

## インヴィンシブル 投資法人

### Contents

ごあいさつ	
決算サマリー	1
ポートフォリオと資産総額	2
住居ポートフォリオ	3
ホテルポートフォリオ	4
スポンサーバイブライン	6
2017年3月 取得資産概要	8
Ⅰ. 資産運用報告	10
Ⅱ. 貸借対照表	36
Ⅲ. 損益計算書	38
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	39
Ⅴ. 注記表	41
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	56
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書	57
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	58
ポートフォリオマップ	60
ポートフォリオ一覧	62
財務の状況	66
投資主・投資口の状況	68
投資主インフォメーション	69

## 第27期 資産運用報告

2016年7月1日 ▶ 2016年12月31日



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

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第27期（2016年7月1日～2016年12月31日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

本投資法人はホテル及び住居をコアアセットと位置づけ、ポートフォリオの成長と安定を最大化する運用を行っております。

ホテルセクターにおいては、観光需要拡大に資する空港・交通インフラ等の整備、格安航空会社（LCC）の就航拡大、ビザ要件の戦略的緩和等、我が国政府による観光立国政策の更なる推進と、アジアを中心とする中間所得層拡大に伴うクロスボーダー旅行者数の急増等を背景として、2016年における訪日外国人旅行者数は2,403万人と、前年比22%増、前々年比では79%増と大幅に拡大しました。

当期はシルバーウィークの日並び要因、台風上陸増加等の天候不良、ホテル新規供給増加・オンライン旅行サイト登録ホテル数の急増等の悪影響がある中で、本投資法人ホテルポートフォリオのRevPAR（1日当たり総客室数当たり客室売上高）は前年同期比で0.8%の微減となりましたが、2016年通年では前年比3.3%増加、2016年通年のGOP（売上高営業粗利益）は同じく前年比3.8%の成長を実現しました<sup>(注1)</sup>。

住宅セクターにおいては、従来より実施している新規契約・更新契約における賃料増額、リーシングコストの選択的支出・削減の取組みを加速させた結果、住居ポートフォリオの既存物件ベースNOI（運営純収益）は前年同期比3.8%、2016年通年では前年

比4.4%増加しました<sup>(注2)</sup>。

これらの取組みの結果、当期の営業収益は9,511百万円、経常利益は5,431百万円、当期純利益は5,431百万円となり、1口当たり分配金（DPU）は前年同期比<sup>(注3)</sup> 24.4%増の1,477円となりました。この結果、2016年の年間DPUは2,663円と、前年比で30.1%と大幅な増配を実現することができました。

なお、当期末後の2017年3月に公募増資を実施し、本投資法人の旗艦物件となる「ロイヤルパークスタワー南千住」を含む優良住居2物件を取得いたしました。

本投資法人は、スポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で物件取得に関する優先交渉権覚書を締結しており、本書の日付現在、ホテル22物件（6,616室。本投資法人保有のホテル48物件の客室数は7,027室）、住居9物件（743戸。本投資法人保有の住居70物件の戸数は4,778戸）のバイプラインアセットを確保しており、今後も、これらの潤沢なバイプラインアセットを継続的に取得することを図り、ポートフォリオの拡大を実現していきます。

また、内部成長面では、引き続き成長が見込まれるホテルポートフォリオについて、各ホテル・オペレーターと緊密に協働し、収益最大化のための各種取組みを実施してまいります。住居ポートフォリオについては、2016年12月、及び2017年1月にマスターリース会社兼プロパティマネジメント会社を従前の19社から賃料増額等において高い実績を挙げた10社に集約し、NOIの更なる向上を図っています。

財務面においては、2016年9月27日付で株式会社日本格付研究所（JCR）より長期発行体格付A格（格付の見通し：ポジティブ）、を新規取得しました。これにより取引先金融機関の更なる拡充とともに、今後、投資法人債発行を含む資金調達手段の多様化、調達期間の長期化等を図ってまいります。新規格付の取得は投資家層の拡大にも寄与すると考えています。

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

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

(注1) 各指標の算出方法、集計対象の詳細につきましては4ページ及び13ページの注記をご参照ください。

(注2) 各指標の算出方法、集計対象の詳細につきましては3ページの注記をご参照ください。

(注3) 2015年12月期との比較。本投資法人の主要な収益の一つであるホテル変動賃料の季節性の影響を排除して比較を行うため、前期（2016年6月期）ではなく、前年同期との比較を行っています。

確定分配金

第27期（2016年12月期）

投資口1口当たり

1,477円

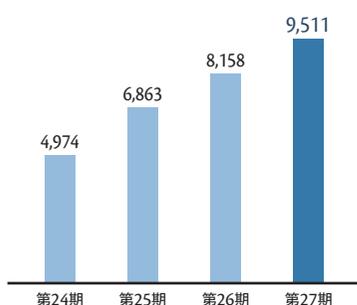
(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2017年3月14日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

## 決算サマリー

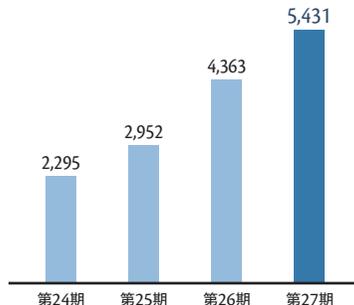
	第24期 自2015年1月1日 至2015年6月30日	第25期 自2015年7月1日 至2015年12月31日	第26期 自2016年1月1日 至2016年6月30日	第27期 自2016年7月1日 至2016年12月31日
営業収益 (百万円)	4,974	6,863	8,158	9,511
経常利益 (百万円)	2,295	2,953	4,364	5,431
当期純利益 (百万円)	2,295	2,952	4,363	5,431
純資産額 (百万円)	61,731	91,758	130,005	131,455
総資産額 (百万円)	136,299	185,918	284,106	277,361
1口当たり純資産額 (円)	23,132	28,731	35,368	35,762
自己資本比率 (%)	45.3	49.4	45.8	47.4
1口当たり分配金 (円)	860	1,187	1,186	1,477
発行済投資口数 (口)	2,668,686	3,193,686	3,675,824	3,675,824

 営業収益 **9,511** 百万円

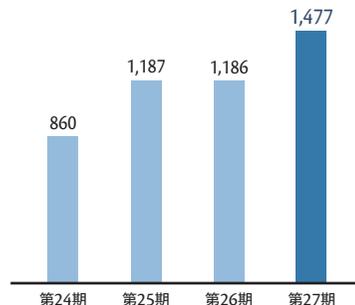
(単位: 百万円)


 当期純利益 **5,431** 百万円

(単位: 百万円)


 1口当たり分配金 **1,477** 円

(単位: 円)



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

# Invincible

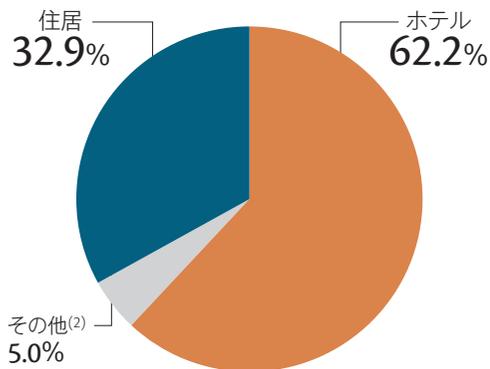
Investment Corporation

本投資法人は、ホテル及び住居をコアアセットとして運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

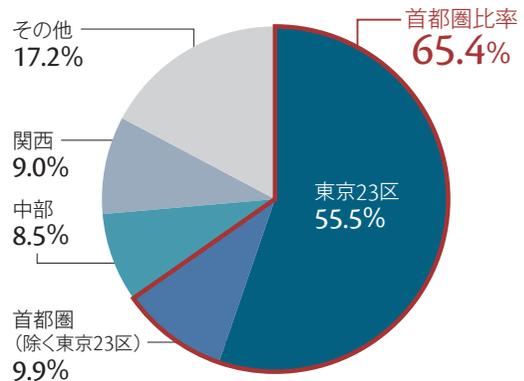
## ポートフォリオの構成<sup>(1)</sup>

物件数	住居	ホテル	その他 <sup>(2)</sup>
126	70	48	8

### アセットタイプ別構成比<sup>(3)</sup>



### 地域別構成比<sup>(3)(4)</sup>

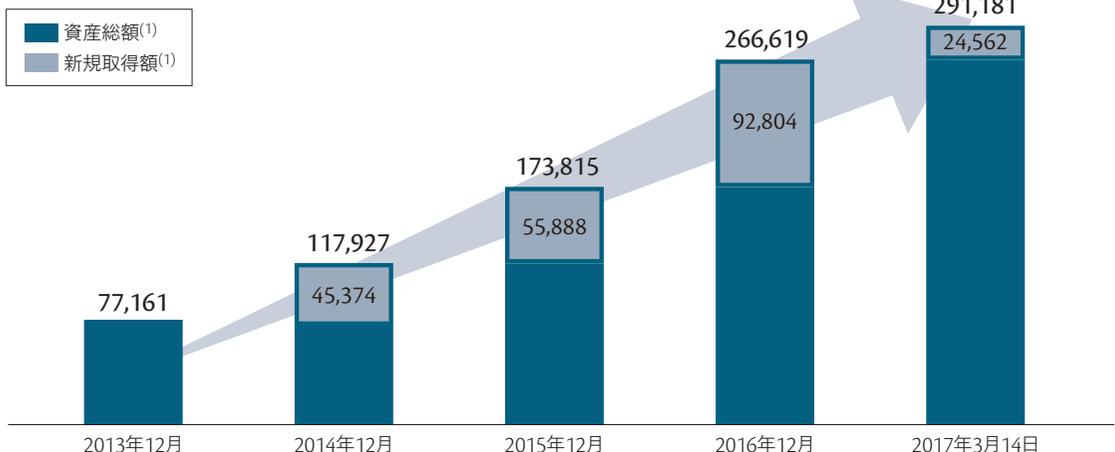


(注1) 本書の日付現在の構成を記載しています。  
 (注2) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。  
 (注3) 取得価格に基づき記載しています。

(注4) 各エリアは以下のように定義しています。  
 首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏(除く23区)：東京都(東京23区を除く)、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

## 資産総額の推移

(単位:百万円)

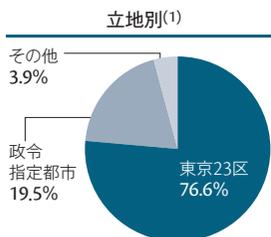


(注1) 「資産総額」は、各年の12月末日時点(又は2017年3月14日時点)における保有資産の取得価格の合計を、「新規取得額」は、資産総額のうち各年(2017年は3月14日まで)において新規に取得した物件の取得価格の合計を、それぞれ記載しています。

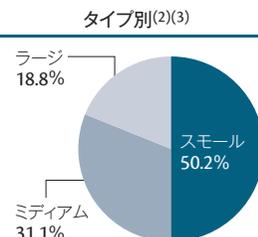


## 住居ポートフォリオの構成比

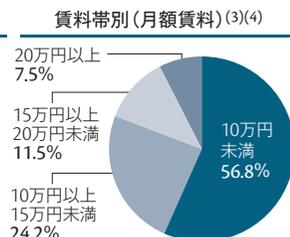
96.1%が東京23区及び  
政令指定都市に所在



81.2%が  
60m<sup>2</sup>未満



81.0%が月額賃料  
15万円未満

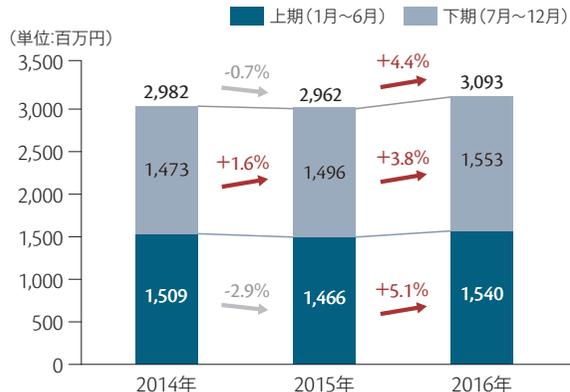


(注1) 取得価格に基づき算出しています。  
(注2) 「タイプ」については、「スモール」は30㎡未満、「ミディアム」は30㎡以上60㎡未満、「ラージ」は60㎡以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。  
(注3) 2016年12月末日時点における、店舗、オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。  
(注4) 「賃料帯」は、2016年12月末日時点における月額賃料(共益費を含みます。)に基づき分類しています。

