

平成28年12月期 決算短信(REIT)

平成29年2月22日

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

有価証券報告書提出予定日 平成29年3月27日 分配金支払開始予定日 平成29年3月28日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年12月期の運用、資産の状況 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年12月期	9,511	16.6	5,934	17.0	5,431	24.5	5,431	24.5
28年6月期	8,158	18.9	5,073	16.1	4,364	47.8	4,363	47.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28年12月期	1,477	4.2	1.9	57.1
28年6月期	1,270	3.9	1.9	53.5

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

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益 超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過分 配金総額	1口当たり 分配金(利 益超過分配 金を含む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産配当 率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
28年12月期	1,477	5,429	0	0	1,477	5,429	100.0	4.2
28年6月期	1,125	4,135	61	224	1,186	4,359	94.8	3.5

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

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

配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注3) 純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年12月期	277,361	131,455	47.4	35,762
28年6月期	284,106	130,005	45.8	35,368

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

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年12月期	9,818	△8,457	△3,910	14,214
28年6月期	5,319	△86,000	83,626	16,764

2. 平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）及び平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分 配金（利益超 過分配金は含 まない）	1口当たり利 益超過分配金	1口当たり分 配金（利益超 過分配金を含 む）
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
29年6月期	9,285	△2.4	5,268	△11.2	4,590	△15.5	4,589	△15.5	1,185	55	1,240
29年12月期	10,498	13.1	6,245	18.5	5,652	23.1	5,651	23.1	1,460	21	1,481

(参考) 1口当たり予想当期純利益（29年6月期） 1,185円

(参考) 1口当たり予想当期純利益（29年12月期） 1,460円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

28年12月期	3,675,824 口	28年6月期	3,675,824 口
28年12月期	0 口	28年6月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、13ページ「平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）及び平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年9月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」及び「投資制限」については、最近の有価証券報告書（平成28年9月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所（平成19年8月に上場廃止申請を行っております。）、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。

平成22年2月1日にエルシーピー投資法人（以下「L C P」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「F I G」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、F I G及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループヘスポンサー変更を行いました。

フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、平成26年6月に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）における運用ガイドラインを変更し、ホテル物件を住居物件と並ぶコアアセットと位置付けて外部成長を図ってきた結果、前期（平成28年6月期）末における本投資法人のポートフォリオは124物件（うちホテル48物件、住居68物件、その他8物件）、取得価格合計は266,619百万円、時価総額は238,193百万円となり、ホテル投資を開始する直前の平成26年5月22日時点と比較し、取得価格合計は3.7倍、時価総額は8.0倍へと大きく成長しました。

平成28年12月期（以下「当期」といいます。）においては、株式会社日本格付研究所（以下「J C R」といいます。）より、長期発行体格付を平成28年9月27日付で新規に取得しました（格付：A、格付の見通し：ポジティブ）。

また、本投資法人は平成28年12月22日付でフォートレス・グループの関係法人との間でホテル及び住居物件の取得検討に関する優先交渉権についての覚書対象物件に住居2物件を追加し、更なる成長のためのパイプラインを拡充しました。当期末現在、当該覚書に基づき本投資法人が優先交渉権をする物件はホテル22物件（6,116室）、住居11物件（1,413戸）となりました。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、平成28年前半の世界同時株安や英国のEU離脱問題等の影響で弱含んだものの、その後は海外情勢・資本市場の混乱は収束に向かいました。わが国の第3四半期（7-9月期）の実質GDP成長率は3四半期連続でプラスを保ち、また、平成28年11月の有効求人倍率は平成3年7月以来25年4か月ぶりの高水準となる1.41倍に上昇し、完全失業者数も78か月連続で減少するなど雇用・所得環境は引き続き改善しており、総じて緩やかな回復基調が続きました。次期以降も、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、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、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格

が引き続き上昇しました。6カ月ごとに実施される日本不動産研究所の不動産投資家調査(平成28年10月)によると、オフィスのAクラスビルについては期待利回りが横ばいの地区と0.1~0.2ポイント低下した地区が混在しており、住宅(ワンルームタイプ)については札幌・仙台で横ばいとなったものの、全般的に低下傾向が続き、東京の城南・城東地区や地方都市でも0.1~0.2ポイント低下しています。商業施設・倉庫でも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は前回調査より3ポイント下落したものの85%と、投資家の投資意欲は依然として高く、積極的なスタンスを維持しています。宿泊特化型ホテルの期待利回りは東京で前回(平成28年4月)は横ばいでしたが、好調なホテル業績を受け0.2ポイント低下し、引き続き取引は活発で投資先としてのニーズは依然として高まっています。

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

当期の運用状況についてはNOIが前年同期(平成27年12月期)比で41.2%(2,453百万円)増加し、35.7%相当がホテルポートフォリオ、5.7%相当が住居ポートフォリオにおけるNOIの増加によるものです。

ポートフォリオ全体の期中平均稼働率(注1)は98.2%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(平成28年6月期)比17.9%増の8,414百万円となりました。

当期の各ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

ホテルセクターについては、交通インフラの整備、格安航空会社(LCC)の普及、政府による観光立国実現に向けた各種取組み及び世界的な中間所得者層増加によるクロスボーダー旅行者の急増といったマクロ的な構造変化を背景として、中国並びにタイ、マレーシア、フィリピン、インドネシア及びベトナム等の東南アジア諸国からの来日旅行者数が引き続き増加しました。平成28年の訪日外国人旅行者数は前年の1,973万7千人から21.8%増の2,403万9千人と過去最高を更新し、構造変化の恩恵を引き続き享受しています。しかしながら、本セクターは、当期においては、度重なる台風の上陸等の天候不良、9月のシルバーウィークの日並び、東京における宿泊特化型ホテルの新規供給増加、オンライン旅行サイトへの登録ホテル数の増加及び予約キャンセルの増加等の影響を受ける結果となりました。

ホテルポートフォリオについては、上記のような外部環境下、本投資法人はスポンサー・グループのホテル・オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(以下「MHM」といいます。)をはじめとする各ホテル・オペレーターと緊密に協働しました。とりわけ、MHMは自社ウェブサイトのコンテンツ・訴求力の強化並びにライブチャット等顧客サービス機能及び操作性の向上等を継続的に進めており、これによるブランド認知度を高めるだけでなく、自社サイト経由での直接予約の増加を図っています。また、MHMは客室稼働率を高めるため、オーバーブッキングの比率を最適化し、予約キャンセルの増加による機会損失の軽減を図っています。

これらの取組みの結果、取得済ホテル39物件(注2)の当期における客室稼働率(注3)は91.1%、ADR(注4)は9,935円、RevPAR(注5)は9,049円となりました。このうち前年同期との比較が可能な36物件(注6)の客室稼働率は90.8%(前年同期比0.7ポイント減)、ADRは9,877円(同0.0%増)、RevPARは8,973円(同0.8%減)となりました。取得済ホテル36物件(注7)の当期における海外売上比率(注8)は27.9%(同2.0ポイント増)となっています。

住宅ポートフォリオは、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緩やかな上昇傾向にあります。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プログラム並びにネットリーシングコスト削減の実施等を通じ、当期の新規契約の54.2%について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比平均1.5%増加しました。更新契約においても83.7%と高い更新率を維持しながら、更新契約の33.6%について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は同1.0%増加しました。当期の平均稼働率は95.6%であり、前年同期と比較可能な63物件(注9)の平均稼働率は、94.4%と前年同期比で0.9ポイント下落しましたが、同63物件(注9)のNOI(注10)は、前年同期比で3.8%増加しました。なお、更なるパフォーマンスの向上と運営管理の効率化を図るため、本投資法人は、平成28年12月1日付で16物件(注11)、平成29年1月1日付で1物件(注11)のマスターリース会社兼プロパティマネジメント会社(以下「ML兼PM会社」といいます。)を変更することを平成28年11月21日付で決定しました。これにより、住宅セクター68物件のML兼PM会社は19社から10社に集約されました。

以上の内部成長及び不動産投資・賃貸市場の動向により、当期末の鑑定評価額合計は328,192百万円と前期末比で4,901百万円(1.5%)増加し、含み益(注12)は68,253百万円、含み益率(注12)は26.3%に達しました。

ホテル36物件(注6)の主要指標

	平成28年		
	6月期	12月期	年間
客室稼働率	89.6%	90.8%	90.2%
ADR(円)	9,008	9,877	9,448
RevPAR(円)	8,068	8,973	8,523
GOP(注13)(百万円)	4,516	5,373	9,889

同 前年(同期)比

	平成28年		
	6月期	12月期	年間
客室稼働率	+0.1pt	-0.7pt	-0.3pt
ADR(円)	+8.4%	-0.0%	+3.7%
RevPAR(円)	+8.5%	-0.8%	+3.3%
GOP(注13)(百万円)	+12.3%	-2.3%	+3.8%

住居63物件(注9)の主要指標

	平成28年		
	6月期	12月期	年間
稼働率(注1)	95.5%	94.4%	95.0%
平均月額賃料坪単価(円) (注14)	10,040	10,123	10,082
NOI(百万円)	1,540	1,553	3,093

同 前年(同期)比

	平成28年		
	6月期	12月期	年間
稼働率(注1)	+1.8pt	-0.9pt	+0.5pt
平均月額賃料坪単価(円) (注14)	+1.3%	+1.7%	+1.5%
NOI(百万円)	+5.1%	+3.8%	+4.4%

- (注1) 「期中平均稼働率」及び「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。
- (注2) 取得済ホテル48物件のうち、固定賃料型である「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松 東急REIホテル」の9物件を除いています。
- (注3) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。
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4) 「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。以下同じです。
- (注5) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数 (客室数×日数) 合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。
- (注6) 取得済ホテル48物件のうち、上記注2に記載の固定賃料型の9物件に加え、平成27年に改装を行っていた「ホテルマイステイズ心齋橋」(改装期間は、平成27年1月25日～同年3月31日)、「ホテルマイステイズ五反田駅前」(改装期間は、平成27年3月1日～同年11月24日)及び平成28年5月20日～同年8月22日に改装を行っている「ホテルマイステイズ神田」の3物件を除いています。
- (注7) 取得済ホテル48物件のうち、賃借人から海外売上比率の開示がない「アパホテル横浜関内」、「スーパーホテル新橋・烏森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松 東急REIホテル」、前年同期に改装を行っていた「ホテルマイステイズ五反田駅前」(改装期間は、平成27年3月1日～同年11月24日)及び平成28年5月20日～同年8月22日に改装を行っていた「ホテルマイステイズ神田」の12物件を除いています。
- (注8) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。
- (注9) 取得済住居68物件のうち、前年同期首に保有していなかった「シティコート北一条」、「リエトコート向島」、「リエトコート西大島」、「ロイヤルパークス桃坂」及び「ロイヤルパークス新田」の5物件を除いています。
- (注10) 63物件のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費等の費用を控除しています。
- (注11) 平成28年12月1日付でML兼PM会社を変更した16物件は「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「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」、「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」、「サルボサウラ」、「ルナコート江戸堀」、「ウィンテージ神戸元町」、「コーポ東洞院」、「プライムライフ三宮磯上公園」、「HERMITAGE NANBA WEST」、「ウエストアベニュー」、「プライムライフ御影」、「リエトコート向島」及び「リエトコート西大島」です。また、平成29年1月1日付でML兼PM会社を変更した1物件は「アクシーズタワー川口並木」です。
- (注12) 含み益は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価格により算出しています。
含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。
- (注13) 「GOP」とは、売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用 (人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用) 及びオペレーターへの管理業務委託手数料 (ある場合) を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。
- (注14) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入 (共益費収入を含みます) 合計を各月末時点の賃貸面積合計 (坪) で除して算出しています。

