

インヴィンシブル投資法人
第27期（2016年12月期）決算説明会資料

2017年3月23日



Invincible Investment
Corporation

TSE Code: 8963



エグゼクティブ・サマリー 2

決算概要

- 1口当たり分配金推移 4
- 平準化DPU及びDPU感応度分析 5
- 年間純利益の差異分析 6

ポートフォリオの状況

- 2017年3月 新規取得物件（1）ロイヤルパークスタワー南千住 8
- ロイヤルパークスタワー南千住における賃料改定実績 9
- 2017年3月 新規取得物件（2）ロイヤルパークスシーサー南千住 10
- ロイヤルパークスシーサー南千住の賃料推移 11
- 外部成長の実績 12
- ポートフォリオの推移 13
- 2017年3月の物件取得によるポートフォリオ収益へのインパクト 14
- ポートフォリオマップ 15

ホテル運営状況

- ホテル指標のベースとなる物件の区分について 17
- ホテル指標 18-20
- 直近のホテルポートフォリオ運用実績 21
- 訪日外国人の状況 22-23
- 中国のアウトバウンド市場 24
- 観光立国に向けた取組み 25-26
- マイステイズ・ホテル・マネジメントの日本におけるプレゼンス 27-28
- スポンサー・パイプライン 29
- 主要パイプライン物件 30

住居運営状況

- 住居ポートフォリオの賃料増額改定状況 32
- 住居ポートフォリオの内部成長 33
- ML・PM会社の変更及び変更後の住居ポートフォリオ実績 34
- 住居ポートフォリオ・サマリー 35
- 住居マーケット 36-37

財務状況

- 財務の状況 39
- 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移 40

Appendix

- 2016年12月期 決算ハイライト 42
- 稼働率の推移 43
- ホテルポートフォリオ・サマリー 44
- ホテルマーケットの拡大余地 45
- 住居物件の主要な運用データ（期毎） 46
- 南千住エリアについて 47
- 荒川区及び南千住エリアにおける世帯数及び人口の推移 48

Appendix – 財務・運営データ

- ホテル物件の主要運用データ 50
- 財務指標データ 51
- 2016年12月期の前期比差異分析 52
- 2016年12月期 損益計算書 53
- 2016年12月期 貸借対照表 54-55
- 2016年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 56
- 物件収支 57-60
- 期末算定価格 61-63
- ポートフォリオ一覧 64-66
- 借入金一覧 67-68
- 投資主の状況 69
- 投資口価格の推移 70

2016年

- 2016年12月期のDPUは1,477円、2016年の年間合計DPUは2,663円となり前年比+30.1% (→P4)
- ホテルポートフォリオの運用実績は、客室稼働率が前年比微減の90.2%となるも、ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ前年比+3.7%、+3.3%、+3.8%の成長 (→P18)
- 住居ポートフォリオは、賃料上昇プログラムにより、新規契約件数全体の51.0%で賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前賃料比平均1.2%上昇。更新契約件数全体の39.1%で賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前賃料比平均1.2%上昇 (→P32)
- 住居ポートフォリオの平均月額賃料坪単価は前年比1.5%上昇し、NOIは同4.4%増加 (→P33)
- 日本政策投資銀行、ゆうちょ銀行をはじめとする新規レンダー招聘により、レンダーフォーメーション強化 (→P39)
- 株式会社日本格付研究所 (JCR) より長期発行体格付「A」(見通し：ポジティブ) を取得 (→P39)

2017年3月

- 公募増資により、住居ポートフォリオ最大となる旗艦物件を含む、東京23区内の優良住居2物件を245億円で取得。鑑定NOI利回りは2物件平均で5.4% (→P8~11)
- ポートフォリオは126物件、資産規模291,181百万円へと成長、首都圏比率は65.4%に上昇 (→P12~13)
- 新規資産取得後のポートフォリオ収益の構成は、ホテル(固定賃料)、住居及びその他にかかる収益の合計が70.0%となり、安定性の向上にも寄与 (→P14)
- 新規借入れ後のLTV (鑑定評価額ベース) は、44.4% (→P39)
- 新規借入れにおいて新たにレンダー3社を招聘し、レンダーフォーメーションの更なる強化を実現 (→P39)

2017年

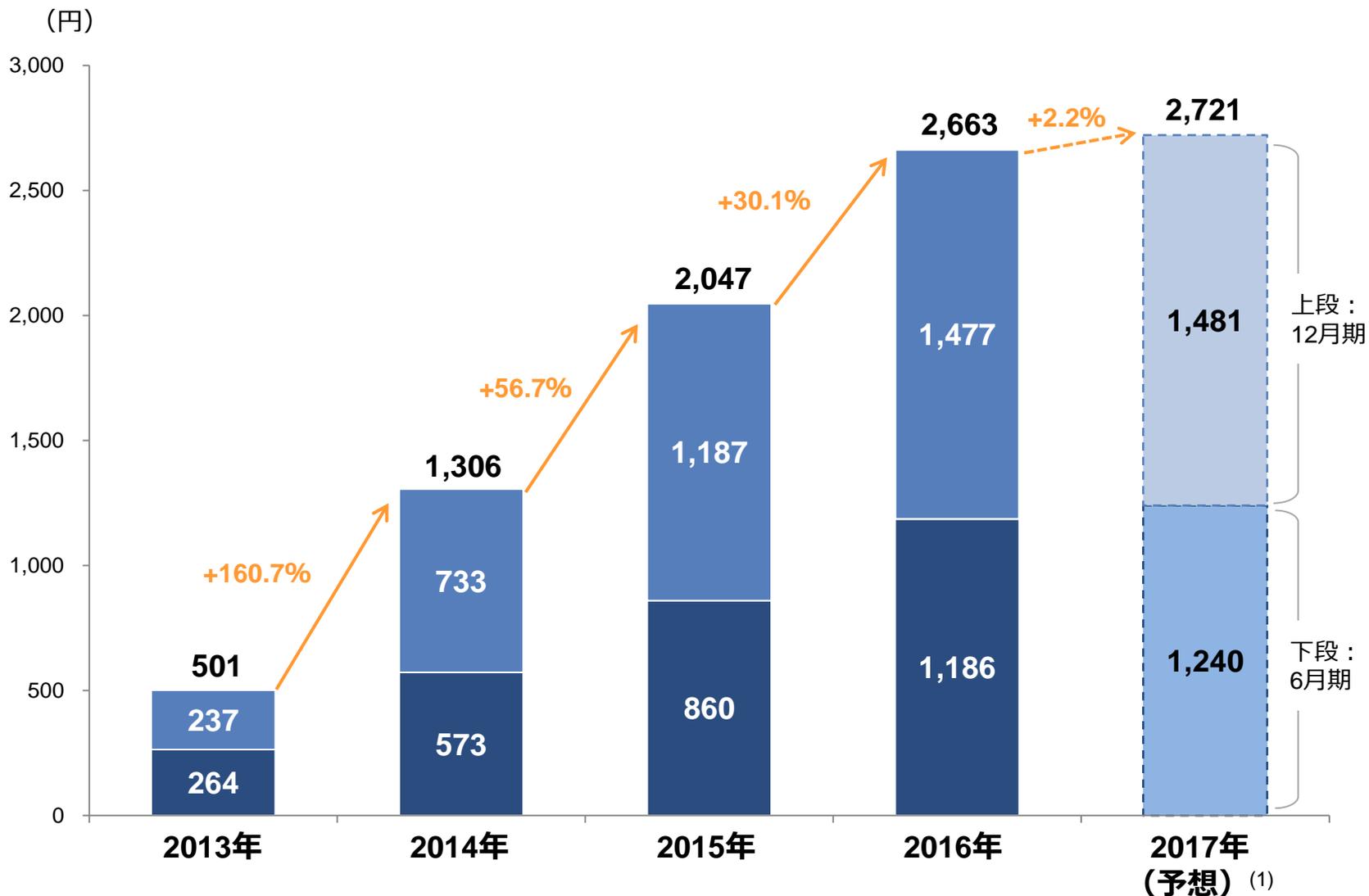
- 2017年のDPU予想は、年間で2,721円 (6月期：1,240円/12月期：1,481円)、前年比2.2%の増加を見込む (→P4)
- ホテルポートフォリオはADRが前年並み、稼働率、RevPAR、GOPはそれぞれ前年比+0.8pt、+1.0%、+1.7%の増加予想 (→P19)
- 住居ポートフォリオは、引き続き賃料上昇プログラムを積極的に推進し、平均月額賃料坪単価は前年比+0.8%、NOIは同+1.2%の増加を見込む (→P33)