## 住居ポートフォリオの実績

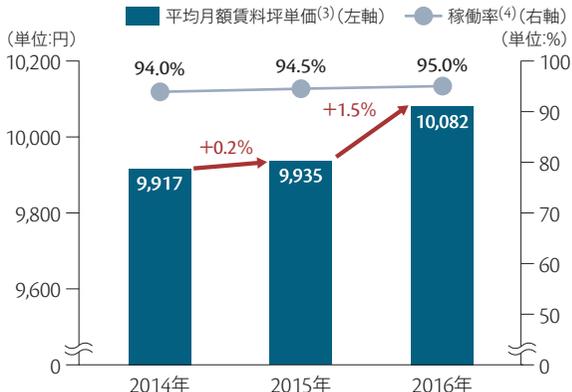
積極的なアセット・マネジメントの継続により、2016年における住居ポートフォリオは、前年比で、平均月額賃料坪単価が1.5%上昇、NOIは4.4%増加しました。

### NOI<sup>(1)(2)</sup>



(注1) 2014年12月末日時点で取得済みの住居63物件の実績値に基づき算出しています。  
(注2) 一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。  
(注3) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月末日時点の月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料の坪単価を意味します。  
(注4) 「稼働率」は、対象期間における各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。

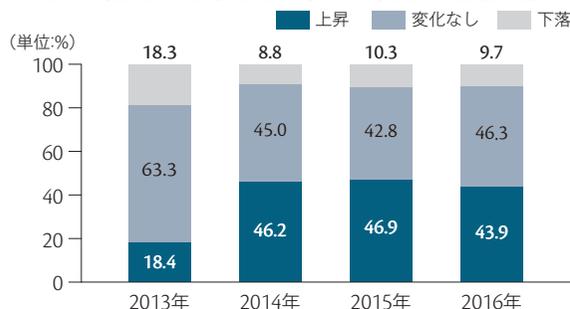
### 稼働率及び平均月額賃料坪単価<sup>(1)</sup>



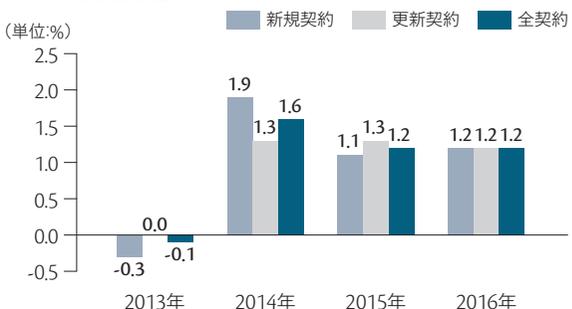
## 賃料上昇プログラムの推進

2014年より賃料上昇に向けた取組みを開始し、2016年は、住居の新規契約及び更新契約を合わせた全契約において、契約件数の43.9%で賃料上昇を実現し、契約賃料は平均1.2%上昇しました。

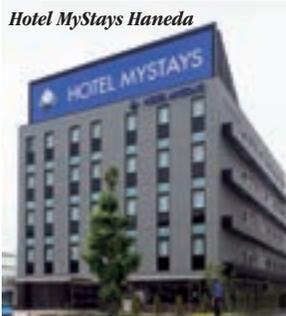
### 全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>



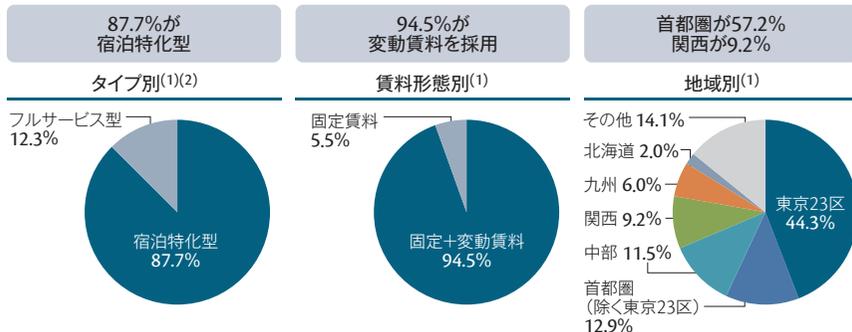
### 平均賃料増減率<sup>(2)</sup>



(注1) 対象期間における本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。なお、各年の12月末日時点での物件数は、2013年及び2014年は63物件、2015年は66物件、2016年は68物件です。  
(注2) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。



## ホテルポートフォリオの構成比



(注1) 取得価格ベースでの割合を記載しています。  
 (注2) タイプについては6ページの注記をご参照下さい。

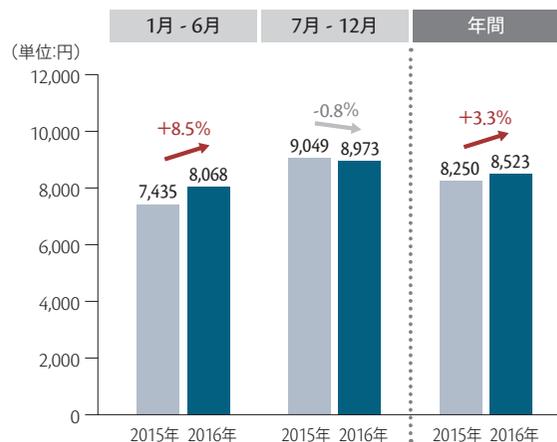
## ホテル主要指標の実績

2016年年間のホテルポートフォリオの業績は、稼働率が前年比-0.3ptと微減でしたが、ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ、前年比3.7%、3.3%、3.8%の増加となりました。

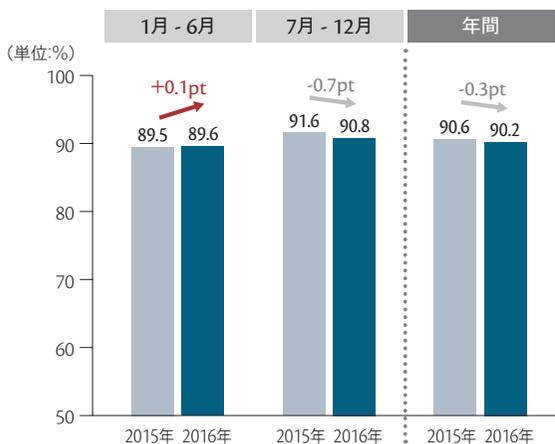
### ADR<sup>(1)</sup>



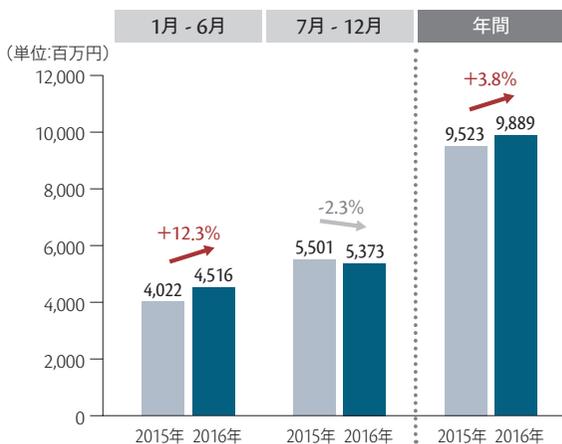
### RevPAR<sup>(1)</sup>



### 客室稼働率<sup>(1)</sup>



### GOP<sup>(1)(2)</sup>



(注1) 2016年12月末日時点の保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、2015年1月から2016年12月の間に改装した「ホテルマイステイズ心齋橋」、「ホテルマイステイズ五反田駅前」及び「ホテルマイステイズ神田」の3物件を除く36物件の実績値に基づき算出しています。

(注2) GOP算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、ホテルオペレーターよりGOPの開示を受けていないため、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

(注3) 上記の各用語の意味については13ページの注記をご参照下さい。

## ■ マイステイズ・ホテル・マネジメントについて

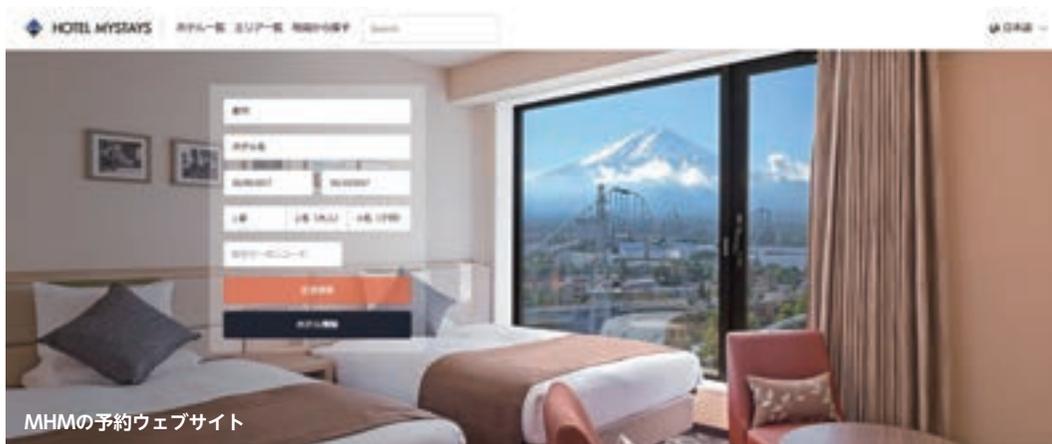
本投資法人保有ホテルの主要オペレーターであるマイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）は、ウェブサイトやソーシャルメディアにおける情報発信力強化を図り、顧客基盤の拡大及び直接予約比率の向上に取り組んでいます。



### ■ MHMの概要

- ◆ 運営物件数：77棟（12,072室）（2017年2月1日時点）<sup>(1)</sup>
- ◆ 設立：1999年（2012年：フォートレス・グループ傘下に）
- ◆ 従業員数：2,095名（2016年12月31日時点）<sup>(1)</sup>

### ■ ウェブサイト及びサービスの強化



MHMの予約ウェブサイト

- 宿泊予約システムの操作性を更に高めるとともに、TrustYou（トラスト・ユー）<sup>(2)</sup>による評価を掲載
- ユーザー視点での情報提供、SEO対策<sup>(3)</sup>のためにウェブサイトの構造の簡素化を図るとともに各種情報を整理、刷新
- ライブチャットを4か国語対応とし、受付時間を9:00-23:00、週7日へ拡大
- フロントにおける多言語対応スタッフの拡充
- 直接予約の増加によるエージェント手数料の削減。リピート客の囲い込みを企図し、5%offキャンペーンを導入

### ■ 重点施策

- 1 TrustYouを活用したクチコミ分析による顧客対応の強化
- 2 近時における宿泊客の嗜好を踏まえ、本投資法人の保有物件において、計600室以上の喫煙ルームを、より高いRevPARの享受が期待される禁煙ルームへと変更予定<sup>(4)</sup>
- 3 より高いRevPARを達成するため、直前キャンセルの発生に備えたオーバーブッキングを戦略的に拡大

#### ~数多くの高評価ホテル~

宿泊客のクチコミ評価<sup>(5)</sup>では、本投資法人の保有資産においてMHMが運営する35物件のうち、23物件が5.0満点中3.8以上の評点（良い～最高に該当）を獲得（2017年1月16日時点）



MHMウェブサイトにてクチコミ評価<sup>(5)</sup>を掲載

(注1) MHMの子会社である株式会社ナカホテル&リゾートマネジメントが運営するホテル物件を含みます。

(注2) 「TrustYou（トラスト・ユー）」は、クチコミを分析する世界最大のプラットフォームで、インターネット上に存在する多数の旅行者のクチコミを分析しています。

(注3) SEO（Search Engine Optimization）対策とは、インターネットでの検索時にウェブサイトが検索結果の上位に表示されるようコンテンツの最適化を図る取組みをいいます。

(注4) 2016年12月より順次着手しており、2017年1月末日現在、68室について禁煙客室への変更が完了し、574室について2017年12月末日までに変更を完了する予定です。

(注5) TrustYouの分析に基づく、各ホテルにおける宿泊客のクチコミ評価の平均値です。

- 2017年3月に、スポンサー・パイプラインより2物件を取得しました。
- 同資産取得後も、引き続き31物件を有する強力なスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長

## 覚書<sup>(1)</sup>対象物件一覧<sup>(2)</sup>

### ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ	客室数 (室)	状態	改装・竣工 (予定)年月
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	宿泊特化型	327	稼働中	2016年7月
2	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	宿泊特化型	166	稼働中	2016年10月
3	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489	稼働中	2016年9月
4	成田エクセルホテル東急	千葉県成田市	フルサービス型	706	稼働中	—
5	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	フルサービス型	418	稼働中	2015年7月
6	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	宿泊特化型	242	稼働中	—
7	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	宿泊特化型	145	稼働中	—
8	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	フルサービス型	134	稼働中	—
9	別府亀の井ホテル	大分県別府市	リゾートタイプ	322	稼働中	2015年10月
10	フサキリゾートヴィレッジ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	195	稼働中	2015年6月
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	千葉県浦安市	フルサービス型	1,016	稼働中	2016年12月
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	宿泊特化型	397	稼働中	2016年6月
13	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265	稼働中	—
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	宿泊特化型	206	稼働中	2016年3月
15	ホテルALシティ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161	稼働中	—
16	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	宿泊特化型	150	稼働中	2016年3月
17	(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目	大阪府大阪市	宿泊特化型	120	開発中	2017年11月
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	宿泊特化型	86	稼働中	2016年5月
19	フレックスステイン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	稼働中	2016年9月
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	2016年6月
21	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	宿泊特化型	120	稼働中	2016年11月
22	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	宿泊特化型	220	稼働中	2016年11月