ハ 資金調達概要

当期において本投資法人は、JCRより長期発行体格付を平成28年9月27日付で新規に取得し (格付：A、格付の見通し：ポジティブ)、取引先金融機関は13行から、ゆうちょ銀行を含む19行へ増加しました。

信用格付機関	格付対象	格付内容	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	A	ポジティブ

後述の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は142,419百万円、有利子負債比率 (注1) 及びLTV (注2) はそれぞれ51.3%及び43.4%となり、平均借入利率は0.50% (注3) となりました。

平成28年6月15日付で取得したホテル2物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社東京スター銀行からタームローン (E) (借入金額：4,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR (注4) +0.4% (期間3年)、同+0.5% (同4年) 及び同+0.6% (同5年) の変動金利) の借入を平成28年7月20日付で実行しました。

平成28年11月30日には、平成28年1月22日付で取得したホテル5物件、平成28年3月31日付で取得したホテル4物件及び平成28年6月15日付で取得したホテル2物件の消費税還付金をもって、タームローン (B)、ニューシンジケートローン (F)、タームローン (C) のうち消費税還付金対応借入金 (注5) 3,498百万円を返済しました。

また、株式会社みずほ銀行からの既存借入金に係る貸付債権につき、平成28年7月15日付で株式会社ゆうちょ銀行に4,000百万円、平成28年7月29日付で株式会社香川銀行、株式会社静岡銀行、株式会社百五銀行及び株

株式会社福岡銀行にそれぞれ1,000百万円、また、平成28年12月20日付で株式会社第四銀行及び株式会社広島銀行にそれぞれ1,000百万円が譲渡されました。

(注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額} \times 100$$

(注2) LTVの計算は、以下の計算式を用いています。

$$\text{LTV} = \text{有利子負債残高} \div \text{鑑定評価額合計} \times 100$$

(注3) 平均借入利率(年率)は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(注4) 初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR

(注5) 消費税還付対応借入金とは、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。

ニ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比1,353百万円(同16.6%)増の9,511百万円、当期純利益は前期比1,067百万円(同24.5%)増の5,431百万円、当期の1口当たり分配金は前期比291円(同24.5%)増の1,477円となりました。

なお、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額戻入額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,477円としています。なお、利益超過分配は実施しないこととしました。

② 次期の見通し

平成29年6月期及び平成29年12月期の見通し

平成29年6月期の1口当たり予想分配金(利益超過分配金を含みます。)は1,240円(前年同期比4.6%増)、平成29年12月期の1口当たり予想分配金(利益超過分配金を含みます。)は1,481円(同0.3%増)、6月期と12月期とを合計した平成29年年間の1口当たり予想分配金(利益超過分配金を含みます。)は2,721円(前年比2.2%増)となり、平成29年においても緩やかな成長を見込んでいます。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

- ・スポンサー及び第三者からの継続的な物件取得
- ・ホテル及び住居物件の更なる内部成長
- ・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化、借入期間の長期化・返済期限の分散

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及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進めてまいります。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は平成28年年間の賃料収入全体の67.4%を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいります。

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

住居物件に関しては、大都市圏のスマートタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。なお、本投資法人は、

本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、都内に所在するハイグレードなファミリータイプの住居物件であるロイヤルパークスタワー南千住及びロイヤルパークスシーサー南千住につき、それぞれ賃料上昇余地と賃料保証型賃貸借契約による安定性を勘案し、本投資法人の住居ポートフォリオ分散に有益であると判断し、これら住居2物件を取得することを本日付で決定しました。

住居2物件は、いずれもスポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインからの取得となりますが、本投資法人は、これまでもこのパイプラインを活用し、以下のとおり、着実な外部成長を実現してまいりました。

＜フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）＞

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

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、Ⅱ及びⅢ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、本書の日付現在において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル22件、住居9物件（取得予定2物件を除きます。）の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています（注1）。

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

物件番号	物件名称	タイプ（注2）	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327
2	ホテルマイステイズ横浜関内	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166
3	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
4	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706
5	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	フルサービス型	北海道札幌市	418
6	ホテルマイステイズ札幌駅北口	宿泊特化型	北海道札幌市	242
7	ホテルマイステイズ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145
8	アートホテル弘前シティ	フルサービス型	青森県弘前市	134

物件番号	物件名称	タイプ(注2)	所在地	客室数/戸数
9	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322
10	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	宿泊特化型	大阪府大阪市	397
13	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
15	ホテルJALシティ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
16	ホテルマイステイズ上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
17	(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目(注3)	宿泊特化型	大阪府大阪市	120
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
19	フレックステイイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
20	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
21	ホテルマイステイズプレミア浜松町	宿泊特化型	東京都港区	120
22	ホテルマイステイズプレミア大森	宿泊特化型	東京都品川区	220
ホテル物件小計				6,116
23	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
24	プレスティウイン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
25	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
26	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
27	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
30	グランシャルム南行徳I	スモール	千葉県市川市	52
31	グランシャルム南行徳II	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743

(注1) 本覚書の有効期限は、覚書の変更日である平成28年12月22日から平成29年12月21日までです。上記31物件については、本書の日付現在において優先交渉権を行使し、取得を決定している住居2物件を除いています。なお、上記31物件について、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) タイプについては以下の分類に従っています。

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

(注3) 「(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目」は平成29年11月竣工、同年12月開業予定です。

物件売却について

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

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有しているホテル48物件のうち39物件については、変動賃料スキームを採用してい

ます。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受し、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。なお、GOPが低下した場合でも、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。また、33物件については、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29年6月期が住宅賃貸市場の繁忙期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、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。特に、ホテルに関しては客室の改装や什器備品の入れ替えは収益の維持向上には欠かせないものであるため、計画的に実施してまいります。

（iii）財務戦略

信用格付けを取得し、既存取引金融機関との信頼関係の維持・向上を図るとともに、ゆうちょ銀行を含む6行の新規金融機関を招聘するなど、バンクフォーメーションを一層強化し、財務基盤の安定性を図りました。今後、投資法人債の発行を含む資金調達手段の多様化に取り組むとともに、借入期間の長期化及び分散化、借入コストの更なる低減、新規金融機関の招聘、バンクフォーメーションの更なる強化により、財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

（iv）コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

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

③ 決算後に生じた重要な事実

イ 新投資口の発行

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行（以下「本公募増資」といいます。）及び投資口売出しを決議しました。

なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

（i）公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数 : 185,000口

取得資金の使途 : 後記「ハ 資産の取得」記載の「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「ロイヤルパークスシーサー南千住」の取得資金の一部に充当します。

（ii）投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数 : 9,250口

（iii）第三者割当による新投資口の発行(注)

発行新投資口数（上限） : 9,250口（上限）

割当先 : みずほ証券株式会社

取得資金の使途 : 手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

ロ 資金の借入れ

本投資法人は、後記「ハ 資産の取得」記載の物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、本日付で下表に記載の新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を決議しました。

(i) ニューシンジケートローン (G)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行	平成29年 3月14日	3,250	変動金利 (注1)	平成32年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社静岡銀行 野村信託銀行株式会社	平成29年 3月14日	3,250	変動金利 (注2)	平成33年 3月14日	無担保・ 無保証
株式会社イオン銀行 第一生命保険株式会社 株式会社群馬銀行 株式会社東和銀行	平成29年 3月14日	4,750	変動金利 (注3)	平成34年 3月14日	無担保・ 無保証
借入金合計		11,250			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.40%)

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.50%)

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.60%)

(ii) タームローン (F)

借入先	借入実行日	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	元本返済 期日	借入方法
株式会社三井住友銀行	平成29年 3月14日	3,000	変動金利 (注)	平成32年 9月14日	無担保・ 無保証
借入金合計		3,000			

(注) 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.45%)

ハ 資産の取得

本資産運用会社は、本日付で下表に記載の住居2物件の取得（以下「本取得」といいます。）を決議しました。

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2)	取得先	特定資産 の種類
住居	A105	ロイヤルパークスタワー 南千住	東京都 荒川区	21,879	22,100	Sakura 特定目的会社	信託受益権
	A106	ロイヤルパークスシーサー 南千住	東京都 荒川区	2,683	2,710	Momo 特定目的会社	
合計				24,562	24,810		

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

(注2) 一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定評価書による平成28年12月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

④ 運用状況の見通し

平成29年6月期及び平成29年12月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）

営業収益	9,285百万円
営業利益	5,268百万円
経常利益	4,590百万円
当期純利益	4,589百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	4,798百万円
1口当たり当期純利益	1,185円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,185円
1口当たり利益超過分配金	55円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	1,240円

平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）

営業収益	10,498百万円
営業利益	6,245百万円
経常利益	5,652百万円
当期純利益	5,651百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	5,731百万円
1口当たり当期純利益	1,460円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,460円
1口当たり利益超過分配金	21円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	1,481円

なお、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、年間の運用状況についても、以下のとおりご参考としてお示ししています。

（参考）平成29年年間（平成29年6月期及び平成29年12月期の合算）

営業収益	19,783百万円
営業利益	11,513百万円
経常利益	10,242百万円
当期純利益	10,241百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	10,530百万円
1口当たり当期純利益	2,645円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	2,645円
1口当たり利益超過分配金	76円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	2,721円

平成29年6月期及び平成29年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）及び平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（将来に関する記述等についてのご注意）

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

平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）及び平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）
運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件															
計算期間	平成29年6月期：平成29年1月1日～平成29年6月30日（181日間） 平成29年12月期：平成29年7月1日～平成29年12月31日（184日間）															
運用資産	平成29年6月期末保有物件数：126物件 平成29年12月期末保有物件数：126物件 本日現在保有している124物件に加えて平成29年3月14日付で新規に住居2物件を取得すること（注）、その後平成29年12月期末まで変動がないことを前提としています。 （注）平成29年3月14日付物件取得については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。															
発行済投資口の総口数	平成29年6月期末発行済投資口の総口数：3,870,074口 平成29年12月期末発行済投資口の総口数：3,870,074口 本公募増資による新投資口の発行口数185,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限9,250口の合計194,250口の発行が全てなされ、本公募増資後の想定発行済投資口数が3,870,074口となることを前提としており、その後、平成29年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。															
有利子負債	平成29年6月期末借入金残高：156,669百万円 平成29年12月期末借入金残高：156,669百万円 平成29年6月期において平成29年3月14日付でニューシンジケートローン（G）及びタームローン（F）の借入れを実行することを前提としています（詳細は、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください）。また、上記以外には新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。															
営業収益	営業収益のうち賃貸事業収入については、各期以下のとおり想定しています。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>9,285百万円</td> <td>10,498百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(5,539百万円)</td> <td>(6,425百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(2,644百万円)</td> <td>(3,232百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(2,895百万円)</td> <td>(3,192百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成29年6月期及び平成29年12月期については、平成29年1月から平成29年12月までの本日時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。</p>		平成29年6月期	平成29年12月期	・賃貸事業収入	9,285百万円	10,498百万円	（うちホテル賃料）	(5,539百万円)	(6,425百万円)	（うちホテル固定賃料）	(2,644百万円)	(3,232百万円)	（うちホテル変動賃料）	(2,895百万円)	(3,192百万円)
	平成29年6月期	平成29年12月期														
・賃貸事業収入	9,285百万円	10,498百万円														
（うちホテル賃料）	(5,539百万円)	(6,425百万円)														
（うちホテル固定賃料）	(2,644百万円)	(3,232百万円)														
（うちホテル変動賃料）	(2,895百万円)	(3,192百万円)														

