル3物件

(D35) フレックスステイン江古田



物件名	フレックスステイン江古田
所在地	東京都練馬区栄町8番6号
アクセス	西武池袋線「江古田」駅徒歩4分
建設時期	1989年1月
客室数	210室
賃貸可能面積	3,932.93㎡
地積	761.18㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	32.8%/23.3%/43.9%
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	4,438円
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	88.4%
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	3,923円
売上高 (2014年)	322百万円
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	201百万円/62.3%
NOI (2014年)	190百万円
海外売上比率 (2014年)	2.0%
リノベーション時期	2013年1月～3月
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型

(D36) スーパーホテル東京・JR立川北口



物件名	スーパーホテル東京・JR立川北口
所在地	東京都立川市曙町二丁目21番9号
アクセス	JR中央線「立川」駅徒歩5分
建設時期	2007年11月
客室数	96室
賃貸可能面積	1,832.97㎡
地積	379.63㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	—
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	—
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	—
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	—
売上高 (2014年)	—
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	—
NOI (2014年)	54百万円
海外売上比率 (2014年)	—
リノベーション時期	—
契約形態	固定賃料型

(D37) スーパーホテル JR上野入谷口



物件名	スーパーホテルJR上野入谷口
所在地	東京都台東区上野七丁目9番14号
アクセス	JR山手線・京浜東北線他「上野駅」徒歩3分
建設時期	2006年3月
客室数	69室
賃貸可能面積	1,279.16㎡
地積	178.49㎡
デ일리/ウィークリー/マンスリー% (2014年) ^{(1) (5)}	—
ADR (2014年) ^{(2) (5)}	—
客室稼働率 (2014年) ^{(3) (5)}	—
RevPAR (2014年) ^{(4) (5)}	—
売上高 (2014年)	—
GOP/GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	—
NOI (2014年)	47百万円
海外売上比率 (2014年)	—
リノベーション時期	—
契約形態	固定賃料型

(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일리=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/>