### 住居

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数 (戸)
23	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
24	プレスティウィン錦糸町	東京都墨田区	92
25	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	28
26	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	240
27	ダイニチ館F45番館	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	54
30	グランシャルム南行徳I	千葉県市川市	52
31	グランシャルム南行徳II	千葉県市川市	48

ホテル客室数

**6,116**室

賃貸可能戸数

**743**戸

(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。対象物件が売却される場合に、第三者に先立ち、本投資法人が取得を検討する機会の提供を受けることとされています。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注3) 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。

機会を確保しています。

## ■ 主要パイプライン物件



(\*) 本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

- 本投資法人は2017年2月22日付で決議した公募増資及び借入れで調達した資金により、2017年3月

ロイヤルパークスタワー南千住

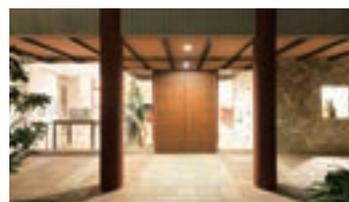


所在地	東京都荒川区南千住四丁目
交通	東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス線「南千住」駅徒歩5分
建築時期	2008年5月
賃貸可能戸数	557戸(住戸555戸、老人ホーム1戸、店舗1戸) <sup>(1)</sup>
賃貸可能面積	39,113.46m <sup>2</sup>
地積	8,738.44m <sup>2</sup>

(注1) 老人ホーム及び店舗の区画については、便宜上、それぞれ1戸とみなして記載しています。

14日付で以下の住居2物件を取得いたしました。

## ロイヤルパークスシーサー南千住



所在地	東京都荒川区南千住三丁目
交通	東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレス線「南千住」駅徒歩10分
建築時期	2006年8月
賃貸可能戸数	113戸
賃貸可能面積	6,496.86㎡
地積	3,570.00㎡

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
計算期間		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
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	4,610,717	4,974,760	6,863,775	8,158,220	9,511,466
	（うち賃貸事業収益） (千円)	(4,610,717)	(4,974,760)	(6,863,775)	(8,158,220)	(9,511,466)
	営業費用 (千円)	1,840,796	2,163,828	2,494,667	3,084,315	3,577,255
	（うち賃貸事業費用） (千円)	(1,586,854)	(1,834,039)	(2,178,165)	(2,697,986)	(3,162,067)
	営業利益 (千円)	2,769,920	2,810,931	4,369,108	5,073,905	5,934,211
	経常利益 (千円)	1,958,607	2,295,909	2,953,293	4,364,025	5,431,608
	当期純利益 (千円)	1,958,002	2,295,304	2,952,688	4,363,420	5,431,003
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	130,477,232	136,299,746	185,918,871	284,106,133	277,361,874
	（対前期比） (%)	(64.6)	(4.5)	(36.4)	(52.8)	(△2.4)
	有利子負債額 (千円)	67,260,000	72,301,000	91,699,000	141,917,000	142,419,000
	純資産額 (b) (千円)	61,392,392	61,731,550	91,758,194	130,005,009	131,455,278
	（対前期比） (%)	(68.8)	(0.6)	(48.6)	(41.7)	(1.1)
分配の状況	出資総額 (千円)	53,096,413	53,096,413	82,465,438	120,367,271	120,367,271
	分配金総額 (c) (千円)	1,956,146	2,295,069	3,790,905	4,359,527	5,429,192
1口当たり情報	配当性向 (注2) (%)	99.9	100.0	102.5	94.8	100.0
	発行済投資口数 (d) (口)	2,668,686	2,668,686	3,193,686	3,675,824	3,675,824
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	23,005	23,132	28,731	35,368	35,762
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	733	860	1,187	1,186	1,477
	（うち1口当たり利益分配金額） (円)	(733)	(860)	(948)	(1,125)	(1,477)
財務指標	（うち1口当たり利益超過分配金額） (円)	(-)	(-)	(239)	(61)	(-)
	総資産経常利益率 (注4) (%)	1.9 (3.7)	1.7 (3.5)	1.8 (3.6)	1.9 (3.7)	1.9 (3.8)
	自己資本利益率 (注4) (%)	4.0 (7.9)	3.7 (7.5)	3.8 (7.6)	3.9 (7.9)	4.2 (8.2)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	47.1	45.3	49.4	45.8	47.4
	（対前期比増減） (%)	(1.2)	(△1.8)	(4.1)	(△3.6)	(1.6)
NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	3,861,122	4,127,486	5,961,324	7,136,971	8,414,465	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、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(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100

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

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

総資産経常利益率＝経常利益÷{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

自己資本利益率＝当期純利益÷{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100

賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

## 2 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

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

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

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「JCR」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。

### (2) 投資環境と運用実績

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と政策の効果、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か月ごとに実施される日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成28年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・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R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斎橋」(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R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」、「サルボサーラ」、「ルナコート江戸堀」、「ウインターズ神戸元町」、「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。

### (3) 資金調達の概要

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。

有利子負債比率＝有利子負債残高÷総資産額×100

（注2）LTVの計算は、以下の計算式を用いています。

LTV＝有利子負債残高÷鑑定評価額合計×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。

### (4) 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。

### 3 増資等の状況

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年 1月 9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年 1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年 1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年 1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年 1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年 2月 5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年 2月 7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年 5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年 2月 7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年 7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)
平成22年 2月 1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注6)
平成22年 2月 1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注7)
平成23年 7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注8)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)
平成26年 7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注10)
平成26年 8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注11)
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、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注9) 1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注10) 1口当たり発行価格22,688円（引受価額21,873円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注11) 1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (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。

### 投資証券の取引所価格の推移

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

#### 東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	平成26年12月	平成27年6月	平成27年12月	平成28年6月	平成28年12月
最高	50,900	66,400	76,400	88,400	70,300
最低	23,020	44,500	57,900	61,100	49,600

#### 4 分配金等の実績

当期の利益分配金（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の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。なお、利益超過分配は実施しないこととしました。

期別		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
計算期間		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
当期末処分利益総額	千円	2,031,546	2,370,704	3,028,323	4,363,420	5,659,831
利益留保額	千円	75,399	75,634	—	228,827	6,414
金銭の分配金総額	千円	1,956,146	2,295,069	3,790,905	4,359,527	5,429,192
(1口当たり分配金)	円	(733)	(860)	(1,187)	(1,186)	(1,477)
うち利益分配金総額	千円	1,956,146	2,295,069	3,027,614	4,135,302	5,429,192
(1口当たり利益分配金)	円	(733)	(860)	(948)	(1,125)	(1,477)
うち出資払戻総額	千円	—	—	763,290	224,225	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(239)	(61)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	224,225	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(61)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	763,290	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(239)	(—)	(—)

#### 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### 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、大都市圏のスマールタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、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、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平成29年2月22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（平成29年2月22日現在）>

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、平成29年2月22日現在において、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
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

物件番号	物件名称	タイプ (注2)	所在地	客室数/戸数
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	プレスティウィン錦糸町	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、平成29年2月22日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。

## 6 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、平成29年2月22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及び投資口売出しを決議しました。

#### (i) 募集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、平成29年2月22日付で下表に記載の新規借入れを決議しました。

### (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	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
株式会社福岡銀行 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、平成29年2月22日付で下表に記載の住居2物件の取得を決議しました。

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	
借入金合計				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。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期別	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期	第 27 期
決算年月	平成26年12月31日現在	平成27年6月30日現在	平成27年12月31日現在	平成28年6月30日現在	平成28年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	2,668,686	2,668,686	3,193,686	3,675,824	3,675,824
出資総額 (百万円)	53,096	53,096	82,465	120,367	120,367
投資主数 (人)	12,148	10,731	10,587	12,135	15,634

### 2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
Calliope合同会社	609,942	16.59
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	472,402	12.85
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	395,034	10.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	349,820	9.51
Rayo合同会社	149,925	4.07
野村信託銀行株式会社 (投信口)	141,012	3.83
THE BANK OF NEW YORK 133970	87,087	2.36
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	75,674	2.05
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	52,849	1.43
JP MORGAN CHASE BANK 385628	47,626	1.29
合 計	2,381,371	64.78

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

### 3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	福田直樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高橋孝志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	2,400
	藤元拓志	藤元公認会計士事務所、公認会計士	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	11,700

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

#### 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

#### 過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（平成28年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

### 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

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

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

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

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

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (平成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	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	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。

### 2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m)	賃貸面積 (m)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	24,652	8,752.42	8,752.42	100.0	4.2	ホテル
D44 ホテルエビナール那須	20,620	37,702.33	37,702.33	100.0	10.9	ホテル
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢 (注1)	13,667	13,250.03	13,250.03	100.0	3.6	ホテル
D21 アパホテル横浜関内	8,117	6,568.51	6,568.51	100.0	2.5	ホテル
D45 ホテルマイステイズ福岡天神	8,022	5,083.06	5,083.06	100.0	2.0	ホテル
D46 ホテルマイステイズ浜松町	7,935	1,951.90	1,951.90	100.0	1.2	ホテル
D24 ホテルマイステイズ羽田	7,641	5,400.16	5,400.16	100.0	1.9	ホテル
A75 スペースシア恵比寿	6,550	7,794.91	7,328.56	94.0	2.2	住居
D03 ホテルマイステイズ京都四条	5,818	7,241.51	7,241.51	100.0	3.9	ホテル
D25 ホテルマイステイズ亀戸P1	5,514	4,349.67	4,349.67	100.0	2.0	ホテル
合計	108,540	98,094.50	97,628.15	99.5	34.3	—

(注1) 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。

(注2) 「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位を四捨五入により表示しています。

### 3 不動産等組入資産明細

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

	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)
A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,150	1,123
A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,270	1,092
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	994	827
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	1,110	984
A30	エマルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,380	1,374
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,748.24	1,330	1,355
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	3,029.16	1,070	1,090
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,858.44	1,180	966
A34	ペルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,351.11	1,040	956
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	1,562.26	979	829
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	952.89	882	752
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	1,015.34	703	750
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	1,368.57	641	641
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	1,167.50	624	655
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	492	650
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	1,210.74	716	546
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	1,126.65	567	621
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	信託受益権	1,047.75	534	562
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	557.05	601	561
A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	907.46	515	531
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	815.77	566	524
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	2,040.27	449	523
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	871.35	536	460
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	3,364.00	3,160	2,342
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	4,032.70	3,850	3,063
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	4,310.77	2,400	1,883
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,987.88	1,780	1,338
A56	カーザエルミタツジ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,197.19	1,090	961
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,070	824
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	1,220.24	705	556
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	1,969.45	1,180	864
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	3,426.36	1,350	1,022
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	1,929.59	556	398
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	1,528.58	446	289
A66	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋千種区御欄町二丁目44番	信託受益権	705.75	266	232
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	1,430.64	1,150	867
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	784.74	594	446
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,230	987
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,794.91	7,900	6,550
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	3,574.70	1,920	1,622
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	2,773.71	1,420	1,194
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	2,310.49	1,080	918
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	1,933.80	790	635
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	1,955.40	787	622
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	898.70	724	600
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	1,731.68	721	573
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	1,634.60	728	564
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	678	561
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	2,670.66	713	542
A86	サルボサラー	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	1,428.12	625	515
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	701.92	615	521
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	1,185.50	570	496

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)	
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	1,433.35	606	481
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	765.18	584	439
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	1,029.05	513	425
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	530.60	491	398
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	1,020.86	433	357
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	789.12	434	354
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	992.76	421	339
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	424	323
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	794.80	322	316
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	974.81	391	298
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	761.18	337	281
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	5,230.18	1,920	1,835
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	2,940.20	1,720	1,731
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	2,048.28	1,710	1,673
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	信託受益権	8,776.26	3,000	2,995
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	15,797.29	5,110	5,203
小 計				144,376.66	77,843	67,835
B08	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,451.54	1,040	1,207
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	526.43	541	704
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	6,033.58	4,100	4,684
B15	クロス・スクエアNAKANAO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	2,145.00	1,050	1,111
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	2,178.37	675	733
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	8,419.15	3,550	3,105
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,340	1,943
小 計				39,194.65	13,296	13,490
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	81.04	113	100
小 計				81.04	113	100
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	2,585.72	5,260	3,066
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	3,327.38	5,530	2,561
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小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	15,600	5,818
D04	マイステイズ新瀬谷コンパルスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	7,140	4,760
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	2,456.36	6,690	4,722
D06	ホテルピスタプレミオ堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	7,370	3,706
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	9,064.71	5,850	2,792
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	4,188.83	8,580	2,441
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	7,379.43	3,500	2,039
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,719.29	3,630	1,838
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	3,412.71	4,390	1,526
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	2,180	1,366
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,580	1,280
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,130	1,221
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,300	1,230
D16	フレックスステイン常盤台	東京都豊島区常盤台三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,170	1,157
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	4,720	1,169
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,320	737
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	837	578
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	403	284
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,568.51	9,660	8,117
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	7,961.26	3,580	2,707
D23	フレックスステイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,310	2,108
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	5,400.16	8,490	7,641
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	4,349.67	7,150	5,514
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	2,247.92	4,520	3,770
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	2,793.99	4,840	3,681
D28	ホテルピスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,400	2,144
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	1,403.89	1,800	1,618