項目	前提条件																								
営業費用	営業費用のうち賃貸事業費用については、各期以下のとおり想定しています。																								
	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費 (うち修繕費) ・公租公課 ・保険料 ・減価償却費 ・その他費用 	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">平成29年6月期</th> <th style="text-align: right;">平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">504百万円</td> <td style="text-align: right;">537百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(33百万円)</td> <td style="text-align: right;">(36百万円)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">386百万円</td> <td style="text-align: right;">470百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2,277百万円</td> <td style="text-align: right;">2,407百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">403百万円</td> <td style="text-align: right;">382百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,582百万円</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,807百万円</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期		504百万円	537百万円		(33百万円)	(36百万円)		386百万円	470百万円		9百万円	9百万円		2,277百万円	2,407百万円		403百万円	382百万円	賃貸事業費用合計	3,582百万円
	平成29年6月期	平成29年12月期																							
	504百万円	537百万円																							
	(33百万円)	(36百万円)																							
	386百万円	470百万円																							
	9百万円	9百万円																							
	2,277百万円	2,407百万円																							
	403百万円	382百万円																							
賃貸事業費用合計	3,582百万円	3,807百万円																							
<p>営業費用のうち賃貸事業費用以外については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">平成29年6月期</th> <th style="text-align: right;">平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)</td> <td style="text-align: right;">434百万円 (250百万円)</td> <td style="text-align: right;">445百万円 (250百万円)</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	434百万円 (250百万円)	445百万円 (250百万円)																			
	平成29年6月期	平成29年12月期																							
・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	434百万円 (250百万円)	445百万円 (250百万円)																							
NOI	<p>NOIについては、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">平成29年6月期</th> <th style="text-align: right;">平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">7,980百万円</td> <td style="text-align: right;">9,097百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td style="text-align: right;">(5,259百万円)</td> <td style="text-align: right;">(6,083百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td style="text-align: right;">(2,347百万円)</td> <td style="text-align: right;">(2,630百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$</p>			平成29年6月期	平成29年12月期	・NOI	7,980百万円	9,097百万円	(うちホテルNOI)	(5,259百万円)	(6,083百万円)	(うち住居NOI)	(2,347百万円)	(2,630百万円)											
	平成29年6月期	平成29年12月期																							
・NOI	7,980百万円	9,097百万円																							
(うちホテルNOI)	(5,259百万円)	(6,083百万円)																							
(うち住居NOI)	(2,347百万円)	(2,630百万円)																							
営業外費用	<p>営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"></th> <th style="text-align: right;">平成29年6月期</th> <th style="text-align: right;">平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">378百万円</td> <td style="text-align: right;">400百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">220百万円</td> <td style="text-align: right;">192百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用 (本公募増資にかかる 新投資口発行費用)</td> <td style="text-align: right;">80百万円 (80百万円)</td> <td style="text-align: right;">- (-)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">営業外費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">678百万円</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">592百万円</td> </tr> </tbody> </table>			平成29年6月期	平成29年12月期	・支払利息	378百万円	400百万円	・融資関連費用	220百万円	192百万円	・その他費用 (本公募増資にかかる 新投資口発行費用)	80百万円 (80百万円)	- (-)	営業外費用合計	678百万円	592百万円								
	平成29年6月期	平成29年12月期																							
・支払利息	378百万円	400百万円																							
・融資関連費用	220百万円	192百万円																							
・その他費用 (本公募増資にかかる 新投資口発行費用)	80百万円 (80百万円)	- (-)																							
営業外費用合計	678百万円	592百万円																							
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>平成29年6月期の分配金については、平成29年6月期の当期純利益(4,589百万円)に加えて利益超過分配を実施(209百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額4,798百万円を分配(1口当たり分配金1,240円)する予定です。</p> <p>平成29年12月期の分配金については、平成29年12月期の当期純利益(5,651百万円)に加えて利益超過分配を実施(80百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額5,731百万円を分配(1口当たり分配金1,481円)する予定です。</p> <p>なお、平成29年6月期及び平成29年12月期における評価・換算差額等として、金利スワップの繰延ヘッジ利益を平成28年12月期と同額の151百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																								

項目	前提条件						
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>平成29年6月期においては、本公募増資、本取得及び本借入れの実施による一時費用を計上することにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれます。このため、分配金を平準化する観点から、1口当たり当期純利益が前記の取組み実施後の平準化1口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配（1口当たり43円）を実施する予定です。</p> <p>その他、平成29年6月期及び平成29年12月期のいずれについても、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」（平成29年6月期：1口当たり12円、平成29年12月期：1口当たり21円）を実施する予定です。</p> <table border="0" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: center;">平成29年6月期</td> <td style="text-align: center;">平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">・1口当たり利益超過分配金</td> <td style="text-align: center;">55円</td> <td style="text-align: center;">21円</td> </tr> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・1口当たり利益超過分配金	55円	21円
	平成29年6月期	平成29年12月期					
・1口当たり利益超過分配金	55円	21円					
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>						

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,322,762	8,714,907
信託現金及び信託預金	5,441,316	5,499,826
未収入金	201	19
営業未収入金	1,375,846	1,398,433
前払費用	394,524	387,328
未収消費税等	2,672,787	-
その他	35	32
貸倒引当金	△2,764	△1,334
流動資産合計	21,204,709	15,999,214
固定資産		
有形固定資産		
建物	85,914	85,914
減価償却累計額	△9,948	△10,489
建物(純額)	75,965	75,424
建物附属設備	38,862	38,862
減価償却累計額	△21,375	△22,150
建物附属設備(純額)	17,487	16,712
構築物	2,779	2,779
減価償却累計額	△1,401	△1,467
構築物(純額)	1,377	1,311
土地	711,834	711,834
信託建物	101,837,752	102,029,376
減価償却累計額	△5,539,382	△6,800,686
信託建物(純額)	96,298,370	95,228,689
信託建物附属設備	23,193,164	23,379,828
減価償却累計額	△3,592,722	△4,312,055
信託建物附属設備(純額)	19,600,442	19,067,773
信託構築物	336,691	340,005
減価償却累計額	△147,949	△158,426
信託構築物(純額)	188,742	181,579
信託工具、器具及び備品	500,608	651,007
減価償却累計額	△179,738	△221,184
信託工具、器具及び備品(純額)	320,869	429,823
信託土地	135,384,518	135,384,518
信託建設仮勘定	46,368	-
有形固定資産合計	252,645,976	251,097,667
無形固定資産		
信託借地権	8,871,542	8,840,627
無形固定資産合計	8,871,542	8,840,627

(単位：千円)

	前期 (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
投資その他の資産		
差入保証金	613,914	613,914
長期前払費用	729,351	616,340
デリバティブ債権	-	151,259
その他	40,640	42,851
投資その他の資産合計	1,383,905	1,424,366
固定資産合計	262,901,424	261,362,660
資産合計	284,106,133	277,361,874
負債の部		
流動負債		
営業未払金	188,362	182,601
短期借入金	3,498,000	-
未払金	8,957,286	51,825
未払費用	186,571	166,066
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	460,521
前受金	507,135	522,072
預り金	21,072	13,583
流動負債合計	13,359,034	1,397,276
固定負債		
長期借入金	138,419,000	142,419,000
信託預り敷金及び保証金	2,035,843	2,030,396
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
デリバティブ債務	227,532	-
資産除去債務	31,050	31,260
固定負債合計	140,742,089	144,509,319
負債合計	154,101,123	145,906,596
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	120,367,271	120,367,271
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※3 -	※3 △224,225
その他の出資剰余金控除額	△763,290	△763,290
出資剰余金控除額合計	△763,290	△987,516
出資剰余金(純額)	5,501,141	5,276,915
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※1 708	※1 -
任意積立金合計	708	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,363,420	5,659,831
剰余金合計	9,865,270	10,936,747
投資主資本合計	130,232,542	131,304,019
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△227,532	151,259
評価・換算差額等合計	△227,532	151,259
純資産合計	※2 130,005,009	※2 131,455,278
負債純資産合計	284,106,133	277,361,874

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月 30日)	当期 (自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月 31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,158,220	※1 9,511,466
営業収益合計	8,158,220	9,511,466
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,697,986	※1 3,162,067
資産運用報酬	250,000	250,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	9,128	14,026
一般事務委託手数料	24,010	27,890
貸倒引当金繰入額	269	1,123
その他営業費用	98,120	117,347
営業費用合計	3,084,315	3,577,255
営業利益	5,073,905	5,934,211
営業外収益		
受取利息	1,316	129
還付加算金	1,372	6,722
還付消費税等	-	35,949
雑収入	213	385
営業外収益合計	2,902	43,186
営業外費用		
支払利息	295,185	359,540
融資関連費用	280,326	186,249
投資口交付費	137,270	-
営業外費用合計	712,782	545,789
経常利益	4,364,025	5,431,608
税引前当期純利益	4,364,025	5,431,608
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	4,363,420	5,431,003
前期繰越利益	-	228,827
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,363,420	5,659,831

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

(単位：千円)

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

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

当期 (自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金					任意積立金	
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計					
当期首残高	120,367,271	6,264,432	—	△763,290	△763,290	5,501,141	708	708
当期変動額								
一時差異等調整 積立金の取崩							△708	△708
剰余金の配当								
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△224,225		△224,225	△224,225		
当期純利益								
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	—	—	△224,225	—	△224,225	△224,225	△708	△708
当期末残高	120,367,271	6,264,432	△224,225	△763,290	△987,516	5,276,915	—	—

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計				
当期首残高	4,363,420	9,865,270	130,232,542	△227,532	△227,532	130,005,009
当期変動額						
一時差異等調整 積立金の取崩	708	—	—			—
剰余金の配当	△4,135,302	△4,135,302	△4,135,302			△4,135,302
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△224,225	△224,225			△224,225
当期純利益	5,431,003	5,431,003	5,431,003			5,431,003
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)				378,792	378,792	378,792
当期変動額合計	1,296,410	1,071,476	1,071,476	378,792	378,792	1,450,268
当期末残高	5,659,831	10,936,747	131,304,019	151,259	151,259	131,455,278

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期		当期	
	自 平成28年 1月 1日	至 平成28年 6月 30日	自 平成28年 7月 1日	至 平成28年 12月 31日
I 当期末処分利益	4,363,420,951円		5,659,831,868円	
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金の取崩額	708,942円		-円	
III 出資総額組入額 うち一時差異等調整引当額戻入額	-円		224,225,264円	
IV 利益超過分配金加算額 一時差異等調整引当額	224,225,264円		-円	
V 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額) うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金) うち一時差異等調整引当額 (うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	4,359,527,264円 (1,186円) 4,135,302,000円 (1,125円) 224,225,264円 (61円)		5,429,192,048円 (1,477円) 5,429,192,048円 (1,477円) -円 (-円)	
VI 次期繰越利益	228,827,893円		6,414,556円	
分配金の額の算出方法	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,186円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,125円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。当期については、繰延ヘッジ損失227百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を224百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を61円としました。</p>		<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,477円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額戻入額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,477円としました。</p> <p>なお、利益超過分配は実施しないこととしました。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月 30日)	当期 (自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,364,025	5,431,608
減価償却費	1,676,751	2,065,066
投資口交付費	137,270	-
融資関連費用	280,326	186,249
受取利息	△1,316	△129
支払利息	295,185	359,540
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	269	△1,430
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△306,493	△22,587
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,744,762	2,672,787
営業未払金の増減額 (△は減少)	7,056	△66,883
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	460,521
未払金の増減額 (△は減少)	884,265	△881,047
未払費用の増減額 (△は減少)	38,577	△5,946
前受金の増減額 (△は減少)	33,971	14,936
預り金の増減額 (△は減少)	△14,615	△23,418
その他	△34,907	△12,451
小計	5,615,604	10,176,817
利息の受取額	1,316	129
利息の支払額	△297,081	△358,219
法人税等の支払額	△564	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,319,276	9,818,122
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	△82,786,898	△8,449,701
信託無形固定資産の取得による支出	△3,055,031	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△56,280	△53,815
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	474,368	48,371
敷金及び保証金の差入による支出	△574,396	-
その他	△2,211	△2,211
投資活動によるキャッシュ・フロー	△86,000,448	△8,457,356
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	3,498,000	-
短期借入金の返済による支出	△1,080,000	△3,498,000
長期借入れによる収入	47,800,000	4,000,000
融資関連費用	△594,356	△53,775
利益分配金の支払額	△3,014,523	△4,118,229
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	-	△224,225
その他の利益超過分配金の支払額	△763,290	-
投資口の発行による収入	37,780,441	-
その他	-	△15,879
財務活動によるキャッシュ・フロー	83,626,270	△3,910,109
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,945,097	△2,549,344
現金及び現金同等物の期首残高	13,818,981	16,764,078
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,764,078	※1 14,214,734