決算概要

1口当たり分配金推移

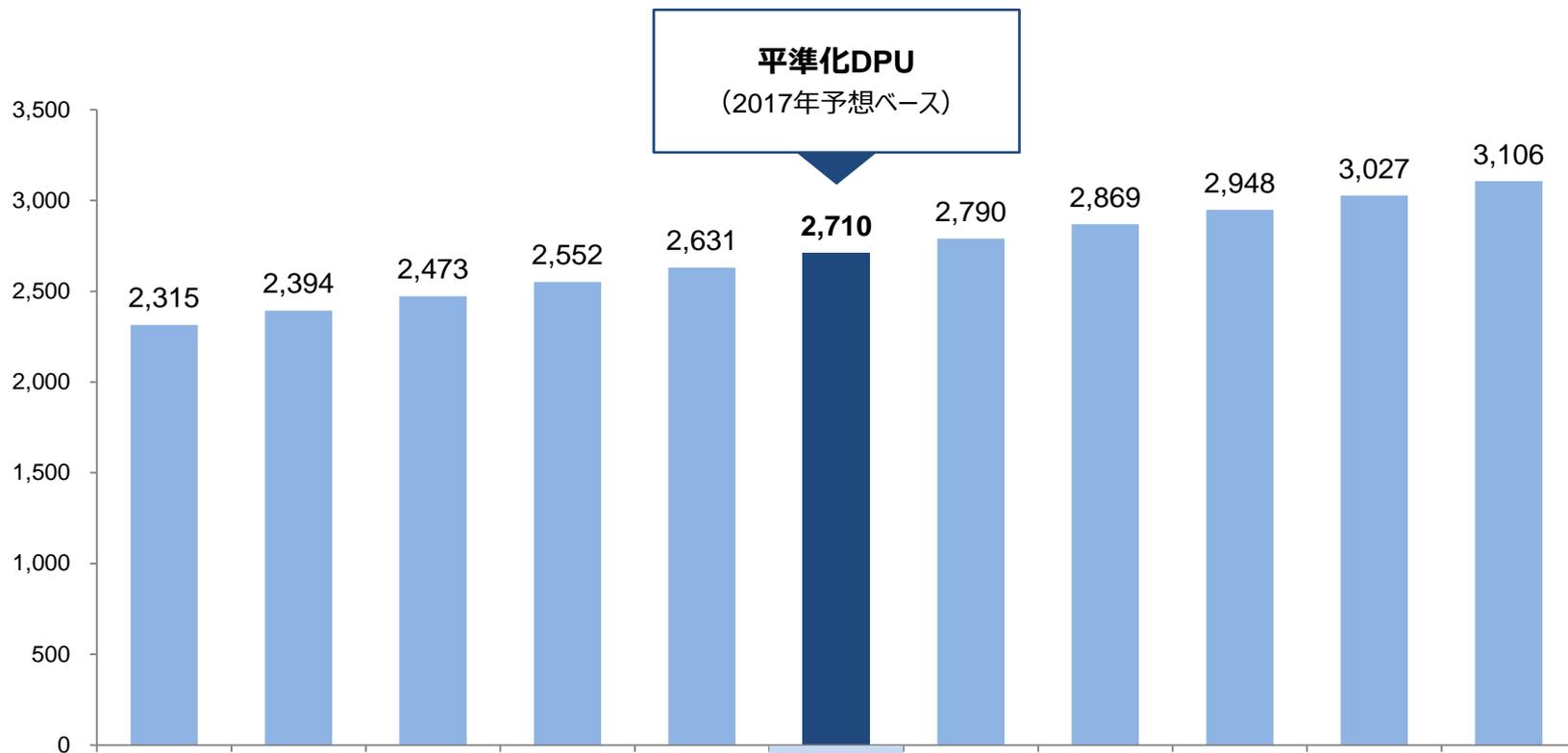
2013年以降、内部成長と外部成長により、1口当たり分配金（DPU）は継続的に成長。2017年は前年比+2.2%の増加を見込む。



(注1) 2017年3月の公募増資に伴う第三者割当の対象口数9,250口が全て発行された場合の予想数値です。

平準化DPU及びDPU感応度分析 (vs RevPAR)

2017年の平準化DPUは2,710円と試算され、RevPAR10%の上昇に対してDPU感応度は+14.6%。



RevPAR成長率 ⁽¹⁾	-10%	-8%	-6%	-4%	-2%	0%	+2%	+4%	+6%	+8%	+10%
ホテルRevPAR ⁽²⁾ (円)	7,874	8,048	8,223	8,398	8,573	8,748	8,923	9,098	9,273	9,448	9,623
DPU成長率 ⁽³⁾	-14.6%	-11.7%	-8.8%	-5.9%	-3.0%	-	+3.0%	+5.9%	+8.8%	+11.7%	+14.6%