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (m)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	
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	1,714.53	1,430	1,271
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	11,733.23	1,280	1,238
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	1,190.57	1,180	962
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	3,305.64	1,090	963
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	725.60	1,060	896
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	5,040	5,001
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	1,832.97	1,230	1,156
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	1,279.16	1,220	1,121
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	信託受益権	1,942.01	3,410	3,137
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	3,207.60	1,200	1,134
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	3,660.96	1,160	1,136
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	3,099.90	1,060	1,006
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	3,009.50	890	843
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	8,752.42	24,800	24,652
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	37,702.33	21,600	20,620
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	5,083.06	8,280	8,022
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	1,951.90	8,010	7,935
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,250.03	13,900	13,667
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	7,148.17	2,170	2,135
小 計				226,275.96	236,940	178,511
合 計				409,928.31	328,192	259,938

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

(注2)「期末算定価額」は、投資法人規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセットリアルアドバイザー、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価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第 26 期 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)				第 27 期 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
A26	日神バレーステージ代田橋	1	97.0	39,605	0.5	1	98.0	39,494	0.4
A27	日神バレーステージ東長崎	1	93.2	45,952	0.6	1	96.5	43,857	0.5
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,349	0.3	1	100.0	27,345	0.3
A29	グロースメゾン亀戸	1	95.5	34,404	0.4	1	92.4	33,416	0.4
A30	エメラルドハウス	1	100.0	50,753	0.6	1	96.9	43,288	0.5
A31	アルモニー御茶ノ水	1	100.0	40,389	0.5	1	100.0	41,703	0.4
A32	サンクレスト石神井公園	1	84.3	34,709	0.4	1	94.0	34,586	0.4
A33	グロースメゾン新横浜	1	89.7	34,823	0.4	1	94.2	34,347	0.4
A34	ベルファース上野御徒町	1	98.3	33,342	0.4	1	95.2	30,471	0.3
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.3	1	100.0	26,619	0.3
A36	グロースメゾン池袋	1	97.6	26,408	0.3	1	100.0	26,733	0.3
A37	グロースメゾン用賀	1	97.5	21,839	0.3	1	94.8	22,092	0.2
A38	ルート立川	1	93.2	20,700	0.3	1	100.0	20,282	0.2
A39	渋谷本町マンション	1	95.9	20,473	0.3	1	91.9	19,621	0.2
A40	シティハイツ砧	1	100.0	17,446	0.2	1	94.6	16,158	0.2
A41	アクシズタワー川口並木	1	94.8	24,262	0.3	1	89.4	24,556	0.3
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	97.2	18,752	0.2	1	97.2	18,565	0.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	17,484	0.2	1	100.0	17,484	0.2
A44	ベレール目黒	1	96.1	16,436	0.2	1	92.1	16,259	0.2
A45	ワコーレ綱島 I	1	98.0	18,466	0.2	1	89.9	18,690	0.2
A46	フォロス中村橋	1	96.2	18,546	0.2	1	91.2	17,597	0.2
A47	グロースメゾン海神	1	97.7	21,918	0.3	1	97.4	22,145	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.2	1	100.0	14,706	0.2
A51	シティハウス東京新橋	1	96.1	90,692	1.1	1	93.3	92,285	1.0
A52	ウィンベル神楽坂	1	98.6	107,429	1.3	1	95.5	101,878	1.1
A53	西早稲田クレセントマンション	1	100.0	72,347	0.9	1	95.8	73,724	0.8

不動産等の名称	第26期 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)				第27期 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	95.4	51,132	0.6	1	96.7	49,405	0.5
A56	カーザエルミタツジ	1	100.0	31,694	0.4	1	96.7	34,594	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	97.6	35,168	0.4	1	96.3	35,150	0.4
A61	ビクセル武蔵関	1	95.7	24,923	0.3	1	91.5	22,918	0.2
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	100.0	46,988	0.6	1	96.4	34,740	0.4
A63	藤和シティコープ浅間町	1	91.1	59,002	0.7	1	89.7	56,386	0.6
A64	ロイヤルパーク大町	1	96.7	26,051	0.3	1	92.8	25,432	0.3
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	100.0	17,646	0.2	1	92.1	17,590	0.2
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	100.0	10,533	0.1	1	83.8	11,857	0.1
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	97.2	29,731	0.4	1	92.9	32,254	0.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	94.1	17,760	0.2	1	96.9	19,035	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	1	87.6	47,964	0.6	1	86.1	45,686	0.5
A75	スペースシア恵比寿	1	91.7	199,105	2.4	1	94.0	205,456	2.2
A76	ネオ・プロミネンス	1	96.2	65,593	0.8	1	95.0	64,271	0.7
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	98.2	49,993	0.6	1	81.5	46,782	0.5
A78	コスモコート元町	1	96.3	37,778	0.5	1	86.5	35,528	0.4
A79	レーベスト本陣	1	97.5	31,265	0.4	1	95.0	31,699	0.3
A80	レーベスト松原	1	88.7	28,956	0.4	1	91.8	28,164	0.3
A81	サンテラス南池袋	1	100.0	23,817	0.3	1	97.4	23,830	0.3
A82	アルバ則武新町	1	97.2	26,647	0.3	1	91.0	25,917	0.3
A83	レーベスト名駅南	1	96.6	26,539	0.3	1	93.6	25,956	0.3
A84	レーベスト平安	1	100.0	24,076	0.3	1	88.7	23,023	0.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	95.3	33,371	0.4	1	93.4	32,640	0.3
A86	サルボサーラ	1	100.0	25,795	0.3	1	96.7	24,657	0.3
A87	エクセレント神楽坂	1	97.1	17,871	0.2	1	88.3	18,252	0.2
A88	ルナコート江戸堀	1	96.0	21,499	0.3	1	98.0	21,451	0.2
A89	ウィンテージ神戸元町	1	86.0	21,396	0.3	1	80.7	19,673	0.2
A90	クイーンズコート福住	1	93.1	17,240	0.2	1	96.6	16,843	0.2
A91	コーポ東洞院	1	90.8	17,464	0.2	1	95.2	17,203	0.2
A92	ベレール大井町	1	100.0	15,582	0.2	1	92.9	14,448	0.2
A93	シエテ南塚口	1	97.5	16,684	0.2	1	97.5	16,605	0.2
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	93.8	15,129	0.2	1	87.5	13,769	0.1
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	100.0	14,372	0.2	1	88.0	15,516	0.2
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	95.4	17,500	0.2	1	90.9	17,409	0.2
A97	ウエストアベニュー	1	85.0	11,037	0.1	1	87.5	12,254	0.1
A98	リトルリバー本町橋	1	100.0	13,951	0.2	1	96.9	13,795	0.1
A99	プライムライフ御影	1	96.7	12,143	0.1	1	86.8	11,566	0.1
A100	シティコート北1条	1	95.7	66,535	0.8	1	94.8	65,467	0.7
A101	リエトコート向島	1	96.8	53,918	0.7	1	95.3	53,665	0.6
A102	リエトコート西大島	1	98.0	48,584	0.6	1	96.8	48,105	0.5
A103	ロイヤルパークス桃坂	4	100.0	124,216	1.5	4	100.0	139,988	1.5
A104	ロイヤルパークス新田	4	100.0	108,933	1.3	4	100.0	215,643	2.3
	小計	74	96.4	2,481,468	30.4	74	94.7	2,562,556	26.9
B08	近代科学社ビル	1	100.0	37,069	0.5	1	100.0	38,162	0.4
B09	新宿アイランド	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	7	100.0	149,977	1.8	7	91.8	140,640	1.5
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	84.1	39,416	0.5	1	89.1	44,623	0.5
B16	大木青葉ビル	1	83.6	39,081	0.5	1	83.6	34,522	0.4
B17	レキシントン・ブラザ八幡	1	98.8	163,598	2.0	1	100.0	163,789	1.7
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	142,027	1.7	1	100.0	142,027	1.5
	小計	13	98.0	588,368	7.2	13	97.2	580,963	6.1
C01	タイムズ神田須田町第4	1	100.0	2,700	0.0	1	100.0	2,700	0.0
	小計	1	100.0	2,700	0.0	1	100.0	2,700	0.0

不動産等の名称		第 26 期 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)				第 27 期 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	88,987	1.1	1	100.0	95,222	1.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	128,239	1.6	1	100.0	115,200	1.2
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	358,013	4.4	1	100.0	367,441	3.9
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	1	100.0	179,110	2.2	1	100.0	212,187	2.2
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	148,450	1.8	1	100.0	183,694	1.9
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	1	100.0	206,141	2.5	1	100.0	215,896	2.3
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	180,607	2.2	1	100.0	197,906	2.1
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	194,326	2.4	1	100.0	201,529	2.1
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	111,541	1.4	1	100.0	118,878	1.2
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	72,466	0.9	1	100.0	65,615	0.7
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	110,274	1.4	1	100.0	137,361	1.4
D12	フレックステイイン飯田橋	1	100.0	52,789	0.6	1	100.0	52,029	0.5
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	53,901	0.7	1	100.0	51,818	0.5
D14	フレックステイイン品川	1	100.0	48,453	0.6	1	100.0	50,600	0.5
D15	フレックステイイン常盤台	1	100.0	64,932	0.8	1	100.0	60,368	0.6
D16	フレックステイイン巣鴨	1	100.0	55,657	0.7	1	100.0	54,852	0.6
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	137,938	1.7	1	100.0	144,286	1.5
D18	フレックステイイン清澄白河	1	100.0	40,024	0.5	1	100.0	39,669	0.4
D19	フレックステイイン中延P1	1	100.0	22,914	0.3	1	100.0	21,653	0.2
D20	フレックステイイン中延P2	1	100.0	12,159	0.1	1	100.0	11,371	0.1
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	231,479	2.8	1	100.0	234,973	2.5
D22	ホテルNETS函館	1	100.0	110,080	1.3	1	100.0	160,872	1.7
D23	フレックステイイン白金	1	100.0	58,122	0.7	1	100.0	54,444	0.6
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	177,466	2.2	1	100.0	178,271	1.9
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	176,496	2.2	1	100.0	186,026	2.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	106,248	1.3	1	100.0	98,762	1.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	123,608	1.5	1	100.0	130,259	1.4
D28	ホテルビスタ清水	1	100.0	67,741	0.8	1	100.0	83,319	0.9
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.5	1	100.0	39,426	0.4
D30	フレックステイイン東十条	1	100.0	40,114	0.5	1	100.0	40,126	0.4
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	77,939	1.0	1	100.0	64,742	0.7
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1	100.0	31,955	0.4	1	100.0	32,535	0.3
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.4	1	100.0	35,928	0.4
D34	フレックステイイン川崎小川町	1	100.0	29,136	0.4	1	100.0	28,421	0.3
D35	フレックステイイン江古田	1	100.0	113,216	1.4	1	100.0	110,022	1.2
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.4	1	100.0	31,787	0.3
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.3	1	100.0	27,275	0.3
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1	100.0	84,282	1.0	1	100.0	90,819	1.0
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	33,616	0.4	1	100.0	37,894	0.4
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	38,901	0.5	2	100.0	43,811	0.5
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	31,003	0.4	2	100.0	34,949	0.4
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	26,879	0.3	1	100.0	30,300	0.3
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	254,397	3.1	1	100.0	396,612	4.2
D44	ホテルエピナール那須	1	100.0	627,563	7.7	1	100.0	1,040,790	10.9
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	109,967	1.3	1	100.0	190,416	2.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	77,364	0.9	1	100.0	115,208	1.2
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	49,162	0.6	1	100.0	343,391	3.6
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	7,591	0.1	3	100.0	106,269	1.1
小 計		52	100.0	5,085,683	62.3	52	100.0	6,365,246	66.9
合 計		140	98.5	8,158,220	100.0	140	97.9	9,511,466	100.0

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

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

(注3) 本物件のテナントより賃料等の開示については承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

#### 4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	99,119,000	99,119,000	151,259

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注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。

#### 7 その他資産の状況

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

#### 8 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払額	
D44	ホテルエビナール那須	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	—	—

### 2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は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	ホテルエビナール那須	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	