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。

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

② 無形固定資産

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

③ 長期前払費用

定額法を採用しております。

2. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

3. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

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

4. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によつています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなつています。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

- ①信託現金及び信託預金
- ②信託建物
 - 信託建物附属設備
 - 信託構築物
 - 信託工具、器具及び備品
 - 信託土地
 - 信託建設仮勘定
- ③信託借地権
- ④信託預り敷金及び保証金

(2) 繰延資産の処理方法

投資口交付費
支出時に全額費用として処理しております。

(3) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1 一時差異等調整積立金の取崩しの処理に関する事項

前期(平成28年6月30日)

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

当期(平成28年12月31日)

一時差異等調整積立金708千円について、すべて取り崩し利益分配の一部として配当を行いました。

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

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

※3. 一時差異等調整引当額

前期(自平成28年1月1日至平成28年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年7月1日至平成28年12月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	△224,225	-	△224,225	-	△224,225	-
合計		△224,225	-	△224,225	-	△224,225	-

2. 戻入の具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 平成28年 1月 1 日	至 平成28年 6月 30日	自 平成28年 7月 1 日	至 平成28年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費	7,889,877		9,237,784	
その他収入	268,342		273,682	
合計	8,158,220		9,511,466	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	554,149		580,896	
公租公課	281,065		356,372	
保険料	12,669		11,807	
減価償却費	1,676,736		2,065,066	
その他費用	173,364		147,924	
合計	2,697,986		3,162,067	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,460,234		6,349,399	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 平成28年 1月 1 日	至 平成28年 6月 30日	自 平成28年 7月 1 日	至 平成28年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口		10,000,000口	
発行済投資口数	3,675,824口		3,675,824口	

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	(単位：千円)			
	前期		当期	
	自 平成28年 1月 1 日	至 平成28年 6月 30日	自 平成28年 7月 1 日	至 平成28年12月31日
現金及び預金	11,322,762		8,714,907	
信託現金及び信託預金	5,441,316		5,499,826	
現金及び現金同等物	16,764,078		14,214,734	

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	平成28年6月30日	平成28年12月31日
1年内	244,619	244,619
1年超	7,490,299	7,367,989
合計	7,734,918	7,612,609

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	平成28年6月30日	平成28年12月31日
1年内	5,988,176	5,988,176
1年超	50,718,568	47,412,300
合計	56,706,745	53,400,477

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期（平成28年6月30日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,322,762	11,322,762	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,441,316	5,441,316	—
資産計	16,764,078	16,764,078	—
(3) 短期借入金	(3,498,000)	(3,498,000)	—
(4) 未払金	(8,957,286)	(8,957,286)	—
(5) 長期借入金	(138,419,000)	(138,419,000)	—
負債計	(150,874,286)	(150,874,286)	—
(6) デリバティブ取引	(227,532)	(227,532)	—

当期（平成28年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,714,907	8,714,907	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,499,826	5,499,826	—
資産計	14,214,734	14,214,734	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(5) 長期借入金	(142,419,000)	(142,419,000)	—
負債計	(142,419,000)	(142,419,000)	—
(6) デリバティブ取引	151,259	151,259	—

(※1)負債に計上されている項目については、()で示しています。

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

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

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 平成28年6月30日	当期 平成28年12月31日
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
信託預り敷金及び保証金	2,035,843	2,030,396

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成28年6月30日)

(単位: 千円)

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

当期 (平成28年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,714,907	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,499,826	—	—	—	—	—
合計	14,214,734	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (平成28年6月30日)

(単位: 千円)

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

当期 (平成28年12月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	—	28,979,000	51,045,000	42,012,000	20,383,000	—
合計	—	28,979,000	51,045,000	42,012,000	20,383,000	—

(有価証券に関する注記)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成28年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (平成28年12月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (平成28年6月30日)

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

(単位：千円)

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

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

当期 (平成28年12月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	99,119,000	151,259

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日		自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	
期首残高		-		31,050
有形固定資産の取得に伴う増加額		30,868		-
時の経過による調整額		182		209
期末残高		31,050		31,260

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

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

II. 関連情報

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	4,043,845	不動産投資事業
株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント	1,040,790	不動産投資事業

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

			前期	当期
			自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月 30 日	自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	60,305,706	68,274,496
		期中増減額	7,968,789	△438,657
		期末残高	68,274,496	67,835,839
	期末時価		77,214,000	77,843,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,487,876	8,470,387
		期中増減額	△17,489	△29,405
		期末残高	8,470,387	8,440,981
	期末時価		7,219,000	7,406,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,134,083	5,087,525
		期中増減額	△46,557	△38,298
		期末残高	5,087,525	5,049,226
	期末時価		5,840,000	5,890,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,821	100,820
		期中増減額	△1	△1
		期末残高	100,820	100,819
	期末時価		113,000	113,000
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	95,223,054	179,537,920
		期中増減額	84,314,865	△1,026,493
		期末残高	179,537,920	178,511,427
	期末時価		232,905,000	236,940,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	169,251,542	261,471,150
		期中増減額	92,219,607	△1,532,855
		期末残高	261,471,150	259,938,294
	期末時価		323,291,000	328,192,000

(注1) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な増加は新規住居・ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 平成28年6月30日	当期 平成28年12月31日
(繰延税金資産(流動資産))		
未払事業所税	481	661
営業未収入金(合併)	183	—
貸倒引当金	877	423
繰延税金資産小計	1,542	1,084
評価性引当額	1,542	1,084
繰延税金資産合計	—	—
(繰延税金資産の純額)	—	—
(繰延税金資産(固定資産))		
建物等(合併)	711,143	700,210
土地(合併)	2,092,087	2,092,087
繰延ヘッジ損益	72,218	—
繰越欠損金	7,200,289	7,200,289
資産除去債務	9,855	9,921
借地権償却等	—	16,248
繰延税金資産小計	10,085,594	10,018,757
(繰延税金負債(固定負債))		
資産除去債務に対する除去費用	9,797	9,797
繰延ヘッジ損益	—	48,009
繰延税金負債小計	9,797	57,807
評価性引当額	10,075,797	9,960,950
繰延税金資産合計	—	—
(繰延税金資産の純額)	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

	前期	当期
	平成28年6月30日	平成28年12月31日
法定実効税率	32.31	31.74
支払分配金の損金算入額	△32.21	△31.71
評価性引当額の増減	△2.72	△0.09
その他	2.63	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(持分法損益等に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

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

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

(注2) 取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。

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

(注4) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口(16.6%)を保有しております。

(注5) 当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

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

(注) 平成28年10月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ金沢」から変更しました。

当期 (自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Ginga特定 目的会社 (注2)	東京都 港区	0.1	投資 運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	未払金の 支払	8,800,548	未払金	-
	株式会社 ナクアホテル &リゾート ツマネジメ ント (注2)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	1,040,790	営業未 収入金	92,474
	株式会社 マイステイ ズ・ホテル ・マネジメ ント (注2)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	4,043,845	営業未 収入金	1,146,414

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

(注2) Ginga特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group (F I G) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人ではGinga特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注3) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口 (16.6%) を保有しております。

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

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

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

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

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

当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締役 役社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	250,000	未払費用	135,000
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	600	未払費用	324

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

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成28年1月1日	自	平成28年7月1日
	至	平成28年6月30日	至	平成28年12月31日
1口当たり純資産額		35,368円		35,762円
1口当たり当期純利益		1,270円		1,477円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期		当期	
	自	平成28年1月1日	自	平成28年7月1日
	至	平成28年6月30日	至	平成28年12月31日
当期純利益(千円)		4,363,420		5,431,003
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)		4,363,420		5,431,003
期中平均投資口数(口)		3,436,572		3,675,824

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成29年2月22日付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ました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

①募集による新投資口発行

発行新投資口数：185,000口

②投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

売出投資口数：9,250口

2. 資金の借入れ

本投資法人は、平成29年2月22日付の本投資法人役員会において、平成29年3月14日付で取得する住居2物件に係る不動産信託受益権(後記「3. 資産の取得」参照)の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを決議しました。

ニューシンジケートローン(G)

借入先 : 株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団
 借入金額 : 11,250百万円
 利率等 : 基準金利(全銀協1ヶ月円TIBOR)+0.40%、0.50%、0.60%
 利払期日 : 平成29年3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
 元本返済方法 : 一括返済
 借入方法 : 無担保・無保証
 借入日 : 平成29年3月14日
 返済期日 : 平成32年3月14日、平成33年3月14日、平成34年3月14日

タームローン(F)

借入先 : 株式会社三井住友銀行
 借入金額 : 3,000百万円
 利率等 : 基準金利(全銀協1ヶ月円TIBOR)+0.45%

利払期日 : 平成29年3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
 元本返済方法 : 一括返済
 借入方法 : 無担保・無保証
 借入日 : 平成29年3月14日
 返済期日 : 平成32年9月14日

3. 資産の取得

本投資法人は、平成29年2月22日付で下表記載2物件の取得（取得価格総額24,562百万円）を決定しました。

物件番号：A105 物件名称：ロイヤルパークスタワー南千住

取得予定日	平成29年3月14日
取得価格（注）	21,879百万円
所在地	東京都荒川区南千住4丁目
建築時期	平成20年5月
資産の種類	信託受益権
取得先	Sakura特定目的会社
延床面積	47,424.89㎡
総賃貸可能面積	39,113.46㎡

物件番号：A106 物件名称：ロイヤルパークスシーサー南千住

取得予定日	平成29年3月14日
取得価格（注）	2,683百万円
所在地	東京都荒川区南千住3丁目
建築時期	平成18年8月
資産の種類	信託受益権
取得先	Momo特定目的会社
延床面積	7,248.10㎡
総賃貸可能面積	6,496.86㎡

（注）取得価格は、各物件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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年2月7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)
平成22年2月1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注6)
平成22年2月1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注7)
平成23年7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注8)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)
平成26年7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注10)
平成26年8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注11)
平成27年7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注12)
平成27年8月12日	第三者割当増資	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	(注13)
平成28年3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注14)
平成28年4月27日	第三者割当増資	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	(注15)

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

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

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

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

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

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

(注9) 1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格22,688円(引受価額21,873円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (平成28年6月30日)		当期 (平成28年12月31日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産	住居	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	705	0.2	704	0.3
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	705	0.2	704	0.3
	時間貸し駐車場等	首都圏	100	0.0	100	0.0
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	100	0.0	100	0.0
	ホテル	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-
不動産合計			806	0.3	805	0.3
信託 不動産	住居	首都圏	51,860	18.3	51,610	18.6
		地方主要都市部	16,413	5.8	16,225	5.8
		小計	68,274	24.0	67,835	24.5
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,023	2.5	7,002	2.5
		地方主要都市部	5,828	2.1	5,782	2.1
		小計	12,852	4.5	12,785	4.6
	時間貸し駐車場等	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-
	ホテル	首都圏	102,445	36.1	102,297	36.8
		地方主要都市部	77,092	27.1	76,214	27.5
		小計	179,537	63.2	178,511	64.4
信託不動産合計			260,664	91.7	259,133	93.4
預金・その他の資産			22,634	8.0	17,423	6.3
資産総額計(注3)			284,106 (261,471)	100.0 (92.0)	277,361 (259,938)	100.0 (93.7)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