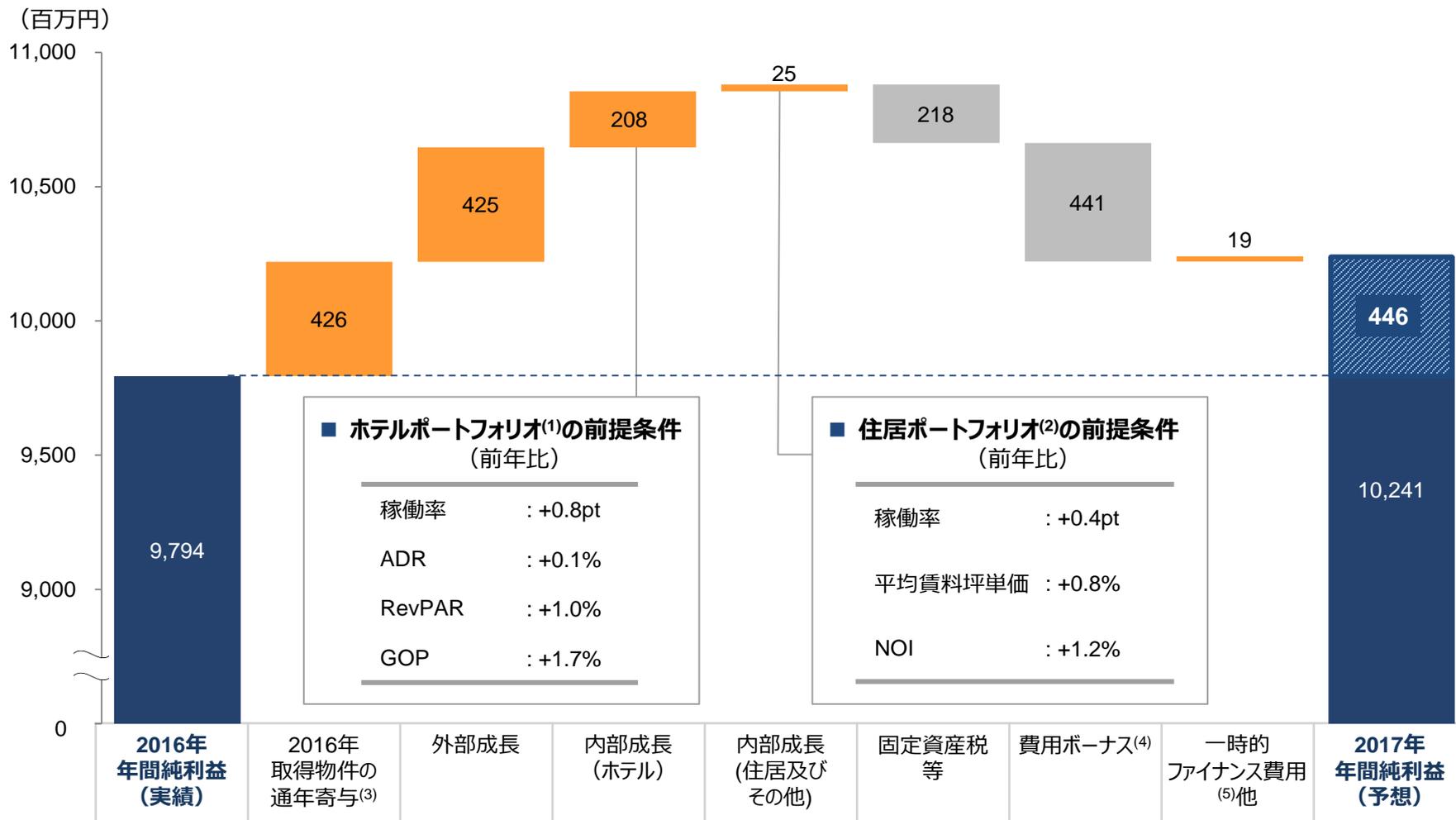
(注1) 「RevPAR成長率」は、本日時点で本投資法人が保有する変動賃料スキームのホテル39物件にかかる、2017年の業績予想の前提としているRevPAR予想値からの変化率を表しています。

(注2) 「ホテルRevPAR」は、上記ホテル39物件におけるRevPARの平均値です。

(注3) 「DPU成長率」は、本日時点で本投資法人が保有する全ての物件について、RevPARを除く平準化DPUの前提条件に変更がないことを前提とした場合の、年換算の平準化DPUをベースとするDPU成長率のシミュレーションを記載しています。

年間純利益の差異分析（2016年実績 vs 2017年予想）

2017年の年間純利益予想は前年比+446百万円。3月取得物件による外部成長は425百万円、既存物件による内部成長は234百万円を見込む。



(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、2016年中に改装した「ホテルマイステイズ神田」を除く38物件の実績値に基づき算出しています。

(注2) 2015年12月末日時点で取得済みの住居66物件の実績値に基づき算出しています。

(注3) 2016年中に取得した物件にかかる賃料及び費用（ファイナンス費用を含みます）が通年寄与することによる利益の増加分を指します。

(注4) ホテル費用は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1か月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。その後はホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生しないため、利益が減少します。

(注5) 公募増資にかかる費用及び新規借入にかかる一時的ファイナンス費用が2017年において減少することによる費用の減少分を指します。



ポートフォリオの状況

特徴

- 南千住エリア内でトップクラスのクオリティを有する賃貸住居物件
- 2008年竣工、39階建、賃貸可能戸数557戸⁽¹⁾のタワーマンション
- 3路線利用可能な「南千住」駅より徒歩5分。複合商業施設に近接
- パーティールーム、温泉/サウナ、フィットネスジム、ライブラリールームなどの充実した共用施設
- 南千住駅前再開発プロジェクトの一環として大和ハウス工業株式会社が再開発

取得価格	21,879百万円
鑑定評価額	22,100百万円
鑑定NOI利回り ⁽²⁾	5.4%
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） ⁽¹⁾
賃貸可能面積	39,113.46m ²
地積	8,738.44m ²
NOI（調整後） ⁽³⁾	1,072百万円

地図



(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。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益（NOI）を取得価格で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 「NOI（調整後）」とは、2016年の収支実績に基づき、賃貸事業収入のうち賃料（貸室賃料・共益費）についてのみ2016年12月末日現在の値を12倍した数値を使用して計算したNOIを意味します。

- ロイヤルパークスタワー南千住は本投資法人が保有する住居としては最大規模で、ポートフォリオ全体では2番目の規模となる旗艦物件⁽¹⁾
- 2016年の新規契約⁽²⁾における新規賃料⁽²⁾坪単価は11,231円であり、直前の契約における賃料と比較して17.3%上昇
- 想定入居賃料⁽³⁾は現行賃料⁽⁴⁾より7.7%高く、賃料上昇の余地あり

ロイヤルパークスタワー南千住の賃料改定実績及び現行賃料と想定入居賃料の差異

部屋タイプ	戸数	新規契約 ⁽²⁾			現行賃料 ⁽⁴⁾ 坪単価 (円)	想定入居賃料 ⁽³⁾ 坪単価 (円)	賃料差異 ⁽⁶⁾
		契約件数	新規賃料 ⁽²⁾ 坪単価 (円)	賃料増額 割合 ⁽⁵⁾			
Studio	48	10	12,381	16.3%	11,476	11,731	2.2%
1DK	44	13	11,987	18.4%	11,141	11,562	3.8%
1LDK	195	46	11,107	18.3%	10,151	11,103	9.4%
2LDK	184	40	11,210	19.0%	10,147	10,873	7.2%
3LDK	72	13	11,037	11.7%	10,029	10,941	9.1%
4LDK	12	2	10,152	13.9%	9,166	9,762	6.5%
合計/平均	555	124	11,231	17.3%	10,207	10,994	7.7%

(注1) 取得価格に基づいています。

(注2) 「新規契約」とは、2016年中に新たに締結したエンドテナントとの賃貸借契約を意味し、「新規賃料」とは、各新規契約における2016年12月末日時点で有効な月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。なお、以下、賃料額又は賃料収入額の記載においては、共益費収入を含みます。