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第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。

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第26期	第27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) 資産運用報酬	250,000	250,000
(b) 資産保管手数料	9,128	14,026
(c) 一般事務委託手数料	24,010	27,890
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	98,390	118,471
合 計	386,329	415,187

### 2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	498,000	—	0.237	平成29年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	604,000	—	0.237	平成29年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		826,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		688,000	—					
	シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	882,000	—	0.237	平成29年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
小 計			3,498,000	—					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.375	平成30年 7月16日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.480	平成31年 7月16日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	668,000	668,000							

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.590	平成32年 7月16日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月28日	3,682,000	3,682,000	0.490	平成31年 8月28日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	3,400,000	3,400,000	0.343	平成31年 1月22日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	3,400,000	3,400,000	0.600	平成33年 1月22日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	4,465,000	465,000	0.443	平成31年 3月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,181,000	2,181,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社ゆうちょ銀行		—	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	株式会社静岡銀行		270,000	1,270,000					
	株式会社第四銀行		—	1,000,000					
	株式会社野村信託銀行		270,000	270,000					
	株式会社みずほ銀行		平成28年 3月31日	4,465,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,125,000		1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2,180,000		2,180,000					
株式会社新生銀行	570,000	570,000							
株式会社りそな銀行	570,000	570,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社	650,000	650,000							
株式会社ゆうちょ銀行	—	2,000,000							
株式会社福岡銀行	333,000	333,000							
株式会社静岡銀行	270,000	270,000							
株式会社香川銀行	—	500,000							
株式会社百五銀行	—	1,000,000							
株式会社野村信託銀行	270,000	270,000							

区分	借入先	借入日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	4,465,000	1,965,000	0.648	平成33年 3月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	2,180,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	1,333,000					
	株式会社静岡銀行		270,000	270,000					
	株式会社香川銀行		—	500,000					
	株式会社広島銀行		—	1,000,000					
	株式会社野村信託銀行		270,000	270,000					
	シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.443	平成31年 6月15日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.545	平成32年 6月15日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.648	平成33年 6月15日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.443	平成31年 6月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
株式会社イオン銀行	平成28年 6月30日	3,000,000	3,000,000	0.648	平成33年 6月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	—	700,000	0.443	平成31年 7月20日	(注4)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	—	1,600,000	0.545	平成32年 7月20日	(注4)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	—	1,700,000	0.648	平成33年 7月20日	(注4)	(注2)	無担保 無保証	
小 計			138,419,000	142,419,000					
合 計			141,917,000	142,419,000					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 資金使途は主に不動産信託受益権の購入資金及び借入金の期限前弁済資金です。

(注3) 消費税還付金の受領に伴い、平成28年11月30日付で元本の返済を行いました。

(注4) 元本返済期日に一括返済します。

### 3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

---

### 1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

### 2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

### 4 利害関係人等との取引状況等

#### (1) 取引状況

該当事項はありません。

#### (2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

## 経理の状況

---

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

#### ①投資主総会

平成28年9月26日に、本投資法人の投資主総会が開催されました。  
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本投資法人は、平成25年1月以降平成28年12月までの期間に係る資産運用報酬について、資産運用会社の同意を得て減額しておりますが、平成29年1月以降平成29年12月までの期間に係る資産運用報酬についても平成28年1月以降平成28年12月までの期間に係る報酬と同水準とし、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しました。当該変更は、平成29年1月1日付で効力を生じています。</li> <li>2. 投資法人の税会不一致に関連する課税負担の問題に係る税制（関連する法令を含みます。）の改正に対応するため、関連する規定につき必要な修正等を行い、また、投資信託及び投資法人に関する法律で定められている新投資口予約権無償割当て及び本投資法人の投資口の取得に関する一般事務の委託に関する規定を整備するとともに、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当て及び投資法人債の発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定の変更を行っています。その他、必要な規定の加除、表現の変更及び明確化、並びに字句の修正を行っています。</li> </ol>
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	クリストファー・リードが選任されました。
第4号議案	監督役員2名選任の件	高橋孝志及び藤元拓志が選任されました。

#### ②投資法人役員会

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

### 2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### 4 その他

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

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成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
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

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成28年6月30日)	当 期 (平成28年12月31日)
<b>負債の部</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
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	—
その他の出資剰余金控除額		△763,290
出資剰余金控除額合計		△763,290
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
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
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
負債純資産合計		284,106,133
		277,361,874

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (乙参考) (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			
賃貸事業収入	※1	8,158,220	9,511,466
営業収益合計		8,158,220	9,511,466
営業費用			
賃貸事業費用	※1	2,697,986	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

## IV. 投資主資本等変動計算書

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

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

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別	前 期 (ご参考) (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)																												
1 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～67年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2年～33年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～19年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	7年～18年	信託建物	2年～67年	信託建物附属設備	2年～33年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～19年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～67年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2年～33年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～19年</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	7年～18年	信託建物	2年～67年	信託建物附属設備	2年～33年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～19年
建物	77年																													
建物附属設備	8年～24年																													
構築物	7年～18年																													
信託建物	2年～67年																													
信託建物附属設備	2年～33年																													
信託構築物	3年～55年																													
信託工具、器具及び備品	2年～19年																													
建物	77年																													
建物附属設備	8年～24年																													
構築物	7年～18年																													
信託建物	2年～67年																													
信託建物附属設備	2年～33年																													
信託構築物	3年～55年																													
信託工具、器具及び備品	2年～19年																													
2 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>																												
3 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は176,385千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>																												
4 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>																												

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (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)
5 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 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</p> <p>(2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成28年6月30日)	当 期 (平成28年12月31日)																								
※1 一時差異等調整積立金の取崩しの処理に関する事項 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。	※1 一時差異等調整積立金の取崩しの処理に関する事項 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  50,000千円	※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額  50,000千円																								
<p>※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) (ご参考) 該当事項はありません。</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>発生した事由</th> <th>当初発生額</th> <th>前期末残高</th> <th>当期引当額</th> <th>当期戻入額</th> <th>当期末残高</th> <th>戻入の事由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td>金利スワップ 評価損の発生</td> <td style="text-align: right;">△224,225</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△224,225</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△224,225</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">△224,225</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△224,225</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: right;">△224,225</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>		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	—
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	—																		

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A 不動産賃貸事業収益	A 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
(賃料・共益費) 7,889,877	(賃料・共益費) 9,237,784
(その他収入) 268,342	(その他収入) 273,682
不動産賃貸事業収益合計 8,158,220	不動産賃貸事業収益合計 9,511,466
B 不動産賃貸事業費用	B 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
(維持管理費) 554,149	(維持管理費) 580,896
(公租公課) 281,065	(公租公課) 356,372
(損害保険料) 12,669	(損害保険料) 11,807
(減価償却費) 1,676,736	(減価償却費) 2,065,066
(その他費用) 173,364	(その他費用) 147,924
不動産賃貸事業費用合計 2,697,986	不動産賃貸事業費用合計 3,162,067
C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 5,460,234	C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 6,349,399

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成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)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口数	3,675,824口	発行済投資口数	3,675,824口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成28年6月30日)		当 期 (平成28年12月31日)																																																																													
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <table border="0"> <tr><td>未払事業所税</td><td>481千円</td></tr> <tr><td>営業未収入金 (合併)</td><td>183千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td>877千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>1,542千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>1,542千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>—千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table border="0"> <tr><td>建物等 (合併)</td><td>711,143千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td>2,092,087千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>72,218千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td>7,200,289千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>9,855千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>10,085,594千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債 (固定負債))</p> <table border="0"> <tr><td>資産除去債務に対する除去費用</td><td>9,797千円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>9,797千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>10,075,797千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>—千円</td></tr> </table>		未払事業所税	481千円	営業未収入金 (合併)	183千円	貸倒引当金	877千円	繰延税金資産小計	1,542千円	評価性引当額	1,542千円	繰延税金資産合計	—千円	(繰延税金資産の純額)	—千円	建物等 (合併)	711,143千円	土地 (合併)	2,092,087千円	繰延ヘッジ損益	72,218千円	繰越欠損金	7,200,289千円	資産除去債務	9,855千円	繰延税金資産小計	10,085,594千円	資産除去債務に対する除去費用	9,797千円	小計	9,797千円	評価性引当額	10,075,797千円	繰延税金資産合計	—千円	(繰延税金資産の純額)	—千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <table border="0"> <tr><td>未払事業所税</td><td>661千円</td></tr> <tr><td>営業未収入金 (合併)</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td>423千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>1,084千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>1,084千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>—千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <table border="0"> <tr><td>建物等 (合併)</td><td>700,210千円</td></tr> <tr><td>土地 (合併)</td><td>2,092,087千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td>7,200,289千円</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>9,921千円</td></tr> <tr><td>借地権償却額</td><td>16,248千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>10,018,757千円</td></tr> </table> <p>(繰延税金負債 (固定負債))</p> <table border="0"> <tr><td>資産除去債務に対する除去費用</td><td>9,797千円</td></tr> <tr><td>繰延ヘッジ損益</td><td>48,009千円</td></tr> <tr><td>小計</td><td>57,807千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>9,960,950千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>—千円</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>—千円</td></tr> </table>		未払事業所税	661千円	営業未収入金 (合併)	—千円	貸倒引当金	423千円	繰延税金資産小計	1,084千円	評価性引当額	1,084千円	繰延税金資産合計	—千円	(繰延税金資産の純額)	—千円	建物等 (合併)	700,210千円	土地 (合併)	2,092,087千円	繰延ヘッジ損益	—千円	繰越欠損金	7,200,289千円	資産除去債務	9,921千円	借地権償却額	16,248千円	繰延税金資産小計	10,018,757千円	資産除去債務に対する除去費用	9,797千円	繰延ヘッジ損益	48,009千円	小計	57,807千円	評価性引当額	9,960,950千円	繰延税金資産合計	—千円	(繰延税金資産の純額)	—千円
未払事業所税	481千円																																																																														
営業未収入金 (合併)	183千円																																																																														
貸倒引当金	877千円																																																																														
繰延税金資産小計	1,542千円																																																																														
評価性引当額	1,542千円																																																																														
繰延税金資産合計	—千円																																																																														
(繰延税金資産の純額)	—千円																																																																														
建物等 (合併)	711,143千円																																																																														
土地 (合併)	2,092,087千円																																																																														
繰延ヘッジ損益	72,218千円																																																																														
繰越欠損金	7,200,289千円																																																																														
資産除去債務	9,855千円																																																																														
繰延税金資産小計	10,085,594千円																																																																														
資産除去債務に対する除去費用	9,797千円																																																																														
小計	9,797千円																																																																														
評価性引当額	10,075,797千円																																																																														
繰延税金資産合計	—千円																																																																														
(繰延税金資産の純額)	—千円																																																																														
未払事業所税	661千円																																																																														
営業未収入金 (合併)	—千円																																																																														
貸倒引当金	423千円																																																																														
繰延税金資産小計	1,084千円																																																																														
評価性引当額	1,084千円																																																																														
繰延税金資産合計	—千円																																																																														
(繰延税金資産の純額)	—千円																																																																														
建物等 (合併)	700,210千円																																																																														
土地 (合併)	2,092,087千円																																																																														
繰延ヘッジ損益	—千円																																																																														
繰越欠損金	7,200,289千円																																																																														
資産除去債務	9,921千円																																																																														
借地権償却額	16,248千円																																																																														
繰延税金資産小計	10,018,757千円																																																																														
資産除去債務に対する除去費用	9,797千円																																																																														
繰延ヘッジ損益	48,009千円																																																																														
小計	57,807千円																																																																														
評価性引当額	9,960,950千円																																																																														
繰延税金資産合計	—千円																																																																														
(繰延税金資産の純額)	—千円																																																																														
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>法定実効税率</td><td>32.31%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損算入額</td><td>△32.21%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td>△2.72%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>2.63%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.01%</td></tr> </table>		法定実効税率	32.31%	支払分配金の損算入額	△32.21%	評価性引当額の増減	△2.72%	その他	2.63%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>法定実効税率</td><td>31.74%</td></tr> <tr><td>支払分配金の損算入額</td><td>△31.71%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td>△0.09%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.08%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.01%</td></tr> </table>		法定実効税率	31.74%	支払分配金の損算入額	△31.71%	評価性引当額の増減	△0.09%	その他	0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																								
法定実効税率	32.31%																																																																														
支払分配金の損算入額	△32.21%																																																																														
評価性引当額の増減	△2.72%																																																																														
その他	2.63%																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																														
法定実効税率	31.74%																																																																														
支払分配金の損算入額	△31.71%																																																																														
評価性引当額の増減	△0.09%																																																																														
その他	0.08%																																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																														
<p>3. 決算日後の法人税等の税率の変更 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率が引下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年7月1日以後に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については従来の32.31%から31.74%に変更されます。 なお、当該変更による影響額は軽微です。</p>		<p>—</p>																																																																													