	前期 (平成28年6月30日)		当期 (平成28年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	154,101	54.2	145,906	52.6
純資産総額	130,005	45.8	131,455	47.4
資産総額	284,106	100.0	277,361	100.0

(2) 投資不動産物件

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

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,251	1,123	0.5	1,150	(注6)
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	1,229	1,092	0.5	1,270	(注6)
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	888	827	0.3	994	(注6)
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	984	0.4	1,110	(注6)
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,374	0.6	1,380	(注6)
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,355	0.5	1,330	(注6)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,090	0.4	1,070	(注6)
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,059	966	0.4	1,180	(注6)
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,023	956	0.4	1,040	(注6)
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	829	0.3	979	(注6)
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	752	0.3	882	(注6)
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	750	0.3	703	(注6)
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	676	641	0.3	641	(注6)
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	651	655	0.2	624	(注6)
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	650	0.2	492	(注6)
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	620	546	0.2	716	(注6)
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	621	0.2	567	(注6)
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	信託受益権	589	562	0.2	534	(注6)
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	589	561	0.2	601	(注6)
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権	572	531	0.2	515	(注6)
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	566	524	0.2	566	(注6)
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	523	0.2	449	(注6)
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	510	460	0.2	536	(注6)
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,342	0.9	3,160	(注7)
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,063	1.2	3,850	(注8)
A53	西早稲田 クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,883	0.7	2,400	(注8)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,338	0.5	1,780	(注9)
A56	カーザエルミタジジョ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	961	0.4	1,090	(注7)
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	824	0.3	1,070	(注7)
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	556	0.2	705	(注8)
A62	レクセルマンション 上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	970	864	0.4	1,180	(注9)

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,022	0.4	1,350 (注7)
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	398	0.2	556 (注7)
A65	レキシントン・スクエア 萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	289	0.1	446 (注7)
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御園町二丁目44番	信託受益権	255	232	0.1	266 (注9)
A71	レキシントン・スクエア 代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	867	0.4	1,150 (注9)
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	446	0.2	594 (注9)
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	987	0.4	1,230 (注9)
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,550	2.6	7,900 (注7)
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,622	0.6	1,920 (注7)
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,194	0.5	1,420 (注7)
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	918	0.4	1,080 (注7)
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	635	0.3	790 (注7)
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	622	0.2	787 (注7)
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	625	600	0.2	724 (注7)
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	573	0.2	721 (注7)
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	564	0.2	728 (注7)
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	561	0.2	678 (注7)
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	542	0.2	713 (注7)
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	515	0.2	625 (注7)
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	521	0.2	615 (注7)
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	496	0.2	570 (注7)
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	481	0.2	606 (注7)
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	439	0.2	584 (注7)
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	425	0.2	513 (注7)
A92	ベレー大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	398	0.2	491 (注7)
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	357	0.1	433 (注7)
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	354	0.1	434 (注7)
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	339	0.1	421 (注7)
A96	センチュリーパーク 新川1番館	愛知県名古屋港区新川四丁目1番2	信託受益権	335	323	0.1	424 (注7)
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	316	0.1	322 (注7)
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	298	0.1	391 (注7)
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	281	0.1	337 (注7)
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	1,782	1,835	0.7	1,920 (注7)
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	1,683	1,731	0.6	1,720 (注7)

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	1,634	1,673	0.6	1,710	(注7)
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	2,910	2,995	1.1	3,000	(注8)
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	5,024	5,203	1.9	5,110	(注8)
小計(計68物件)				71,116	67,835	26.7	77,843	-
B08	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,207	0.5	1,040	(注6)
B09	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	704	0.3	541	(注8)
B14	レキシントン・プラザ 西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,684	1.8	4,100	(注7)
B15	クロス・スクエア NAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,111	0.4	1,050	(注7)
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	816	733	0.3	675	(注9)
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,105	1.2	3,550	(注8)
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	1,943	0.9	2,340	(注8)
小計(計7物件)				14,372	13,490	5.4	13,296	-
C01	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.0	113	(注6)
小計(計1物件)				97	100	0.0	113	-
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	3,066	1.1	5,260	(注7)
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,561	1.0	5,530	(注7)
D03	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,818	2.3	15,600	(注7)
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,760	1.8	7,140	(注7)
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	4,870	4,722	1.8	6,690	(注7)
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,706	1.4	7,370	(注7)
D07	ホテルマイステイズ 名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,792	1.1	5,850	(注7)
D08	ホテルマイステイズ 堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	2,514	2,441	0.9	8,580	(注7)
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,039	0.8	3,500	(注7)
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,898	1,838	0.7	3,630	(注7)
D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,526	0.6	4,390	(注7)
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,366	0.5	2,180	(注7)
D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,331	1,280	0.5	2,580	(注7)
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,221	0.5	2,130	(注7)
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,230	0.5	2,300	(注7)
D16	フレックスステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,157	0.4	2,170	(注7)
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	1,192	1,169	0.4	4,720	(注7)
D18	フレックスステイイン 清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	737	0.3	1,320	(注7)
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	578	0.2	837	(注7)
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	284	0.1	403	(注7)

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	8,350	8,117	3.1	9,660	(注7)
D22	ホテルネット函館	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,707	1.0	3,580	(注7)
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,108	0.8	2,310	(注7)
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	7,801	7,641	2.9	8,490	(注7)
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	5,594	5,514	2.1	7,150	(注7)
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	3,821	3,770	1.4	4,520	(注7)
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	3,742	3,681	1.4	4,840	(注7)
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	2,198	2,144	0.8	2,400	(注7)
D29	スーパーホテル 新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,624	1,618	0.6	1,800	(注7)
D30	フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,277	1,271	0.5	1,430	(注7)
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	1,237	1,238	0.5	1,280	(注7)
D32	フレックステイイン 川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	980	962	0.4	1,180	(注7)
D33	コンフォートホテル 富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	信託受益権	979	963	0.4	1,090	(注7)
D34	フレックステイイン 川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	906	896	0.3	1,060	(注7)
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区柴町8番6号	信託受益権	5,069	5,001	1.9	5,040	(注7)
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,170	1,156	0.4	1,230	(注10)
D37	スーパーホテル JR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,130	1,121	0.4	1,220	(注10)
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番30号	信託受益権	3,160	3,137	1.2	3,410	(注7)
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	1,148	1,134	0.4	1,200	(注10)
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	1,128	1,136	0.4	1,160	(注10)
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	信託受益権	1,010	1,006	0.4	1,060	(注10)
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	信託受益権	851	843	0.3	890	(注10)
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	24,674	24,652	9.3	24,800	(注8)
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久西海道上1番10他59筆	信託受益権	20,981	20,620	7.9	21,600	(注8)
D45	ホテルマイステイズ 福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	8,059	8,022	3.0	8,280	(注8)
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	7,959	7,935	3.0	8,010	(注8)
D47	ホテルマイステイズ プレミア金沢 (注11)	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,761	13,667	5.2	13,900	(注8)
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	2,139	2,135	0.8	2,170	(注10)
小計(計48物件)				181,032	178,511	67.9	236,940	-
合計(計124物件)				266,619	259,938	100.0	328,192	-

(注1)「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3)「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

(注4)「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、委託先は以下のとおりです。

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

(注11) 平成28年10月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ金沢」から変更しました。以下本書において同じです。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	改装工事	自平成29年1月 至平成29年6月	450,000	—	—
B15	クロス・スクエア NAKANO	東京都中野区	駐車場設備改修工事	自平成29年1月 至平成29年6月	17,000	—	—
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	劣化部の屋上防水補修・外壁部分補修・部分塗装	自平成29年1月 至平成29年6月	15,330	—	—

ロ 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は532,163千円であり、当期費用に区分された修繕費24,069千円と合わせ、556,232千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額(千円)	
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	リノベーション工事	自平成28年7月 至平成28年12月	154,601
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	ホテル内装工事	自平成28年7月 至平成28年12月	14,325
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	屋上駐車場改修工事	自平成28年7月 至平成28年12月	10,564
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	立体駐車場機改修工事	自平成28年7月 至平成28年12月	8,410
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	蓄電池サイリスタ整流器更新工事	自平成28年7月 至平成28年12月	7,500
その他の工事				360,831	
合計				556,232	

ハ 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

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

営業期間	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	自 平成26年 7月1日 至 平成26年 12月31日	自 平成27年 1月1日 至 平成27年 6月30日	自 平成27年 7月1日 至 平成27年 12月31日	自 平成28年 1月1日 至 平成28年 6月30日	自 平成28年 7月1日 至 平成28年 12月31日
当期首積立金残高	579,682千円	738,365千円	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円
当期積立額(注)	268,495千円	283,147千円	352,490千円	543,275千円	446,066千円
当期積立金取崩額(注)	109,812千円	168,813千円	222,439千円	222,339千円	352,464千円
次期繰越額	738,365千円	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円	1,397,286千円

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

③ 収益状況等 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)

(単位:千円)