(注3) 「想定入居賃料」とは、当該物件の質及び市場価値に基づき一般財団法人日本不動産研究所により算定された、各住戸につき妥当な水準と想定される2017年1月1日時点における月額賃料水準を意味し、部屋タイプ毎に又は全部屋タイプにおいて、2016年12月末日時点で賃貸されている住戸に係る想定入居賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。なお、想定入居賃料は、締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約における賃料を当該水準まで増額できることを示すものではなく、また、新たに入居するテナントとの間で同等の賃料水準で賃貸できる保証はありません。

(注4) 「現行賃料」とは、2016年12月末日時点で締結済みのエンドテナントとの賃貸借契約における月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料を示しています。

(注5) 「賃料増額割合」は、新規契約の賃料について、その直前の契約における賃料と比較した場合の増額割合を記載しています。

(注6) 「賃料差異」は、想定入居賃料坪単価と現行賃料坪単価の差異をパーセンテージで記載しています。なお、当該賃料差異は、想定入居賃料の算定者の分析に基づく、分析の時点における評価に依拠して算出された想定入居賃料坪単価と現行賃料坪単価の差異を示すものに留まります。したがって、本投資法人による取得後に当該賃料差異分に相当する賃料上昇が実現できる保証はありません。

特徴

- 3路線利用可能な「南千住」駅より徒歩10分
- 大和ハウス工業株式会社の子会社である大和リビング株式会社との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結
- 賃貸可能戸数113戸、コンシェルジュによるフロントサービスを備えるハイグレードな賃貸住居物件
- 一戸当たり約40㎡～約120㎡の間取りで、単身者、DINKs⁽¹⁾及びファミリー層がターゲット

取得価格	2,683百万円
鑑定評価額	2,710百万円
鑑定NOI利回り ⁽²⁾	5.3%
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	6,496.86m ²
地積	3,570.00m ²
NOI (調整後) ⁽³⁾	145百万円

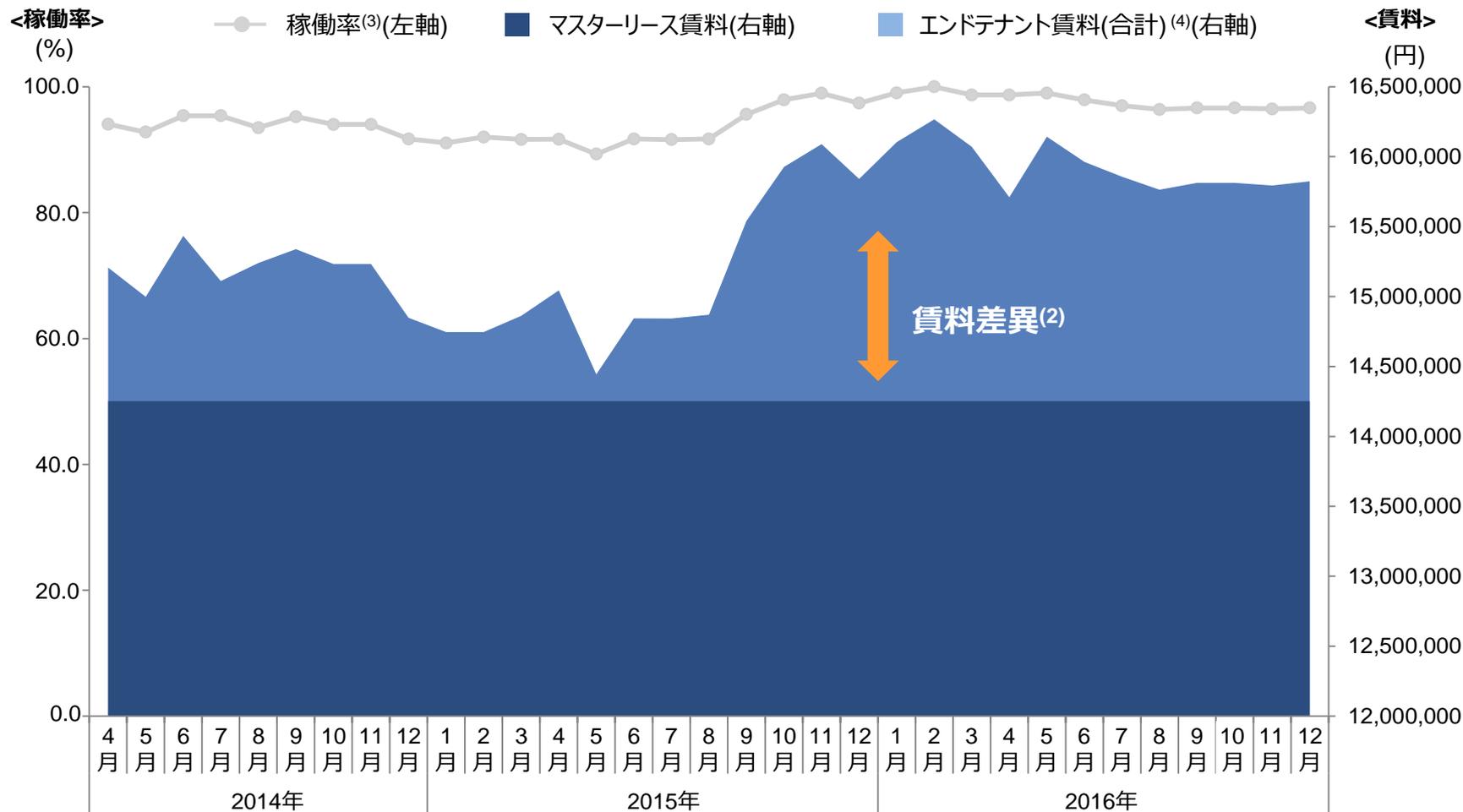


(注1) 「DINKs」(Double Income No Kids)とは、子供のいない共働きの夫婦をいいます。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益 (NOI) を取得価格で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入しています。

(注3) 「NOI (調整後)」とは、2016年の収支実績に基づき、賃貸事業収入のうち賃料 (賃室賃料・共益費) についてのみ2016年12月末日現在の値を12倍した数値を使用して計算したNOIを意味します。

エンドテナント賃料と賃料保証型マスターリース賃料におけるレントギャップは月額賃料坪単価⁽¹⁾で1,000円以上にまで拡大。マスターリース契約終了後に本投資法人がパス・スルー型マスターリース契約に切り替えた場合には、賃料収入の増額が期待できると考えている⁽²⁾