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>

前期（ご参考）  
（自平成28年 1月 1日）  
（至平成28年 6月 30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらとの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,322,762	11,322,762	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,441,316	5,441,316	—
合計	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)	—
合計	(150,874,286)	(150,874,286)	—
(6) デリバティブ取引	(227,532)	(227,532)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 (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変更される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの  
：該当するものではありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの  
：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  
（自平成28年 7月 1日）  
（至平成28年 12月 31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらとの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,714,907	8,714,907	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,499,826	5,499,826	—
合計	14,214,734	14,214,734	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 長期借入金	(142,419,000)	(142,419,000)	—
合計	(142,419,000)	(142,419,000)	—
(5) 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に関する事項

- (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

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

(4) 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変更される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの  
：該当するものではありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの  
：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。

前 期 (ご参考) (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)	
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 千円)		(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 千円)	
区分	貸借対照表計上額	区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	28,663	預り敷金及び保証金	28,663
信託預り敷金及び保証金	2,035,843	信託預り敷金及び保証金	2,030,396
<p>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おりません。</p>		<p>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おりません。</p>	
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)		(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)	
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	11,322,762	—	—
信託現金及び信託預金	5,441,316	—	—
合 計	16,764,078	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—
(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位: 千円)		(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位: 千円)	
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	3,498,000	—	—
長期借入金	—	—	46,663,000
合 計	3,498,000	—	46,663,000
	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	44,094,000	47,662,000	—
合 計	44,094,000	47,662,000	—
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	—	—	—
長期借入金	—	28,979,000	51,045,000
合 計	—	28,979,000	51,045,000
	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	42,012,000	20,383,000	—
合 計	42,012,000	20,383,000	—

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)																
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">30,868</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">182</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">31,050</td> </tr> </table>	期首残高	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	30,868	時の経過による調整額	182	期末残高	31,050	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">31,050</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">209</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">31,260</td> </tr> </table>	期首残高	31,050	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	209	期末残高	31,260
期首残高	—																
有形固定資産の取得に伴う増加額	30,868																
時の経過による調整額	182																
期末残高	31,050																
期首残高	31,050																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	209																
期末残高	31,260																

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)																																																																													
<p>本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td>60,305,706</td> <td>7,968,789</td> <td>68,274,496</td> <td>77,214,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td>8,487,876</td> <td>△17,489</td> <td>8,470,387</td> <td>7,219,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>5,134,083</td> <td>△46,557</td> <td>5,087,525</td> <td>5,840,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>100,821</td> <td>△1</td> <td>100,820</td> <td>113,000</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>95,223,054</td> <td>84,314,865</td> <td>179,537,920</td> <td>232,905,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>169,251,542</td> <td>92,219,607</td> <td>261,471,150</td> <td>323,291,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。  (注2) 当期増減額のうち主な増加は、新規ホテル・住居の取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。  (注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。  (注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成28年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>		用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	60,305,706	7,968,789	68,274,496	77,214,000	オフィス	8,487,876	△17,489	8,470,387	7,219,000	商業施設	5,134,083	△46,557	5,087,525	5,840,000	駐車場	100,821	△1	100,820	113,000	ホテル	95,223,054	84,314,865	179,537,920	232,905,000	合 計	169,251,542	92,219,607	261,471,150	323,291,000	<p>本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td>68,274,496</td> <td>△438,657</td> <td>67,835,839</td> <td>77,843,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td>8,470,387</td> <td>△29,405</td> <td>8,440,981</td> <td>7,406,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>5,087,525</td> <td>△38,298</td> <td>5,049,226</td> <td>5,890,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>100,820</td> <td>△1</td> <td>100,819</td> <td>113,000</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>179,537,920</td> <td>△1,026,493</td> <td>178,511,427</td> <td>236,940,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>261,471,150</td> <td>△1,532,855</td> <td>259,938,294</td> <td>328,192,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。  (注2) 当期増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものです。  (注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。  (注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、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価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成28年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>		用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	68,274,496	△438,657	67,835,839	77,843,000	オフィス	8,470,387	△29,405	8,440,981	7,406,000	商業施設	5,087,525	△38,298	5,049,226	5,890,000	駐車場	100,820	△1	100,819	113,000	ホテル	179,537,920	△1,026,493	178,511,427	236,940,000	合 計	261,471,150	△1,532,855	259,938,294	328,192,000
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																																																											
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																												
住居	60,305,706	7,968,789	68,274,496	77,214,000																																																																											
オフィス	8,487,876	△17,489	8,470,387	7,219,000																																																																											
商業施設	5,134,083	△46,557	5,087,525	5,840,000																																																																											
駐車場	100,821	△1	100,820	113,000																																																																											
ホテル	95,223,054	84,314,865	179,537,920	232,905,000																																																																											
合 計	169,251,542	92,219,607	261,471,150	323,291,000																																																																											
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																																																											
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																												
住居	68,274,496	△438,657	67,835,839	77,843,000																																																																											
オフィス	8,470,387	△29,405	8,440,981	7,406,000																																																																											
商業施設	5,087,525	△38,298	5,049,226	5,890,000																																																																											
駐車場	100,820	△1	100,819	113,000																																																																											
ホテル	179,537,920	△1,026,493	178,511,427	236,940,000																																																																											
合 計	261,471,150	△1,532,855	259,938,294	328,192,000																																																																											

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	Aki 特定目的会社	投資運用業	—	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	投資運用業	—	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	投資運用業	—	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	投資運用業	—	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	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	12,588,600	—	—
	Septentrio2特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	4,196,199	—	—
	Septentrio3特定目的会社	投資運用業	—	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	投資運用業	—	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	投資運用業	—	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	ホテル業	—	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	ホテル業	—	賃貸事業収入	3,389,166	営業未収入金	990,543

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

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

(注3) 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、Septentrio2特定目的会社、Septentrio3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ベの関係法人であるFortress Investment Group (FIG) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人では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、Septentrio2特定目的会社、Septentrio3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、カリオベ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	ホテルエビナル那須	Septentrio 特定目的会社、 Septentrio2特定目的会社、 Septentrio3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	Ginga 特定目的会社	13,761,000
D48	高松 東急REI ホテル	Wakusei 特定目的会社	2,139,000
合 計			92,804,000

## 2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	13,341,000	長期借入金	21,351,000
				融資関連手数料	120,832	前払費用	50,170
				支払利息	50,413	長期前払費用	126,212
						未払費用	320

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）

## 1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	Ginga 特定目的会社	投資運用業	—	未払金の支払	8,800,548	未払金	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント	ホテル業	—	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	ホテル業	—	賃貸事業収入	4,043,845	営業未収入金	1,146,414

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

(注2) Ginga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ベの関係法人であるFortress Investment Group (FIG) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人では、Ginga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3) なお、カリオベ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. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	—	長期借入金	21,351,000
				短期借入金の返済	1,186,000	短期借入金	—
				融資関連手数料	—	前払費用	48,328
					—	長期前払費用	92,856
支払利息	58,014	未払費用	620				

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

## [1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） （自 平成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）	
1口当たり純資産額	35,368円	1口当たり純資産額	35,762円
1口当たり当期純利益	1,270円	1口当たり当期純利益	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。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前期（ご参考） （自 平成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）	
当期純利益（千円）	4,363,420	当期純利益（千円）	5,431,003
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,363,420	普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,431,003
期中平均投資口数（口）	3,436,572	期中平均投資口数（口）	3,675,824

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (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)
<p>1. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は、平成28年6月15日付で取得したホテル2物件に係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、平成28年7月20日付で以下の借入れを行いました。</p> <p>タームローン (E)</p> <p>借入先 : 株式会社東京スター銀行</p> <p>借入金額 : 4,000百万円</p> <p>利率等 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%、0.50%、0.60%</p> <p>利払期日 : 平成28年7月29日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日</p> <p>元本返済方法 : 一括返済</p> <p>借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>借入日 : 平成28年7月20日</p> <p>返済期日 : 平成31年7月20日、平成32年7月20日、平成33年7月20日</p>	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>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。</p> <p>①募集による新投資口発行 発行新投資口数 : 185,000口</p> <p>②投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し) 売出投資口数 : 9,250口</p> <p>2. 資金の借入れ</p> <p>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。</p> <p>ニューシンジケートローン (G)</p> <p>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</p> <p>借入金額 : 11,250百万円</p> <p>利率等 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%、0.50%、0.60%</p> <p>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</p> <p>元本返済方法 : 一括返済</p> <p>借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>借入日 : 平成29年3月14日</p> <p>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</p> <p>タームローン (F)</p> <p>借入先 : 株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金額 : 3,000百万円</p> <p>利率等 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.45%</p> <p>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</p> <p>元本返済方法 : 一括返済</p> <p>借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>借入日 : 平成29年3月14日</p> <p>返済期日 : 平成32年9月14日</p>

前 期 (ご参考) (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)
	<p>3. 資産の取得</p> <p>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。</p> <p>物件番号：A105 物件名称：ロイヤルパークスタワー南千住</p> <p>取得日：平成29年3月14日</p> <p>取得価格(注)：21,879百万円</p> <p>所在地：東京都荒川区南千住4丁目</p> <p>建築時期：平成20年5月</p> <p>資産の種類：信託受益権</p> <p>取得先：Sakura特定目的会社</p> <p>延床面積：47,424.89㎡</p> <p>総賃貸可能面積：39,133.46㎡</p> <p>物件番号：A106 物件名称：ロイヤルパークスシーサー南千住</p> <p>取得日：平成29年3月14日</p> <p>取得価格(注)：2,683百万円</p> <p>所在地：東京都荒川区南千住3丁目</p> <p>建築時期：平成18年8月</p> <p>資産の種類：信託受益権</p> <p>取得先：Momo特定目的会社</p> <p>延床面積：7,248.10㎡</p> <p>総賃貸可能面積：6,496.86㎡</p> <p>(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。</p>

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期 (ご参考) (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)
<p>金銭の分配に係る計算書において、分配金に充当する目的で、負ののれん発生益に係る一時差異等調整積立金の取崩額を708千円計上しております。</p> <p>また金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの繰延ヘッジ損失に係る一時差異等調整引当額を224,225千円計上しております。</p> <p>当該引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻し入れる予定です。</p>	<p>金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額224,225千円を戻し入れております。</p>

## VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (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)
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	4,359,527,264円	5,429,192,048円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,186円)	(1,477円)
うち利益分配金	4,135,302,000円	5,429,192,048円
(うち1口当たり利益分配金)	(1,125円)	(1,477円)
うち一時差異等調整引当額	224,225,264円	—円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(61円)	(—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号口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の戻入れ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>

## VII. 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

平成29年2月22日

インヴィンシブル投資法人  
役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 吉田 雅彦   
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 小島 亘司   
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の平成28年7月1日から平成28年12月31日までの第27期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

## 計算書類等に対する経営者の責任

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

## 監査人の責任

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

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

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

## 監査意見

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

## 利害関係

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

以上

## VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 (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	14,214,734

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

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

[表示方法の変更に関する注記] (参考情報)

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)
前営業期間において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「敷金及び保証金の差入による支出」は、金額的重要性が増したため、当営業期間より独立掲記することとしております。この結果、前営業期間のキャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△29,483千円は、「敷金及び保証金の差入による支出」として組み替えております。	—

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別	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)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成28年6月30日現在) (単位：千円)	(平成28年12月31日現在) (単位：千円)
	現金及び預金 11,322,762	現金及び預金 8,714,907
	信託現金及び信託預金 5,441,316	信託現金及び信託預金 5,499,826
	現金及び現金同等物 <u>16,764,078</u>	現金及び現金同等物 <u>14,214,734</u>

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。  
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