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用		
A26	日神バレーステージ代田橋	39,494	36,658	2,835	17,422	4,889	1,615	56	8,891	1,969	22,071	30,963
A27	日神バレーステージ東長崎	43,857	39,804	4,052	25,912	6,561	2,688	86	13,064	3,510	17,945	31,009
A28	グロースメゾン五反田	27,345	26,772	573	8,279	2,049	1,326	34	4,369	500	19,065	23,435
A29	グロースメゾン亀戸	33,416	31,406	2,009	14,498	4,592	1,684	48	5,933	2,238	18,918	24,851
A30	エメラルドハウス	43,288	40,688	2,600	17,537	4,790	2,556	91	9,410	688	25,751	35,161
A31	アルモニー御茶ノ水	41,703	39,125	2,578	13,933	3,347	1,883	50	7,270	1,381	27,769	35,039
A32	サンクレスト石神井公園	34,586	30,483	4,103	21,125	7,119	3,124	83	8,618	2,179	13,461	22,080
A33	グロースメゾン新横浜	34,347	31,628	2,718	16,755	4,617	2,415	62	6,186	3,473	17,591	23,778
A34	ベルファース上野御徒町	30,471	30,132	338	12,883	5,134	1,661	44	5,355	687	17,588	22,943
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	7,948	169	1,722	50	5,506	500	18,670	24,177
A36	グロースメゾン池袋	26,733	25,404	1,328	10,126	2,912	1,047	33	5,312	819	16,606	21,919
A37	グロースメゾン用賀	22,092	21,164	928	9,615	2,798	1,369	33	4,125	1,288	12,477	16,603
A38	ルート立川	20,282	18,551	1,730	8,978	2,263	1,070	36	4,282	1,325	11,303	15,585
A39	渋谷本町マンション	19,621	18,655	966	6,690	2,290	938	29	2,265	1,166	12,931	15,196
A40	シティハイツ砧	16,158	15,382	776	7,601	3,281	982	27	1,829	1,480	8,557	10,386
A41	アクシーズタワー川口並木	24,556	23,083	1,473	11,183	3,365	1,125	36	5,038	1,616	13,373	18,411
A42	キャピタルハイツ神楽坂	18,565	17,824	741	7,233	2,266	1,088	32	2,529	1,316	11,331	13,861
A43	カレッジスクエア町田	17,484	17,484	-	3,983	33	1,520	31	1,898	500	13,500	15,398
A44	ベレー目黒	16,259	15,266	993	5,928	1,746	877	22	2,328	954	10,331	12,659
A45	ワコーレ綱島I	18,690	17,652	1,038	8,631	2,808	887	30	3,986	919	10,059	14,045
A46	フォロス中村橋	17,597	16,279	1,318	9,265	2,507	990	28	4,896	842	8,331	13,228
A47	グロースメゾン海神	22,145	20,284	1,861	14,841	4,584	2,116	70	6,856	1,213	7,304	14,161
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,084	76	933	23	3,551	500	9,621	13,172
A51	シティハウス東京新橋	92,285	86,557	5,728	37,528	14,182	4,952	105	13,264	5,023	54,756	68,021
A52	ウィンベル神楽坂	101,878	95,642	6,236	40,418	11,308	6,361	190	16,318	6,238	61,459	77,778
A53	西早稲田クレセントマンション	73,724	69,704	4,019	20,799	6,409	3,610	133	8,568	2,076	52,925	61,493
A54	レキシントン・スクエア曙橋	49,405	47,502	1,902	20,390	6,425	2,214	53	8,745	2,951	29,014	37,760
A56	カーザエルクミタツジオ	34,594	29,888	4,706	14,790	3,206	1,665	41	9,169	707	19,804	28,973
A59	藤和シティコープ新大塚II	35,150	33,884	1,266	13,849	4,733	1,404	48	5,290	2,373	21,301	26,591
A61	ビクセル武蔵関	22,918	22,255	663	9,439	4,061	1,193	42	2,823	1,318	13,478	16,302
A62	レクセルマンション上野松が谷	34,740	32,138	2,602	14,060	2,689	1,872	52	8,451	993	20,680	29,132
A63	藤和シティコープ浅間町	56,386	50,951	5,435	29,024	14,377	3,003	95	7,547	4,000	27,362	34,909
A64	ロイヤルパーク大町	25,432	21,923	3,509	15,915	6,910	2,371	54	4,762	1,816	9,517	14,279
A65	レキシントン・スクエア萩野町	17,590	15,990	1,600	8,289	2,177	1,718	34	3,550	808	9,300	12,851
A66	ヴィスコンティ覚王山	11,857	10,650	1,206	6,153	2,720	902	20	1,767	742	5,704	7,472
A71	レキシントン・スクエア代田橋	32,254	30,676	1,577	14,899	3,391	1,544	38	8,039	1,885	17,354	25,393
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	19,035	17,875	1,159	8,797	1,701	810	27	5,034	1,223	10,237	15,271
A73	AMS TOWER 南6条	45,686	43,038	2,648	31,738	6,397	6,433	109	14,123	4,673	13,948	28,071
A75	スパーシア恵比寿	205,456	184,250	21,206	73,052	12,935	8,809	214	37,649	13,443	132,403	170,053
A76	ネオ・プロミネンス	64,271	54,893	9,377	29,083	12,676	3,554	140	10,388	2,324	35,187	45,576
A77	インボイス新神戸レジデンス	46,782	42,581	4,201	21,028	4,662	2,714	81	11,490	2,079	25,753	37,244
A78	コスモコート元町	35,528	34,825	703	17,065	3,766	2,305	82	9,984	925	18,463	28,447
A79	レーベスト本陣	31,699	29,810	1,888	13,274	3,107	1,803	59	7,441	862	18,424	25,866
A80	レーベスト松原	28,164	26,185	1,978	14,820	4,228	1,870	55	7,045	1,622	13,343	20,388
A81	サンデラス南池袋	23,830	21,429	2,401	10,275	2,903	907	33	5,212	1,218	13,555	18,768
A82	アルパ則武新町	25,917	24,314	1,603	13,693	3,529	1,736	56	6,934	1,436	12,224	19,158
A83	レーベスト名駅南	25,956	24,490	1,465	12,620	2,981	1,664	56	6,968	949	13,336	20,304
A84	レーベスト平安	23,023	22,323	700	11,045	2,474	1,400	41	6,410	718	11,978	18,388
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	32,640	30,375	2,265	16,093	5,589	1,961	76	7,013	1,452	16,547	23,560
A86	サルボサーラ	24,657	23,869	788	10,495	2,628	1,556	47	5,444	818	14,162	19,607
A87	エクセレンテ神楽坂	18,252	17,802	449	7,776	2,110	771	29	4,194	670	10,475	14,670
A88	ルナコート江戸堀	21,451	20,541	909	10,763	3,194	1,185	40	5,073	1,269	10,687	15,761
A89	ウィンテージ神戸元町	19,673	19,380	293	11,294	2,549	1,587	49	5,824	1,283	8,379	14,203
A90	クイーンズコート福住	16,843	16,119	724	6,792	1,616	750	28	3,205	1,191	10,051	13,256
A91	コーポ東洞院	17,203	16,567	635	8,630	2,332	921	36	3,799	1,541	8,572	12,372
A92	ベレー大井町	14,448	13,572	875	7,005	2,080	672	22	2,675	1,554	7,442	10,117
A93	シエテ南塚口	16,605	15,788	816	7,739	2,594	982	35	3,240	886	8,865	12,105
A94	プライムライフ三宮磯上公園	13,769	13,359	409	6,354	1,446	848	25	3,426	607	7,414	10,840

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成28年12月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用		
A95	HERMITAGE NANBA WEST	15,516	14,070	1,445	8,066	2,386	1,009	30	3,446	1,193	7,449	10,896
A96	センチュリーパーク新川1番館	17,409	14,432	2,976	8,580	2,229	872	41	4,017	1,418	8,828	12,846
A97	ウエストアベニュー	12,254	11,730	524	7,395	2,037	563	22	3,070	1,700	4,859	7,930
A98	リトルリバー本町橋	13,795	13,771	24	5,962	1,609	952	28	2,874	496	7,832	10,707
A99	ブライムライブ御影	11,566	11,461	105	6,009	1,482	762	23	2,960	781	5,556	8,516
A100	シティコート北1条	65,467	60,162	5,304	39,782	7,234	7,741	164	22,587	2,054	25,684	48,272
A101	リエトコート向島	53,665	51,370	2,295	26,953	7,048	2,511	88	15,293	2,010	26,712	42,006
A102	リエトコート西大島	48,105	47,324	780	21,176	4,921	2,177	69	12,272	1,734	26,929	39,201
A103	ロイヤルパークス桃坂	139,988	129,478	10,510	85,664	39,877	-	248	45,130	407	54,324	99,454
A104	ロイヤルパークス新田	215,643	200,266	15,377	105,097	33,898	-	493	70,295	410	110,546	180,842
B08	近代科学社ビル	38,162	34,265	3,897	22,362	6,224	4,523	67	10,750	797	15,799	26,549
B09	新宿アイランド	非開示(注1)										
B14	レキシントン・プラザ西五反田	140,640	124,083	16,556	67,094	24,460	12,324	177	26,543	3,589	73,545	100,088
B15	クロス・スクエアNAKANO	44,623	37,438	7,184	17,191	6,416	3,867	76	4,647	2,183	27,431	32,079
B16	大木青葉ビル	34,522	27,245	7,277	23,484	9,223	6,076	94	7,356	732	11,038	18,395
B17	レキシントン・プラザ八幡	163,789	131,105	32,684	84,488	45,110	16,953	183	21,276	964	79,301	100,577
B18	イオンタウン須賀川	142,027	142,027	-	93,864	56,124	7,436	250	29,438	614	48,163	77,601
C01	タイムズ神田須田町第4	2,700	2,700	-	257	-	256	-	1	-	2,442	2,444
D01	ホテルマイステイズ神田	95,222	95,222	-	28,088	-	4,417	76	23,082	511	67,133	90,216
D02	ホテルマイステイズ浅草	115,200	115,200	-	20,677	-	3,888	98	16,174	516	94,522	110,696
D03	ホテルマイステイズ京都四条	367,441	367,441	-	59,770	-	10,432	274	48,547	515	307,670	356,218
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	212,187	212,187	-	50,220	-	8,161	174	41,376	509	161,966	203,342
D05	ホテルマイステイズ舞浜	183,694	183,694	-	39,180	-	3,195	88	35,386	510	144,513	179,899
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	215,896	215,224	672	60,485	8,208	11,716	240	39,807	512	155,410	195,218
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	197,906	197,906	-	68,586	17,163	4,602	209	46,104	507	129,319	175,424
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	201,529	201,529	-	26,676	-	6,399	113	19,655	507	174,853	194,509
D09	ホテルマイステイズ横浜	118,878	118,878	-	30,597	-	4,476	172	25,434	513	88,281	113,715
D10	ホテルマイステイズ日暮里	65,615	65,615	-	17,313	-	1,764	57	14,986	505	48,301	63,287
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	137,361	137,361	-	19,548	-	5,076	90	13,876	505	117,812	131,688
D12	フレックスステイン飯田橋	52,029	52,029	-	14,903	-	4,504	78	9,813	507	37,125	46,939
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	51,818	51,818	-	14,719	-	1,474	40	12,696	507	37,099	49,795
D14	フレックスステイン品川	50,600	50,600	-	8,794	-	1,663	33	6,591	506	41,805	48,397
D15	フレックスステイン常盤台	60,368	60,368	-	11,378	-	3,414	71	7,387	505	48,989	56,377
D16	フレックスステイン巣鴨	54,852	54,852	-	14,384	-	2,871	58	10,949	505	40,467	51,416
D17	ホテルマイステイズ大手前	144,286	144,286	-	13,852	-	3,616	103	9,626	506	130,434	140,060
D18	フレックスステイン清澄白河	39,669	39,669	-	11,549	-	3,394	68	7,581	505	28,120	35,701
D19	フレックスステイン中延P1	21,653	21,653	-	5,417	-	954	21	3,935	505	16,235	20,171
D20	フレックスステイン中延P2	11,371	11,371	-	2,758	-	528	12	1,710	506	8,613	10,323
D21	アパホテル横浜関内	234,973	234,973	-	88,657	-	11,856	260	76,035	505	146,316	222,351
D22	ホテルネット函館	160,872	160,872	-	47,624	-	15,493	164	31,457	508	113,248	144,706
D23	フレックスステイン白金	54,444	54,444	-	9,813	-	1,918	48	7,340	506	44,631	51,971
D24	ホテルマイステイズ羽田	178,271	178,267	4	67,937	-	8,162	194	59,171	410	110,334	169,505
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	186,026	186,026	-	40,435	-	6,390	162	33,476	406	145,590	179,067
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	98,762	98,762	-	24,595	2,455	1,248	80	20,403	407	74,167	94,571
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	130,259	130,259	-	30,201	-	3,842	101	25,852	404	100,058	125,910
D28	ホテルビスタ清水	83,319	83,319	-	24,773	480	2,055	87	21,747	404	58,545	80,293
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	39,426	39,426	-	8,978	706	3,109	36	4,717	407	30,448	35,166
D30	フレックスステイン東十条	40,126	40,126	-	7,915	-	1,945	46	5,517	405	32,210	37,727
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	64,742	64,742	-	31,473	-	13,720	306	17,031	414	33,268	50,300
D32	フレックスステイン川崎貝塚	32,535	32,535	-	11,807	889	817	36	9,655	408	20,728	30,383
D33	コンフォートホテル富士駅前	35,928	35,928	-	13,053	-	3,789	76	8,778	409	22,874	31,653
D34	フレックスステイン川崎小川町	28,421	28,421	-	7,138	-	961	25	5,746	405	21,282	27,028
D35	フレックスステイン江古田	110,022	110,022	-	37,257	-	4,694	104	32,051	407	72,764	104,816
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	31,787	31,787	-	13,174	1,391	2,842	50	8,482	408	18,612	27,094
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	27,275	27,275	-	10,002	1,070	2,142	34	6,346	408	17,273	23,619
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	90,819	90,819	-	19,313	-	-	53	18,852	406	71,506	90,359
D39	コンフォートホテル黒崎	37,894	37,894	-	14,930	900	-	68	13,552	409	22,963	36,516
D40	コンフォートホテル前橋	43,811	43,811	-	24,735	5,969	-	95	18,257	413	19,075	37,333