(注1) 2016年12月末日時点における月額賃料又はその合計を、当該時点における賃貸面積（坪）で除して算出しています。

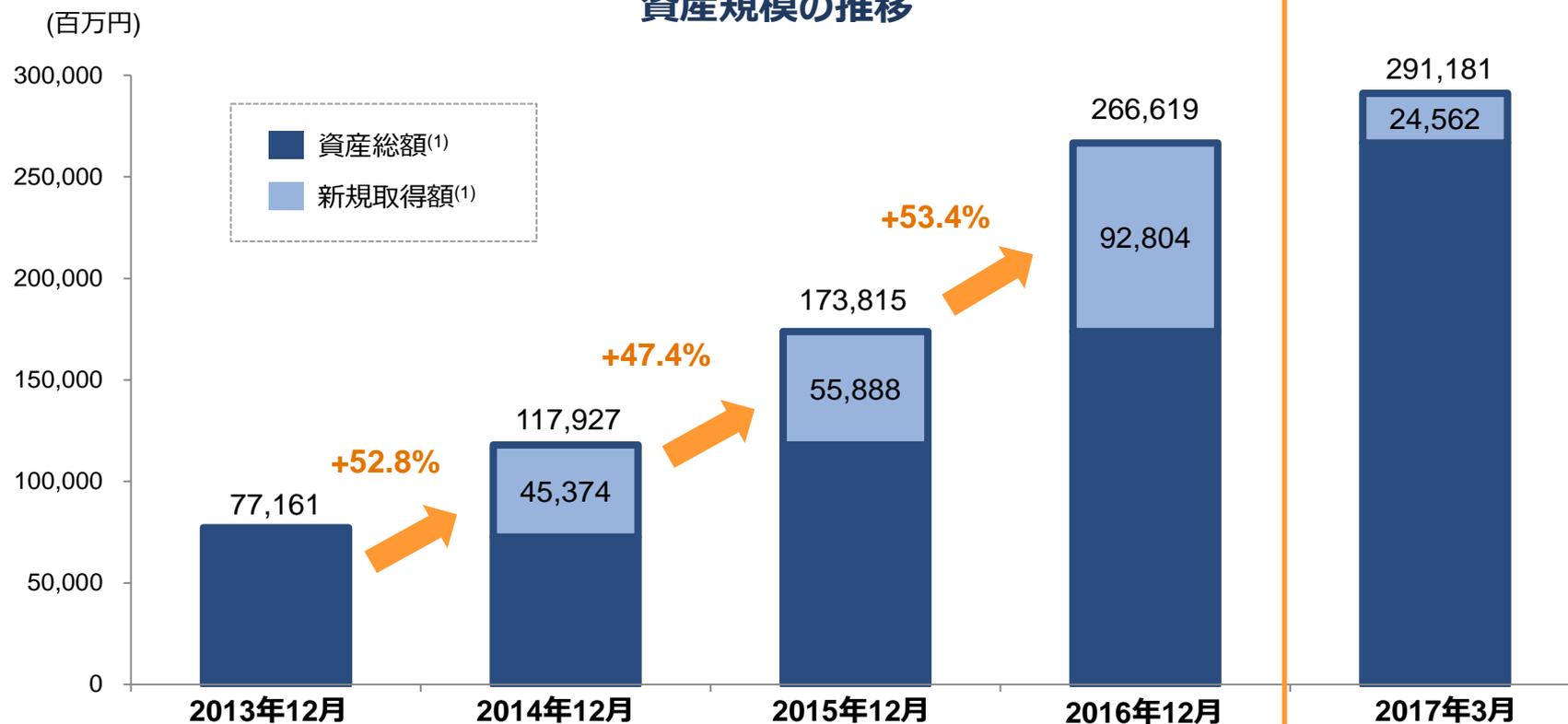
(注2) 賃料保証型マスターリース契約に基づくマスターリース賃料とエンドテナント賃料の実績に基づく差異は、2016年12月までの賃料推移に基づき、賃料保証型マスターリース契約終了後（2019年11月予定）に、本投資法人がパス・スルー型のマスターリース契約に切り替えた場合の賃料収入の増額余地として期待できることを示すにすぎず、実際の賃料収入の増額を保証するものではありません。また、パス・スルー型のマスターリース契約への切替え後の費用面の変動は考慮していないため、かかる賃料収入の増額が全額NOIの増額につながるものではありません。

(注3) 「稼働率」は、各月末におけるエンドテナントの賃貸面積の合計を賃貸可能面積で除した値を記載しています。

(注4) 各月末日時点において有効な賃貸借契約に基づいています。

- コアアセット（住居及びホテル）の取得による強固な外部成長実績
- 強力なスポンサー・パイプラインはポートフォリオの成長と安定に貢献する資産を取得する機会を提供

資産規模の推移



物件数	71	91	111	124	126
うち、住居	63	63	66	68	70
うち、ホテル	0	20	37	48	48

(注1) 「資産総額」は、各年の末日時点又は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2物件の新規取得は、ポートフォリオの安定性向上に寄与。首都圏⁽¹⁾比率は更に上昇し、65.4%⁽²⁾に
- 取得後の物件数：126物件（うち、住居：70物件、ホテル：48物件）/ 住居賃貸可能戸数：4,778戸⁽³⁾/ ホテル客室数：7,027室

2015年12月末時点

111 物件

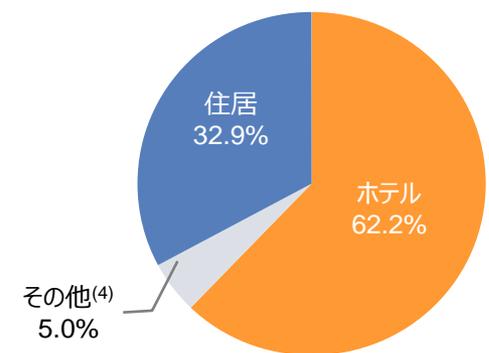
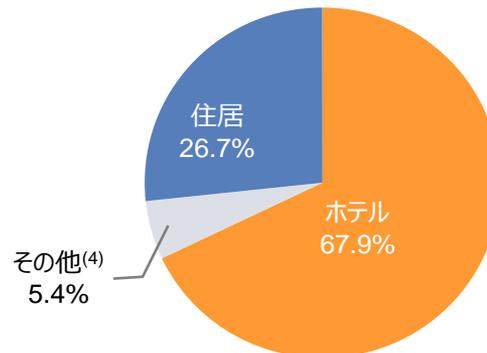
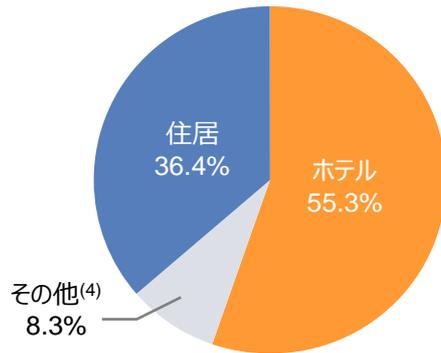
2016年12月末時点