主な支払調書 \*分配金に関する支払調書

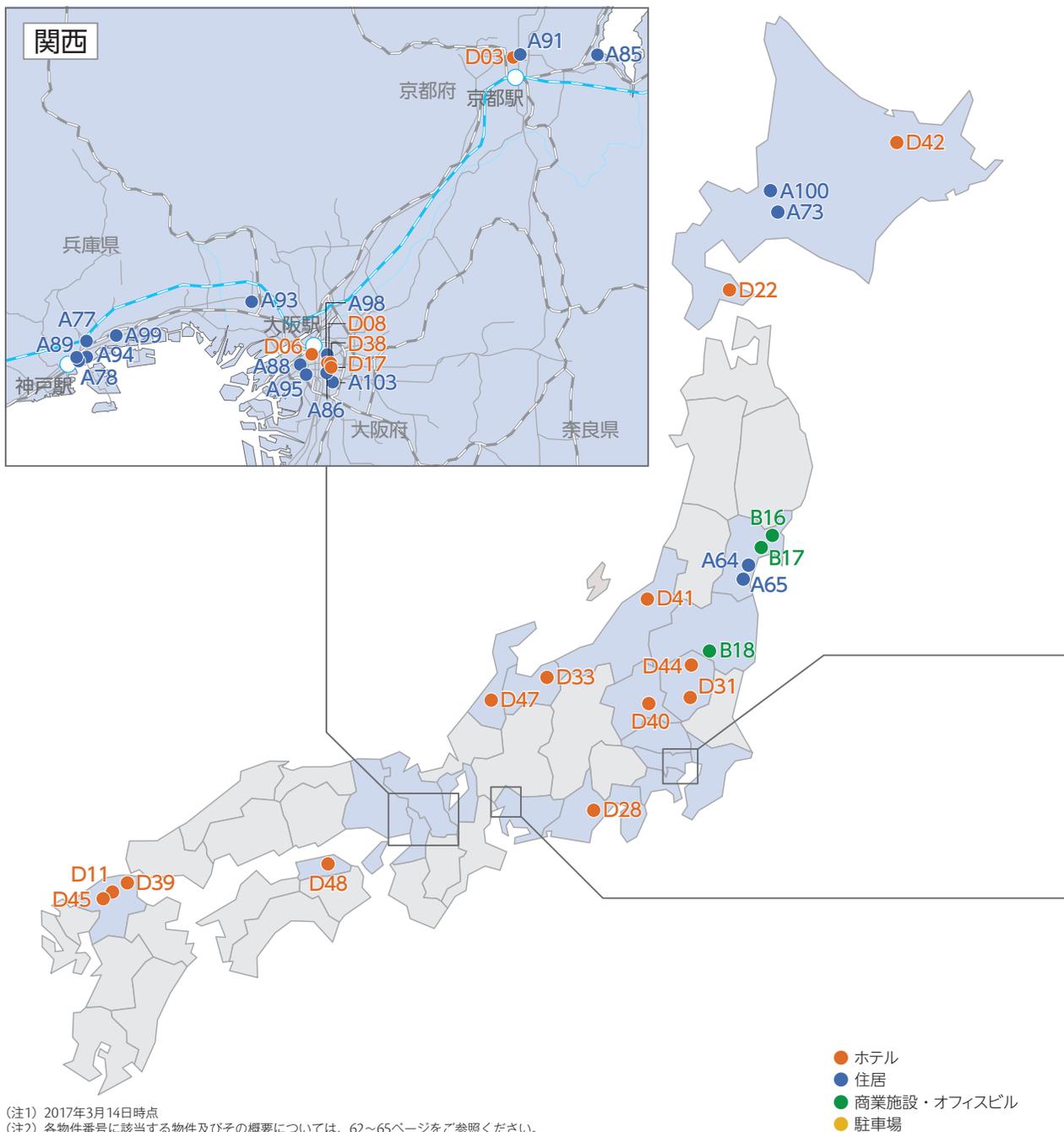
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様  
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様  
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。  
三井住友信託銀行 証券代行部  
フリーダイヤル 0120-782-031

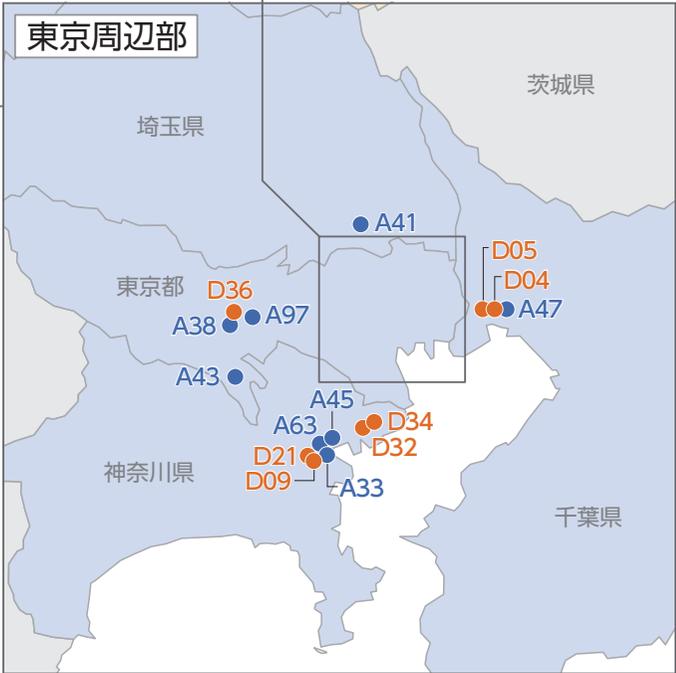
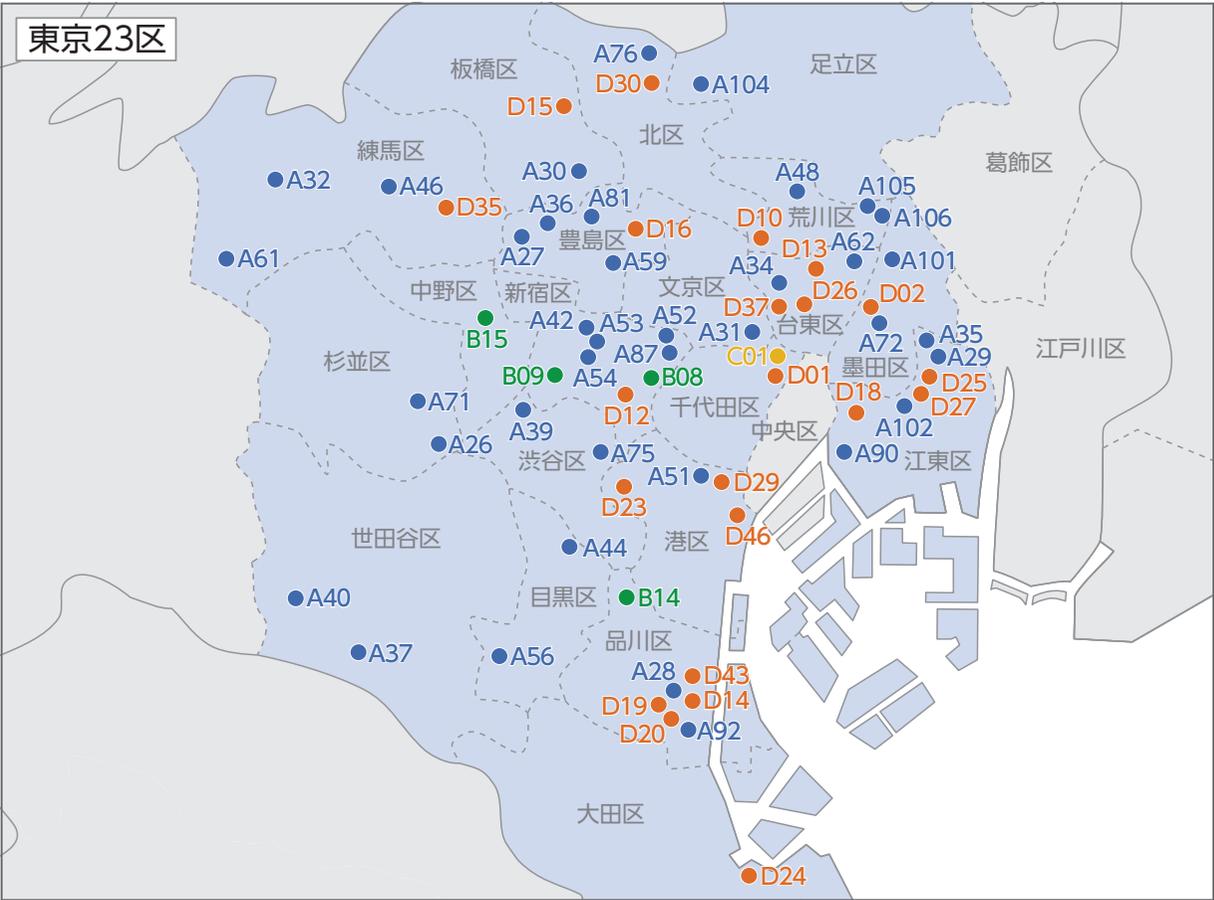
## ポートフォリオマップ

物件数	保有ホテル数	客室数 (ホテル)	賃貸可能戸数 (住居)
126物件	48物件	7,027室	4,778戸



(注1) 2017年3月14日時点

(注2) 各物件番号に該当する物件及びその概要については、62～65ページをご参照ください。



(2017年3月14日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
住居	A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	0.4	98.0
	A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	0.4	96.5
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	0.3	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	0.4	92.4
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	0.5	96.9
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	0.5	100.0
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	0.4	94.0
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	0.4	94.2
	A34	ペルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	0.4	95.2
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	0.3	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	0.3	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	0.3	94.8
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	0.2	100.0
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	0.2	91.9
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	0.2	94.6
	A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	0.2	89.4
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	0.2	97.2
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	0.2	100.0
	A44	ベレー目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	0.2	92.1
	A45	ワコレ綱島 I	神奈川県横浜市	907.46	50	572	0.2	89.9
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	0.2	91.2
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	0.2	97.4
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	0.2	100.0
	A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	3,364.00	86	2,520	0.9	93.3
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	1.1	95.5
	A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	0.6	95.8
	A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	1,987.88	88	1,450	0.5	96.7
	A56	カーザエルミタツジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	0.4	96.7
A59	藤和シティコープ新大塚 II	東京都豊島区	1,627.13	58	866	0.3	96.3	
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	0.2	91.5	
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	1,969.45	29	970	0.3	96.4	
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	3,426.36	154	1,110	0.4	89.7	
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	0.1	92.8	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	1,528.58	39	330	0.1	92.1	
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	705.75	8	255	0.1	83.8	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	1,430.64	43	977	0.3	92.9	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	784.74	33	511	0.2	96.9	
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	0.4	86.1	
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	2.4	94.0	
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	0.6	95.0	
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2,773.71	81	1,260	0.4	81.5	
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	0.3	86.5	

(2017年3月14日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
住居	A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	1,933.80	80	674	0.2	95.0
	A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	1,955.40	70	657	0.2	91.8
	A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	898.70	38	625	0.2	97.4
	A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	0.2	91.0
	A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	0.2	93.6
	A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	0.2	88.7
	A85	ヴァンデュール浜天津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	0.2	93.4
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	0.2	96.7
	A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	0.2	88.3
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	0.2	98.0
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	0.2	80.7
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	0.2	96.6
	A91	コーポ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	0.2	95.2
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	0.1	92.9
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	0.1	97.5
	A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	0.1	87.5
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	0.1	88.0
	A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	1,477.62	44	335	0.1	90.9
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	0.1	87.5
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	0.1	96.9
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	0.1	86.8	
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	5,230.18	127	1,782	0.6	94.8	
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2,940.20	82	1,683	0.6	95.3	
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2,048.28	91	1,634	0.6	96.8	
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	8,776.26	147	2,910	1.0	100.0	
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	15,797.29	248	5,024	1.7	100.0	
A105	ロイヤルパークスタワー南千住 <sup>(注5)</sup>	東京都荒川区	39,113.46	557	21,879	7.5	92.8	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住 <sup>(注5)</sup>	東京都荒川区	6,496.86	113	2,683	0.9	100.0	
小計				189,986.98	4,778	95,678	32.9	94.5
オフィスビル・商業施設	B08	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,451.54	13	1,301	0.4	100.0
	B09	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	0.2	100.0
	B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	1.7	91.8
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	0.4	89.1
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.37	13	816	0.3	83.6
	B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	1.1	100.0
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	0.8	100.0
小計				39,194.65	102	14,372	4.9	97.2
駐車場	C01	タイムズ神戸須田町第4	東京都千代田区	81.04	1	97	0.0	100.0
小計				81.04	1	97	0.0	100.0