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用		
D41	コンフォートホテル燕三条	34,949	32,861	2,088	11,444	436	-	82	10,512	413	23,505	34,017
D42	コンフォートホテル北見	30,300	30,300	-	12,871	911	-	67	11,481	411	17,428	28,910
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	396,612	395,634	978	38,935	1,987	-	350	36,191	407	357,676	393,868
D44	ホテルエビナール那須	1,040,790	1,040,790	-	325,022	9,335	-	1,061	314,045	579	715,768	1,029,814
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	190,416	190,416	-	42,326	-	-	131	41,790	405	148,089	189,879
D46	ホテルマイステイズ浜松町	115,208	115,208	-	27,938	-	-	68	27,464	404	87,270	114,734
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	343,391	343,391	-	112,221	-	-	313	111,504	403	231,170	342,674
D48	高松 東急REIホテル	106,269	76,200	30,069	45,149	29,429	-	161	15,139	418	61,119	76,259
	合計	9,511,466	9,237,784	273,682	3,162,067	580,896	356,372	11,807	2,065,066	147,924	6,349,399	8,414,465

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

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成28年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注8)
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,736.40	98	96	1	株式会社ベスト・プロパティ	39,494	0.4	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,589.19	60	58	1	株式会社ベスト・プロパティ	43,857	0.5	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	27,345	0.3	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,264.60	66	61	1	三井ホームエステート株式会社	33,416	0.4	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,084.79	96	93	1	株式会社東京学生ライフ	43,288	0.5	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,748.24	65	65	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	41,703	0.4	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,847.19	29	27	1	三井ホームエステート株式会社	34,586	0.4	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,750.10	68	64	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	34,347	0.4	バス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,285.61	64	61	1	株式会社毎日コムネット	30,471	0.3	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ピー	26,619	0.3	賃料保証型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	952.89	42	42	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	26,733	0.3	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	962.57	39	37	1	三井ホームエステート株式会社	22,092	0.2	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,368.57	24	24	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	20,282	0.2	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,072.94	25	23	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	19,621	0.2	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	三井ホームエステート株式会社	16,158	0.2	バス・スルー型
A41	アクシズタワー川口並木	1,210.74	1,082.46	57	51	1	株式会社アクセス・グループ(注9)	24,556	0.3	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,095.17	26	25	1	三井ホームエステート株式会社	18,565	0.2	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	17,484	0.2	賃料保証型
A44	ベレール目黒	557.05	513.03	25	23	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	16,259	0.2	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	907.46	816.18	50	45	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	18,690	0.2	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	744.25	37	34	1	三井ホームエステート株式会社	17,597	0.2	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,988.04	34	33	1	三井ホームエステート株式会社	22,145	0.2	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.2	賃料保証型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,138.67	86	80	1	三井ホームエステート株式会社	92,285	1.0	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,851.50	118	112	1	三井ホームエステート株式会社	101,878	1.1	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,128.52	69	66	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	73,724	0.8	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,921.90	88	85	1	三井ホームエステート株式会社	49,405	0.5	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,158.26	17	16	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	34,594	0.4	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,567.61	58	55	1	三井ホームエステート株式会社	35,150	0.4	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,116.36	70	64	1	三井ホームエステート株式会社	22,918	0.2	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,898.80	29	28	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	34,740	0.4	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,071.83	154	138	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	56,386	0.6	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,791.35	51	47	1	グッドワークス株式会社	25,432	0.3	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,408.43	39	36	1	グッドワークス株式会社	17,590	0.2	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	591.49	8	7	1	三井ホームエステート株式会社	11,857	0.1	バス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,329.33	43	40	1	グッドワークス株式会社	32,254	0.3	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	784.74	760.04	33	32	1	三井ホームエステート株式会社	19,035	0.2	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,838.53	120	104	1	株式会社ビッグサービス	45,686	0.5	バス・スルー型
A75	スパーシア恵比寿	7,794.91	7,328.56	109	102	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	205,456	2.2	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,397.51	52	49	1	グッドワークス株式会社	64,271	0.7	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,260.06	81	66	1	グッドワークス株式会社	46,782	0.5	バス・スルー型

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成28年12月期 決算短信

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注8)
A78	コスモコート元町	2,310.49	1,997.77	82	71	1	グッドワークス株式会社	35,528	0.4	バス・スルー型
A79	レーベスト本陣	1,933.80	1,837.44	80	76	1	株式会社ミニネット	31,699	0.3	バス・スルー型
A80	レーベスト松原	1,955.40	1,795.49	70	64	1	株式会社ミニネット	28,164	0.3	バス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	875.05	38	37	1	グッドワークス株式会社	23,830	0.3	バス・スルー型
A82	アルパ則武新町	1,731.68	1,575.33	64	58	1	株式会社ミニネット	25,917	0.3	バス・スルー型
A83	レーベスト名駅南	1,634.60	1,529.79	61	57	1	株式会社ミニネット	25,956	0.3	バス・スルー型
A84	レーベスト平安	1,554.03	1,379.03	40	33	1	株式会社ミニネット	23,023	0.2	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,493.12	81	76	1	株式会社ミニネット	32,640	0.3	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,380.82	54	52	1	グッドワークス株式会社	24,657	0.3	バス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	619.58	33	29	1	グッドワークス株式会社	18,252	0.2	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,161.93	50	49	1	グッドワークス株式会社	21,451	0.2	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,156.00	57	46	1	グッドワークス株式会社	19,673	0.2	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	738.89	25	24	1	グッドワークス株式会社	16,843	0.2	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	979.52	42	40	1	グッドワークス株式会社	17,203	0.2	バス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	492.80	26	24	1	グッドワークス株式会社	14,448	0.2	バス・スルー型
A93	シエタ南塚口	1,020.86	995.36	40	39	1	グッドワークス株式会社	16,605	0.2	バス・スルー型
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	690.48	32	28	1	グッドワークス株式会社	13,769	0.1	バス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	873.48	21	18	1	グッドワークス株式会社	15,516	0.2	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,343.15	44	40	1	グッドワークス株式会社	17,409	0.2	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	695.44	40	35	1	グッドワークス株式会社	12,254	0.1	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	944.56	31	30	1	グッドワークス株式会社	13,795	0.1	バス・スルー型
A99	プライムライフ御影	761.18	660.69	28	24	1	グッドワークス株式会社	11,566	0.1	バス・スルー型
A100	シティコート北1条	5,230.18	4,960.03	127	122	1	株式会社ビッグサービス	65,467	0.7	バス・スルー型
A101	リエトコート向島	2,940.20	2,802.73	82	78	1	三井ホームエステート株式会社	53,665	0.6	バス・スルー型
A102	リエトコート西大島	2,048.28	1,982.28	91	88	1	三井ホームエステート株式会社	48,105	0.5	バス・スルー型
A103	ロイヤルパークス桃坂	8,776.26	8,776.26	147	147	4	大和リビング株式会社	139,988	1.5	賃料保証型 及びバス・スルー型
A104	ロイヤルパークス新田	15,797.29	15,797.29	248	248	4	大和リビング株式会社	215,643	2.3	賃料保証型 及びバス・スルー型
B08	近代科学社ビル	1,451.54	1,451.54	13	13	1	株式会社長谷エライブネット	38,162	0.4	バス・スルー型
B09	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	非開示(注10)			
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	6,033.58	5,539.91	11	10	7	コミュニティワン株式会社	140,640	1.5	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,910.38	45	38	1	新栄不動産ビジネス株式会社	44,623	0.5	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.37	1,820.39	13	12	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	34,522	0.4	バス・スルー型
B17	レキシントン・ブラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	東京美装興業株式会社	163,789	1.7	バス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	142,027	1.5	賃料保証型
C01	タイムズ神田須田町第4	81.04	81.04	1	1	1	タイムズ24株式会社	2,700	0.0	—
D01	ホテルマイステイズ神田	2,585.72	2,585.72	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	95,222	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D02	ホテルマイステイズ浅草	3,327.38	3,327.38	161	161	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	115,200	1.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D03	ホテルマイステイズ京都四條	7,241.51	7,241.51	225	225	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	367,441	3.9	固定賃料 プラス 変動賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注8)
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	6,232.30	6,232.30	175	175	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	212,187	2.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D05	ホテルマイステイズ舞浜	2,456.36	2,456.36	90	90	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	183,694	1.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D06	ホテルビスタプレミアオ堂島	9,445.32	9,445.32	153	153	1	株式会社エムジーエイチ・マスター リース	215,896	2.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	9,064.71	9,064.71	279	279	1	有限会社名古屋ホテル・マネジメ ント	197,906	2.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	4,188.83	4,188.83	191	191	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	201,529	2.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D09	ホテルマイステイズ横浜	7,379.43	7,379.43	190	190	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	118,878	1.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,719.29	1,719.29	93	93	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	65,615	0.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	3,412.71	3,412.71	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	137,361	1.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D12	フレックステイイン飯田橋	2,953.38	2,953.38	62	62	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	52,029	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,150.76	1,150.76	72	72	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	51,818	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D14	フレックステイイン品川	1,134.52	1,134.52	55	55	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	50,600	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D15	フレックステイイン常盤台	2,539.75	2,539.75	130	130	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	60,368	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D16	フレックステイイン巣鴨	2,089.86	2,089.86	105	105	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	54,852	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D17	ホテルマイステイズ大手前	4,956.66	4,956.66	111	111	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	144,286	1.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D18	フレックステイイン清澄白河	2,673.64	2,673.64	56	56	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	39,669	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D19	フレックステイイン中延P1	770.56	770.56	39	39	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	21,653	0.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D20	フレックステイイン中延P2	391.49	391.49	22	22	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	11,371	0.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D21	アパホテル横浜関内	6,568.51	6,568.51	452	452	1	アパホテル株式会社	234,973	2.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D22	ホテルネット函館	7,961.26	7,961.26	205	205	1	Hakodate Hospitality合同会社	160,872	1.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D23	フレックステイイン白金	1,754.06	1,754.06	84	84	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	54,444	0.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D24	ホテルマイステイズ羽田	5,400.16	5,400.16	174	174	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	178,271	1.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	4,349.67	4,349.67	266	266	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	186,026	2.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	2,247.92	2,247.92	97	97	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	98,762	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	2,793.99	2,793.99	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	130,259	1.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D28	ホテルビスタ清水	3,559.81	3,559.81	152	152	1	株式会社ビスタホテルマネジメント	83,319	0.9	固定賃料 プラス 変動賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	契約形態 (注8)
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,403.89	1,403.89	74	74	1	株式会社スーパーホテル	39,426	0.4	固定賃料型
D30	フレックステイイン東十条	1,714.53	1,714.53	89	89	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	40,126	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	11,733.23	11,733.23	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	64,742	0.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1,190.57	1,190.57	64	64	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	32,535	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D33	コンフォートホテル富山駅前	3,305.64	3,305.64	150	150	1	株式会社グリーンズ	35,928	0.4	固定賃料型
D34	フレックステイイン川崎小川町	725.60	725.60	62	62	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	28,421	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D35	フレックステイイン江古田	3,932.93	3,932.93	210	210	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	110,022	1.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	1,832.97	1,832.97	96	96	1	株式会社スーパーホテル	31,787	0.3	固定賃料型
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,279.16	1,279.16	69	69	1	株式会社スーパーホテル	27,275	0.3	固定賃料型
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1,942.01	1,942.01	57	57	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	90,819	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D39	コンフォートホテル黒崎	3,207.60	3,207.60	151	151	1	株式会社グリーンズ	37,894	0.4	固定賃料型
D40	コンフォートホテル前橋	3,660.96	3,660.96	154	154	2	株式会社グリーンズ	43,811	0.5	固定賃料型
D41	コンフォートホテル燕三条	3,099.90	3,099.90	133	133	2	株式会社グリーンズ	34,949	0.4	固定賃料型
D42	コンフォートホテル北見	3,009.50	3,009.50	127	127	1	株式会社グリーンズ	30,300	0.3	固定賃料型
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	8,752.42	8,752.42	335	335	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	396,612	4.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D44	ホテルエビナール那須	37,702.33	37,702.33	310	310	1	株式会社ナクア ホテル&リゾート マネジメント	1,040,790	10.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	5,083.06	5,083.06	217	217	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	190,416	2.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1,951.90	1,951.90	105	105	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	115,208	1.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,250.03	13,250.03	261	261	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	343,391	3.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D48	高松 東急REIホテル	7,148.17	7,148.17	193	193	3	株式会社東急ホテルズ	106,269	1.1	固定賃料
	合計	409,928.31	401,162.85	11,313	11,061	140	—	9,511,466	100.0	—