124 物件

2017年3月14日時点

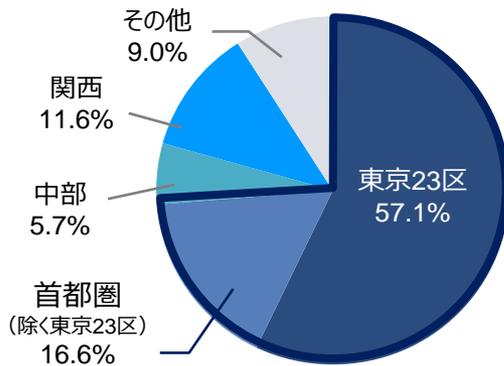
126 物件

用途別投資比率⁽²⁾

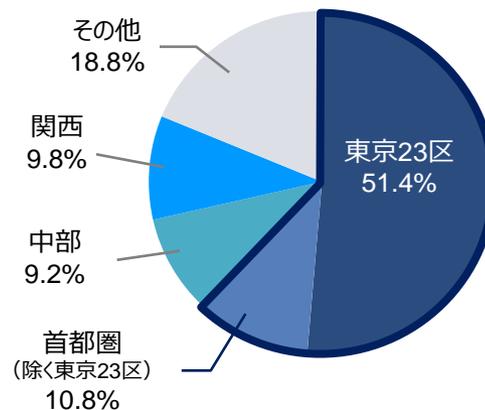


地域別投資比率⁽²⁾⁽⁵⁾

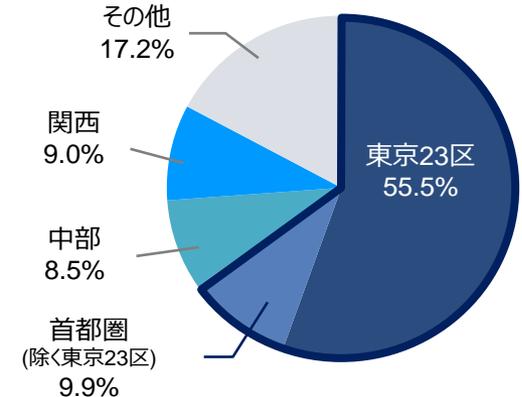
首都圏：73.7%



首都圏：62.2%



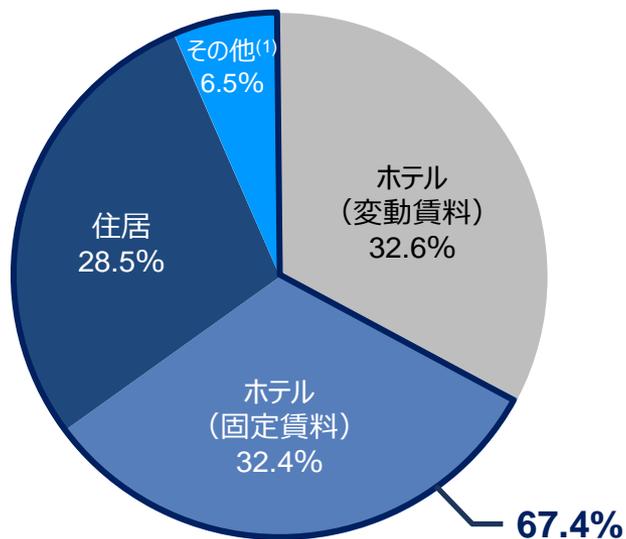
首都圏：65.4%



(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
 (注2) 取得価格に基づき記載しています。
 (注3) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。
 (注4) 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5) 各エリアは以下のように定義しています。
 首都圏(除く東京23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

2017年3月の物件取得後のポートフォリオ収益の構成は、ホテル(固定賃料)、住居及びその他⁽¹⁾の用途物件の合計が70.0%⁽²⁾となり、安定性の向上に寄与

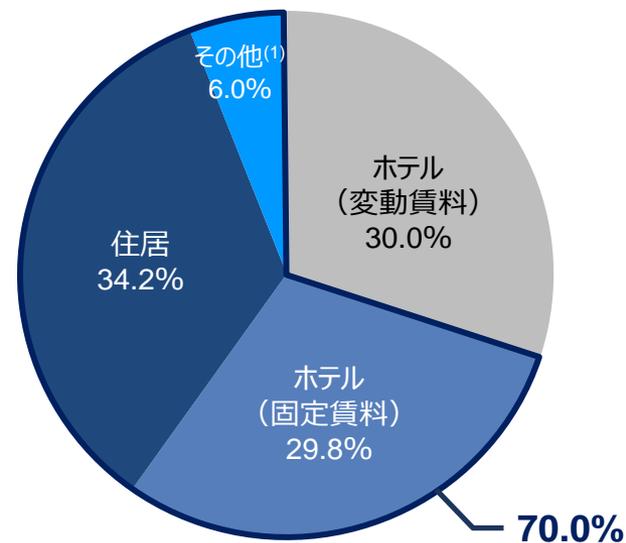
物件取得前



(百万円)

賃貸事業収入 ⁽²⁾			
ホテル	(変動賃料)	5,912	32.6%
	(固定賃料)	5,872	32.4%
住居		5,165	28.5%
その他 ⁽¹⁾		1,174	6.5%
合計		18,124	100.0%

物件取得後



(百万円)

賃貸事業収入 ⁽²⁾			
ホテル	(変動賃料)	5,912	30.0%
	(固定賃料)	5,872	29.8%
住居		6,746	34.2%
その他 ⁽¹⁾		1,174	6.0%
合計		19,704	100.0%

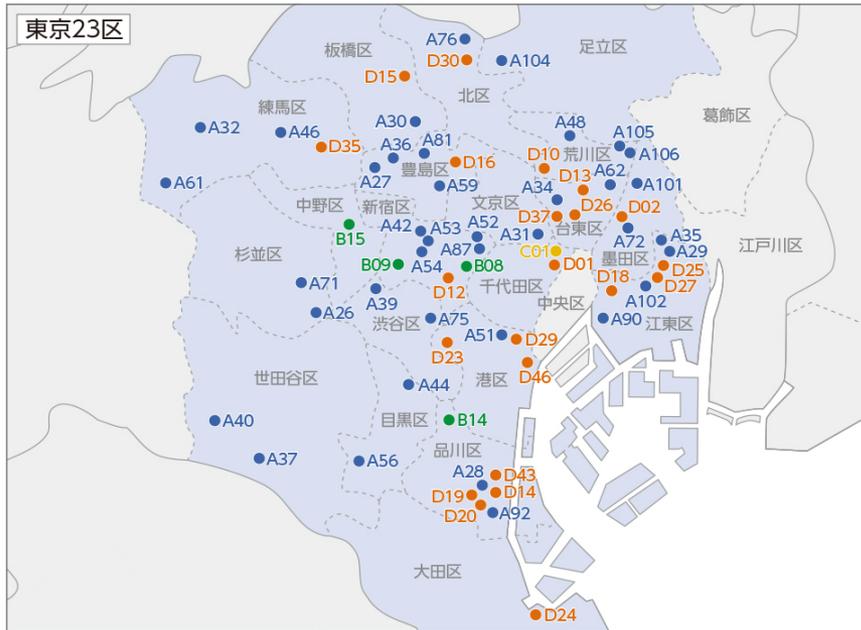
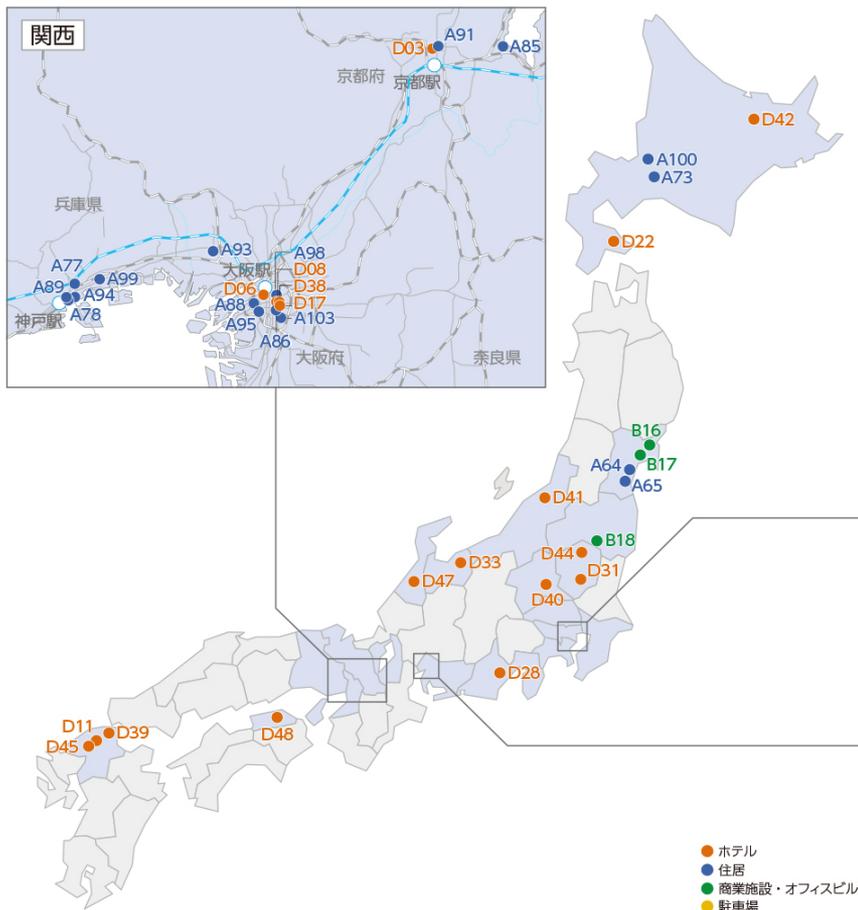
(注1) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