(2017年3月14日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
ホテル	D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2,585.72	126	2,851	1.0	100.0
	D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	3,327.38	161	2,584	0.9	100.0
	D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	7,241.51	225	6,024	2.1	100.0
	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	6,232.30	175	4,930	1.7	100.0
	D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2,456.36	90	4,870	1.7	100.0
	D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	9,445.32	153	3,845	1.3	100.0
	D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	9,064.71	279	2,958	1.0	100.0
	D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	4,188.83	191	2,514	0.9	100.0
	D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	7,379.43	190	2,119	0.7	100.0
	D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	1,719.29	93	1,898	0.7	100.0
	D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	3,412.71	177	1,570	0.5	100.0
	D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2,953.38	62	1,381	0.5	100.0
	D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	1,150.76	72	1,331	0.5	100.0
	D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	1,134.52	55	1,242	0.4	100.0
	D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2,539.75	130	1,242	0.4	100.0
	D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	2,089.86	105	1,192	0.4	100.0
	D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	4,956.66	111	1,192	0.4	100.0
	D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2,673.64	56	749	0.3	100.0
	D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	770.56	39	589	0.2	100.0
	D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	391.49	22	283	0.1	100.0
	D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	6,568.51	452	8,350	2.9	100.0
	D22	ホテルネット函館	北海道函館市	7,961.26	205	2,792	1.0	100.0
	D23	フレックスステイン白金	東京都港区	1,754.06	84	2,119	0.7	100.0
	D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	5,400.16	174	7,801	2.7	100.0
	D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	4,349.67	266	5,594	1.9	100.0
	D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2,247.92	97	3,821	1.3	100.0
	D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2,793.99	177	3,742	1.3	100.0
	D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	3,559.81	152	2,198	0.8	100.0
	D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	1,403.89	74	1,624	0.6	100.0
	D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	1,714.53	89	1,277	0.4	100.0
	D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	11,733.23	126	1,237	0.4	100.0
	D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	1,190.57	64	980	0.3	100.0
	D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	3,305.64	150	979	0.3	100.0
	D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	725.60	62	906	0.3	100.0
	D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	3,932.93	210	5,069	1.7	100.0
	D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	1,832.97	96	1,170	0.4	100.0
	D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	1,279.16	69	1,130	0.4	100.0
	D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	1,942.01	57	3,160	1.1	100.0
	D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	3,207.60	151	1,148	0.4	100.0
	D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	3,660.96	154	1,128	0.4	100.0
	D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	3,099.90	133	1,010	0.3	100.0
	D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	3,009.50	127	851	0.3	100.0
	D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	8,752.42	335	24,674	8.5	100.0

(2017年3月14日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
ホテル	D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	37,702.33	310	20,981	7.2	100.0
	D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	5,083.06	217	8,059	2.8	100.0
	D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	1,951.90	105	7,959	2.7	100.0
	D47	ホテルマイステイズプレミア金沢 <sup>(注6)</sup>	石川県金沢市	13,250.03	261	13,761	4.7	100.0
	D48	高松 東急REI ホテル	香川県高松市	7,148.17	193	2,139	0.7	100.0
小計				226,275.96	7,102	181,032	62.2	100.0
合計				455,538.63	11,983	291,181	100.0	97.5

(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) 「取得価格」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ず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」及び「稼働率」は2016年12月末時点の数値を記載しています。

(注5) 2017年3月14日付で取得しています。

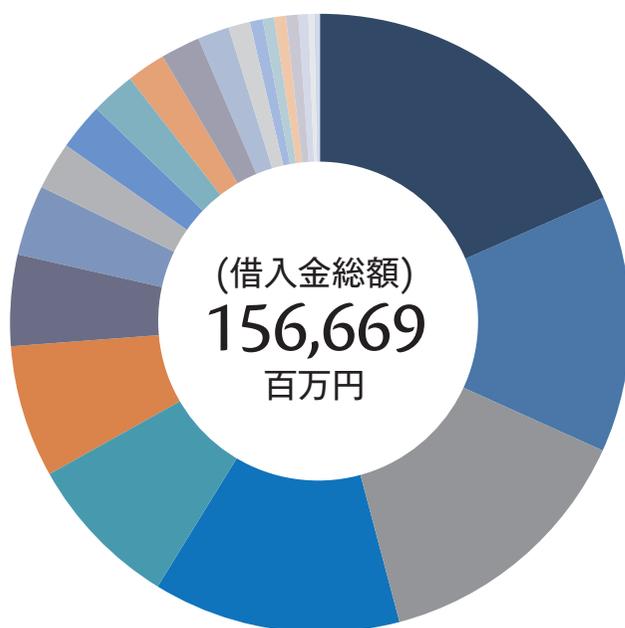
(注6) 「ホテルマイステイズプレミア金沢」は、2016年10月1日付で「ホテルマイステイズ金沢」から名称変更しています。

- 2017年3月14日付の新規借入れにおいて新たにレンダー3社を招聘。本投資法人の取引先金融機関
- 本投資法人は、2016年9月27日付で、長期発行体格付(格付：A、見通し：ポジティブ)を株式会社

### 格付 (2016年9月27日付で取得)

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A	ポジティブ

### レンダーフォーメーション (2017年3月14日時点)



みずほ銀行	18.5%
三菱東京UFJ銀行	13.6%
三井住友信託銀行	13.6%
三井住友銀行	13.4%
シティバンク銀行	7.7%
新生銀行	7.5%
りそな銀行	4.3%
三菱UFJ信託銀行	3.6%
東京スター銀行	2.6%
ゆうちょ銀行	2.6%
イオン銀行	2.5%
日本政策投資銀行	1.9%
福岡銀行	1.9%
静岡銀行	1.5%
野村信託銀行	1.2%
香川銀行	0.6%
第四銀行	0.6%
百五銀行	0.6%
広島銀行	0.6%
東和銀行	0.5%
第一生命保険	0.3%
群馬銀行	0.3%

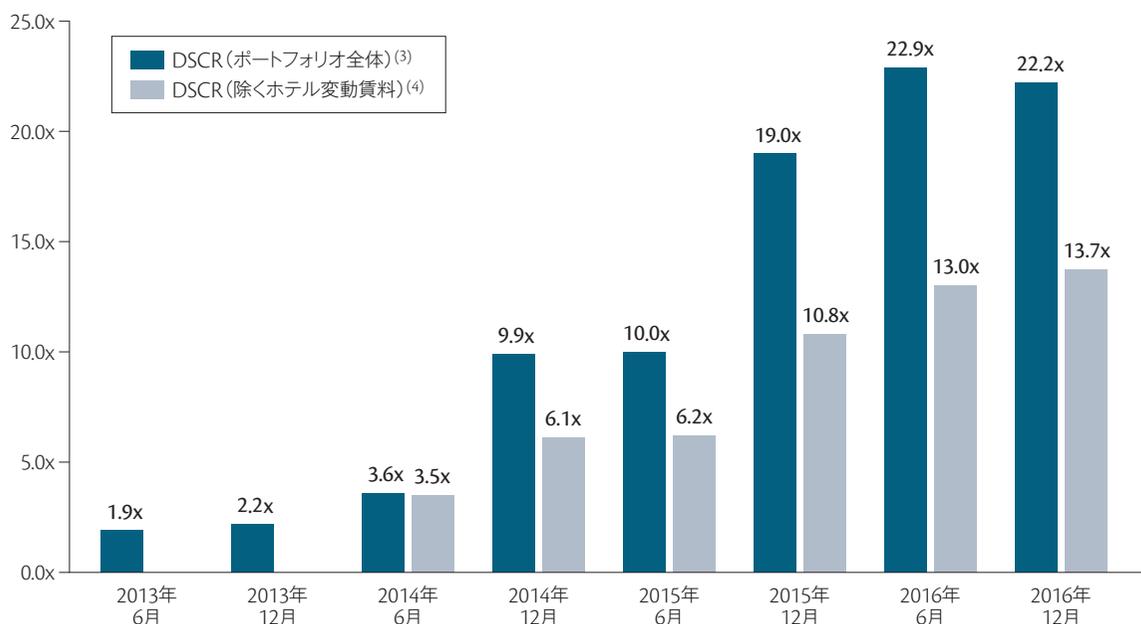
(注1) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末負債残高 ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、2017年3月14日時点のLTVについては、右記の計算式で算出しています。  
(注2) 「平均借入利率」は、各個別の借入れに係る各期末時点又は2017年3月14日時点の借入残高に当該各時点における適用利率 (但し、金利を固定化した後の利率に基づき、また、  
ています。  
(注3) 「DSCR (ポートフォリオ全体)」は、(営業利益 + 減価償却費) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。  
(注4) 「DSCR (除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 + 減価償却費) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。

は22社となり、レンダーフォーメーションが更に強化されました。  
日本格付研究所(JCR)より取得しました。

### LTV(鑑定評価額ベース)<sup>(1)</sup>と平均借入利率<sup>(2)</sup>

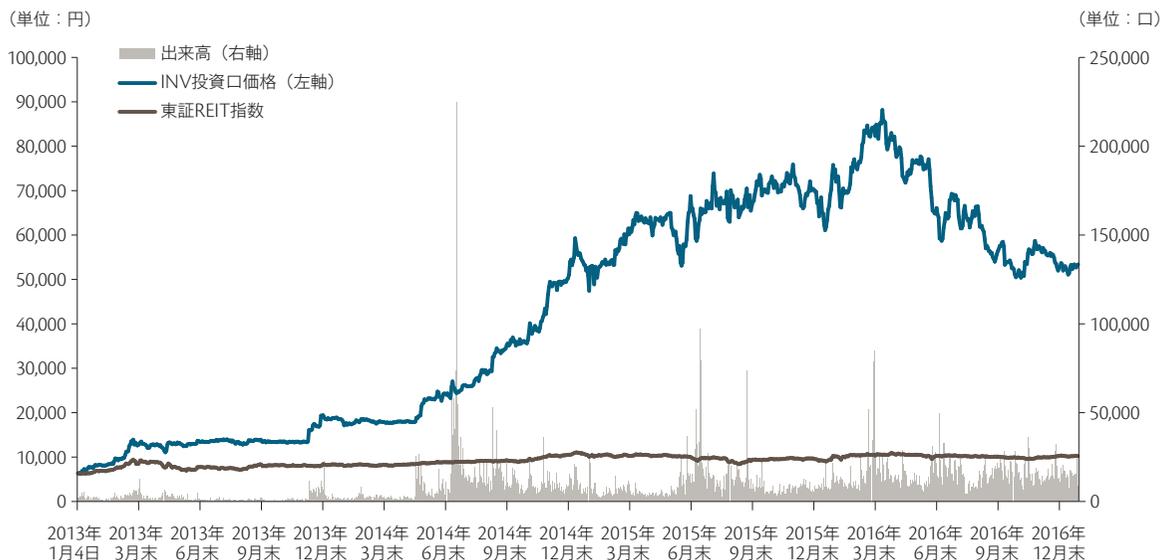


### DSCR



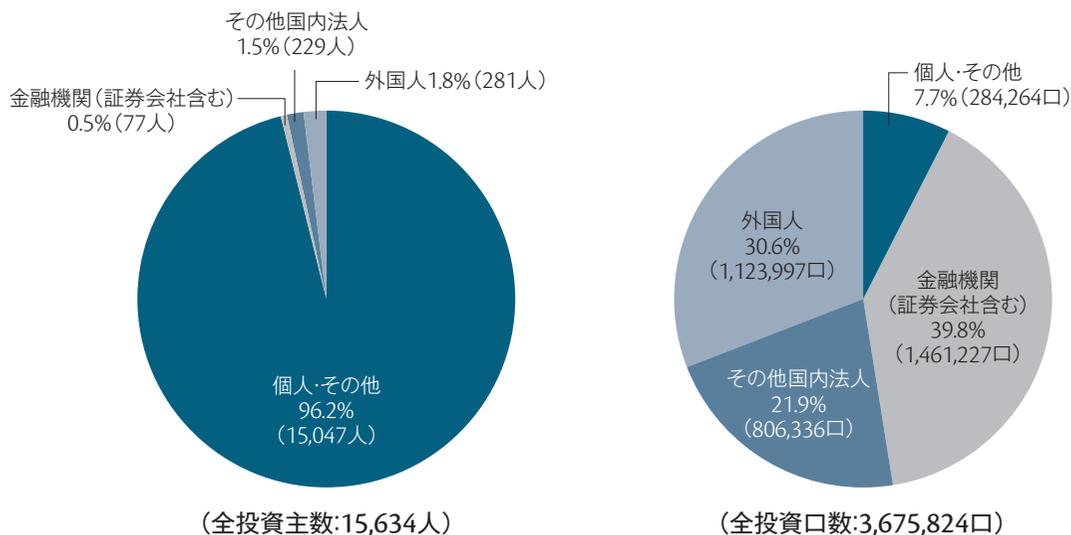
(平成28年12月期末時点の有利子負債残高+2017年3月14日付で実行した新規借入れ額) ÷ 取得済資産及び2017年3月14日付で取得した資産の取得時鑑定評価額の総額  
2017年3月14日時点については2017年2月24日現在の全銀協1か月日本円TIBOR が適用されるものと仮定した利率) を乗じたものの合計を当該各時点の合計借入残高で除して算出し

## 投資口価格の推移



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

## 投資口の保有状況



## 年間スケジュール



## 投資主インフォメーション

### 投資主メモ

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

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。  
なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

- <合併前の本投資法人（旧東京グロースリット投資法人）の投資主様>  
三菱UFJ信託銀行株式会社 電話番号 0120-255-100（フリーダイヤル）
- <合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様>  
三井住友信託銀行株式会社 電話番号 0120-782-031（フリーダイヤル）

### 分配金について

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

#### (銀行振込について)

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

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

### お知らせ

#### (分配金の支払いに関する通知書について)

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

#### (投資主様の住所・氏名に使用する文字について)

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

### お問い合わせ

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせ先は以下の通りです。  
資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社  
電話番号：03-5411-2731（代表）  
受付時間：平日 9:30～17:30

TSE Code: 8963



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