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

(注2) 「賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載されている数値)の合計を記載しています。但し、賃料保証型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターレシーが賃借している面積を記載しています。

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

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

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

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

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

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

また、ホテル物件については、オペレーターから収受する賃料の種別(固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型)を記載していま

す。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテル営業の売上高粗利益(GOP: Gross Operating Profit)に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。

(注9) 平成29年1月1日付で、マスターリース会社をグッドワークス株式会社に変更しております。

(注10) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示としています。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期					
		平成26年 6月末日	平成26年 12月末日	平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 6月末日	平成28年 7月末日	平成28年 8月末日	平成28年 9月末日	平成28年 10月末日	平成28年 11月末日	平成28年 12月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	94.1	90.0	96.9	96.1	97.0	99.0	95.9	95.9	95.9	98.0	98.0
A27	日神パレスステージ東長崎	97.7	96.3	94.9	96.8	93.2	95.1	92.7	93.0	97.0	95.2	96.5
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	89.3	86.2	95.4	97.0	95.5	97.0	91.0	95.5	98.5	92.4	92.4
A30	エメラルドハウス	100.0	98.0	100.0	97.9	100.0	100.0	99.0	99.0	99.0	99.0	96.9
A31	アルモニー御茶ノ水	91.2	93.5	88.3	90.8	100.0	94.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	97.0	97.0	97.4	97.0	84.3	84.3	87.2	89.1	89.1	94.0	94.0
A33	グロースメゾン新横浜	86.9	95.6	97.0	97.2	89.7	94.4	91.4	92.7	92.7	91.3	94.2
A34	ベルファース上野御徒町	98.3	98.3	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3	98.3	96.7	96.7	95.2
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	90.4	90.5	88.1	97.6	97.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A37	グロースメゾン用賀	97.3	94.9	94.9	94.8	97.5	97.5	94.8	100.0	100.0	94.8	94.8
A38	ルート立川	96.6	96.6	96.6	96.6	93.2	93.2	93.2	93.2	93.2	96.6	100.0
A39	渋谷本町マンション	100.0	91.3	89.9	96.4	95.9	91.7	91.7	95.9	94.4	91.9	91.9
A40	シティハイツ砦	100.0	100.0	94.6	89.2	100.0	89.2	83.8	89.2	94.6	89.2	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	93.0	86.0	100.0	86.0	94.8	93.0	94.8	91.3	96.5	94.8	89.4
A42	キャピタルハイツ神楽坂	90.5	91.6	94.4	97.2	97.2	97.2	91.9	91.9	91.9	97.2	97.2
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	100.0	88.1	100.0	96.0	96.1	96.1	96.1	100.0	88.1	92.1	92.1
A45	ワコーレ綱島 I	94.1	89.9	98.0	91.9	98.0	98.0	98.0	93.9	93.9	93.9	89.9
A46	フォロス中村橋	100.0	88.8	90.5	100.0	96.2	97.5	95.1	92.6	92.6	92.6	91.2
A47	グロースメゾン海神	90.0	89.0	87.3	96.7	97.7	97.4	97.4	96.7	96.7	96.7	97.4
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	94.5	95.6	97.1	98.6	96.1	97.0	95.3	97.4	95.7	97.1	93.3
A52	ウィンベル神楽坂	98.6	100.0	95.4	98.3	98.6	93.9	93.5	96.8	95.7	95.9	95.5
A53	西早稲田クレセントマンション	92.5	90.5	92.1	97.5	100.0	96.8	98.4	98.4	98.4	100.0	95.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	93.3	88.8	93.5	98.8	95.4	95.5	92.1	95.6	97.8	98.9	96.7
A56	カーザエルミタツジオ	97.0	91.2	84.2	100.0	100.0	100.0	96.7	96.7	100.0	100.0	96.7
A59	藤和シティコープ新大塚 II	92.8	91.3	96.3	96.4	97.6	95.0	95.0	98.8	93.5	97.6	96.3
A61	ビクセル武蔵関	94.3	85.8	98.5	97.1	95.7	91.5	91.5	94.3	91.4	90.0	91.5
A62	レクセルマンション上野松が谷	96.3	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.4	96.4
A63	藤和シティコープ浅間町	89.1	80.2	83.0	93.1	91.1	91.1	88.0	88.0	84.0	90.9	89.7
A64	ロイヤルパーク大町	90.6	88.1	98.3	98.3	96.7	95.0	95.0	93.3	93.3	92.8	92.8
A65	レキシントン・スクエア萩野町	97.4	100.0	92.4	92.6	100.0	100.0	94.8	92.1	92.1	92.1	92.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	100.0	89.7	78.3	86.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	83.8	83.8
A71	レキシントン・スクエア代田橋	90.9	85.1	93.0	90.1	97.2	97.9	95.8	93.7	97.9	92.9	92.9
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	96.9	97.0	91.1	97.0	94.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9
A73	AMS TOWER 南6条	91.8	83.7	83.3	94.3	87.6	86.9	88.6	87.9	86.7	85.7	86.1
A75	スパーシア恵比寿	90.0	93.6	93.6	95.6	91.7	95.8	96.1	96.0	95.7	95.4	94.0
A76	ネオ・プロミネンス	88.9	93.9	94.9	96.6	96.2	92.9	94.5	94.5	95.0	96.8	95.0

物件 番号	不動産等の名称	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期					
		平成26年 6月末日	平成26年 12月末日	平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 6月末日	平成28年 7月末日	平成28年 8月末日	平成28年 9月末日	平成28年 10月末日	平成28年 11月末日	平成28年 12月末日
A77	インボイス新神戸レジデンス	94.4	94.0	88.4	94.9	98.2	98.2	89.8	86.6	85.2	86.6	81.5
A78	コスモコート元町	90.4	86.6	96.2	96.2	96.3	93.9	93.9	95.1	90.3	89.0	86.5
A79	レーベスト本陣	95.0	92.5	100.0	98.8	97.5	98.8	97.5	97.5	96.3	95.0	95.0
A80	レーベスト松原	91.2	93.7	89.5	93.1	88.7	88.7	86.8	88.7	95.6	94.4	91.8
A81	サンテラス南池袋	89.5	92.1	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	94.7	97.4	97.4	97.4
A82	アルパ則武新町	91.7	94.4	98.6	91.0	97.2	98.6	95.8	96.5	94.4	89.6	91.0
A83	レーベスト名駅南	93.6	95.4	100.0	100.0	96.6	94.5	96.3	96.3	94.8	93.3	93.6
A84	レーベスト平安	98.4	100.0	92.0	100.0	100.0	98.4	95.2	92.0	93.6	93.6	88.7
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	94.2	87.3	88.4	88.4	95.3	97.8	97.7	96.2	97.3	94.9	93.4
A86	サルボサラ	91.5	93.5	94.4	98.0	100.0	98.0	100.0	98.3	96.7	96.7	96.7
A87	エクセレンテ神楽坂	97.1	88.3	97.1	91.2	97.1	97.1	97.1	97.1	94.1	94.1	88.3
A88	ルナコート江戸堀	88.1	88.1	94.0	96.0	96.0	98.0	98.0	98.0	96.0	98.0	98.0
A89	ウィンテージ神戸元町	91.1	94.8	94.7	85.9	86.0	84.2	84.2	84.2	80.7	82.4	80.7
A90	クイーンズコート福住	100.0	92.5	100.0	95.9	93.1	93.1	93.1	96.6	100.0	100.0	96.6
A91	コーポ東洞院	90.3	92.9	95.7	97.9	90.8	95.2	95.2	90.5	92.9	95.2	95.2
A92	ベレール大井町	96.1	92.9	96.1	96.4	100.0	88.7	88.7	92.6	96.4	92.9	92.9
A93	シエテ南塚口	92.5	97.5	92.6	95.0	97.5	97.5	92.5	90.0	97.5	97.5	97.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	100.0	96.9	93.8	100.0	93.8	93.8	93.8	93.8	93.8	87.5	87.5
A95	HERMITAGE NANBA WEST	92.0	100.0	95.7	91.2	100.0	96.0	96.0	91.9	88.0	88.0	88.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	100.0	95.5	91.0	91.0	95.4	93.2	90.9	86.4	93.2	95.5	90.9
A97	ウエストアベニュー	85.0	85.0	75.0	80.0	85.0	87.5	90.0	90.0	92.5	90.0	87.5
A98	リトルリバー本町橋	93.9	93.8	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	96.9	96.9	96.9
A99	プライムライフ御影	93.4	93.3	86.8	100.0	96.7	93.4	96.7	96.7	90.1	90.1	86.8
A100	シティコート北1条	—	—	—	96.6	95.7	97.1	96.5	98.4	98.3	98.0	94.8
A101	リエトコート向島	—	—	—	97.6	96.8	97.6	99.0	96.5	96.5	95.3	95.3
A102	リエトコート西大島	—	—	—	100.0	98.0	98.8	96.7	97.8	96.8	96.8	96.8
A103	ロイヤルパークス桃坂	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A104	ロイヤルパークス新田	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B08	近代科学社ビル	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B09	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	91.8	91.8	91.8	91.8	91.8	91.8
B15	クロス・スクエアNAKANO	64.3	64.3	70.8	79.1	84.1	87.4	90.7	90.7	90.7	90.7	89.1
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6
B17	レキシントン・プラザ八幡	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8	98.8	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C01	タイムズ神戸須田町第4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D01	ホテルマイステイズ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D06	ホテルビスタプレミアオ堂島	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期					
		平成26年 6月末日	平成26年 12月末日	平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 6月末日	平成28年 7月末日	平成28年 8月末日	平成28年 9月末日	平成28年 10月末日	平成28年 11月末日	平成28年 12月末日
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D12	フレックスステイン 飯田橋	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D14	フレックスステイン品川	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D16	フレックスステイン 巣鴨	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D18	フレックスステイン清澄白河	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D21	アパホテル横浜関内	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D22	ホテルネット函館	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D23	フレックスステイン白金	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D28	ホテルビスタ清水	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D30	フレックスステイン東10条	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D35	フレックスステイン江古田	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D42	コンフォートホテル北見	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D44	ホテルエビナール那須	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期					
		平成26年 6月末日	平成26年 12月末日	平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 6月末日	平成28年 7月末日	平成28年 8月末日	平成28年 9月末日	平成28年 10月末日	平成28年 11月末日	平成28年 12月末日
D48	高松 東急REIホテル	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	合計	95.1	96.1	96.9	98.2	98.5	98.4	98.2	98.2	98.2	98.2	97.9

(注)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。