(注2) 2017年3月14日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2016年1月1日から保有していると仮定し、各物件の2016年実績値に基づき算出した年間の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、2016年1月1日から2017年3月14日までに取得した物件にかかる本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注3) 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。

ポートフォリオマップ (2017年3月14日時点)

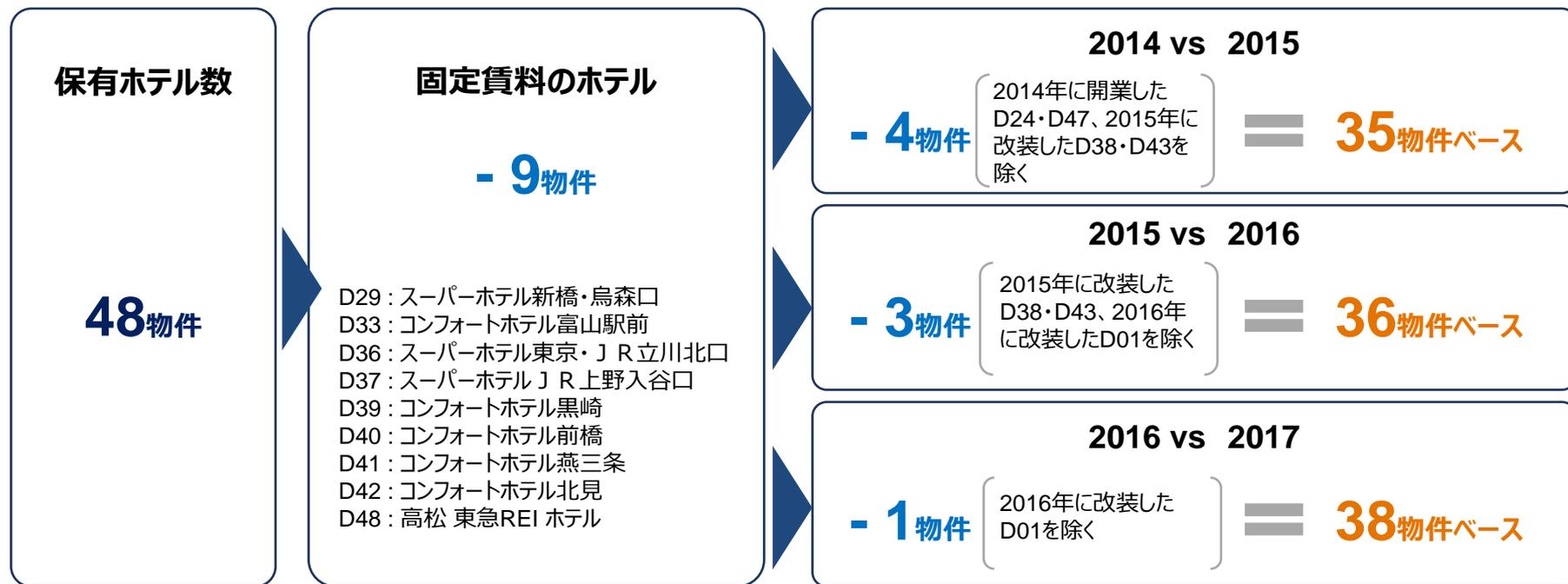
物件数	住居	ホテル	その他
126	70	48	8



(注) 各物件番号に該当する物件はP64-66「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。



ホテル運営状況



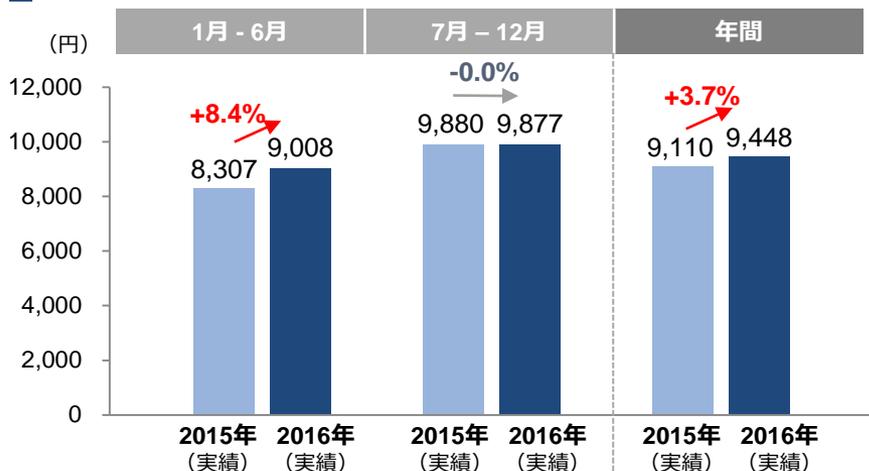
※保有ホテルの開業・改装状況

物件番号	ホテル名称	開業／改装	2014	2015	2016	2017
D01	ホテルマイステイズ神田	改装(2016年5月-2016年8月)			×	
D24	ホテルマイステイズ羽田	2014年9月開業	×			
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	改装 (2015年1月-2015年3月)		×		
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	改装 (2015年3月-2015年11月)		×		
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	2014年11月開業	×			

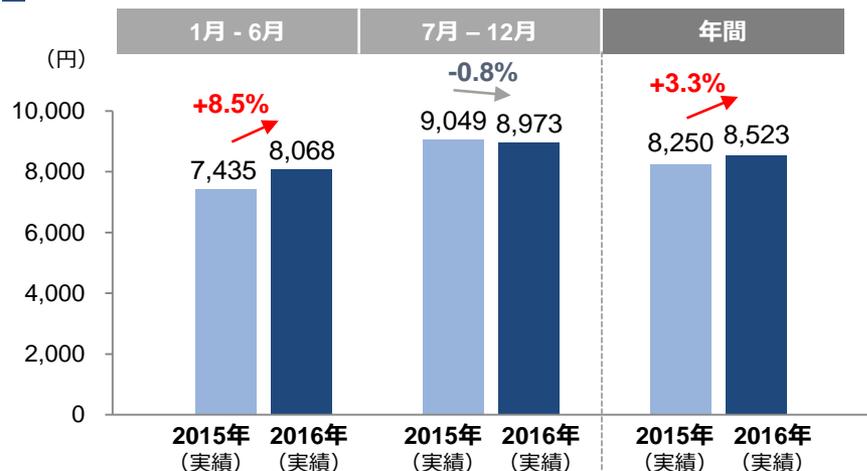
× : 改装又は開業前に該当する年

2016年のホテルポートフォリオ⁽¹⁾の年間ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ前年比3.7%、3.3%、3.8%の成長

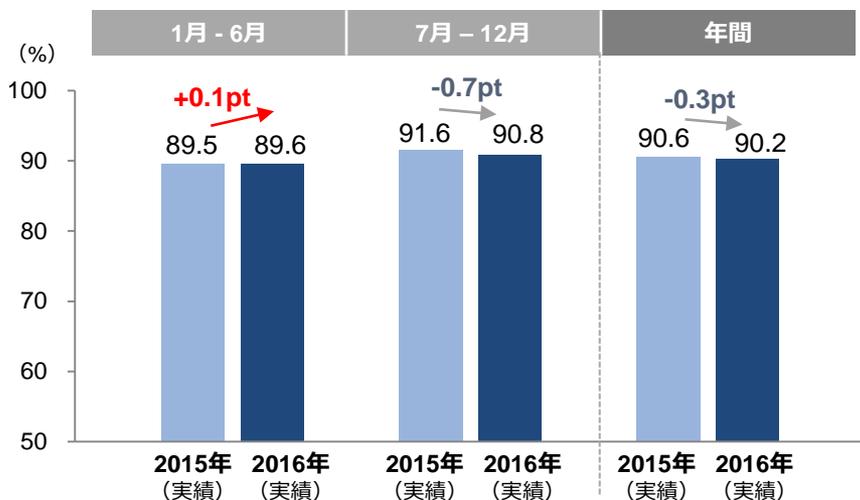
ADR⁽¹⁾



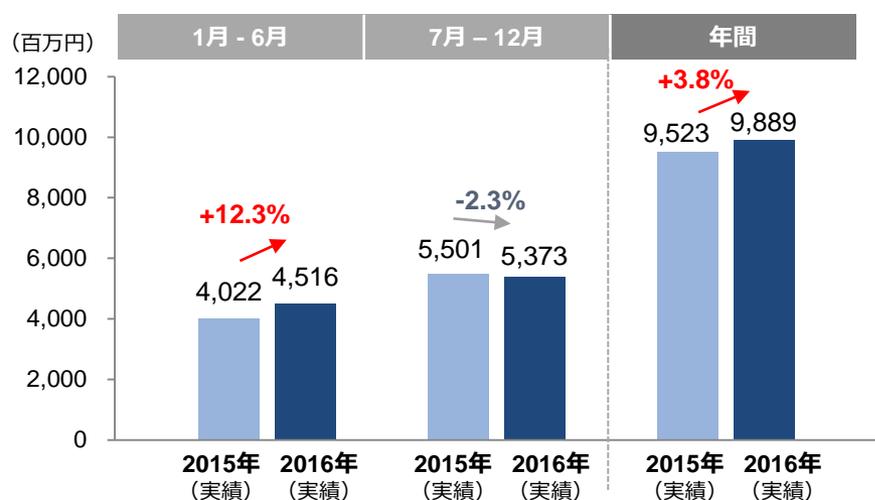
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾

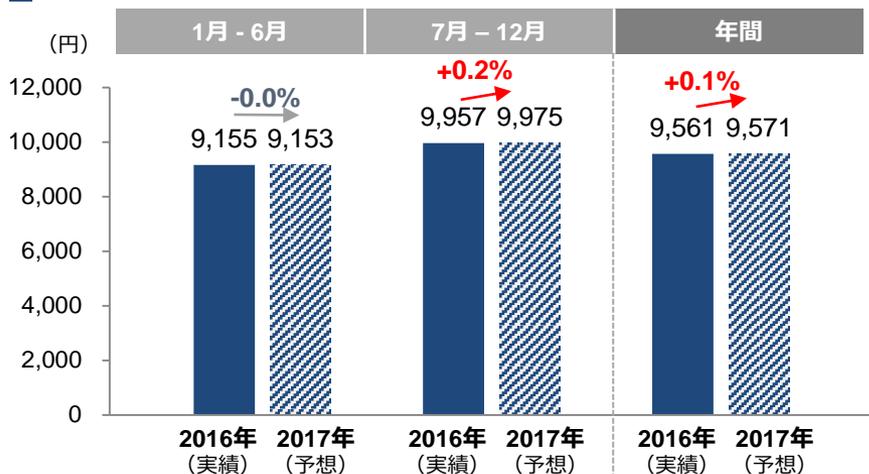


(注1) 2016年12月末日時点の保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、2015年1月から2016年12月の間に改装した「ホテルマイステイズ心齋橋」、「ホテルマイステイズ五反田駅前」及び「ホテルマイステイズ神田」の3物件を除く36物件の実績値に基づき算出しています。

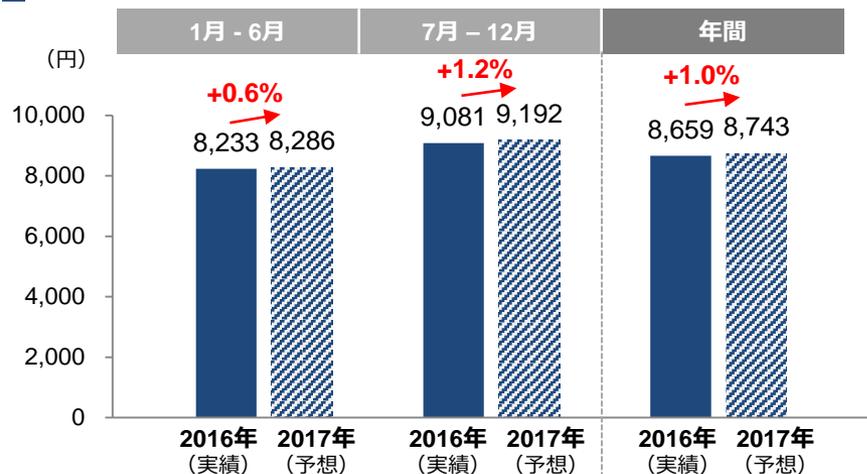
(注2) GOP算出にあたり、「アバホテル横浜関内」については、ホテルオペレーターよりGOPの開示を受けていないため、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

2017年のホテルポートフォリオ⁽¹⁾はADRが前年並み、客室稼働率、RevPAR、GOPはそれぞれ前年比+0.8pt、+1.0%、+1.7%の増加予想

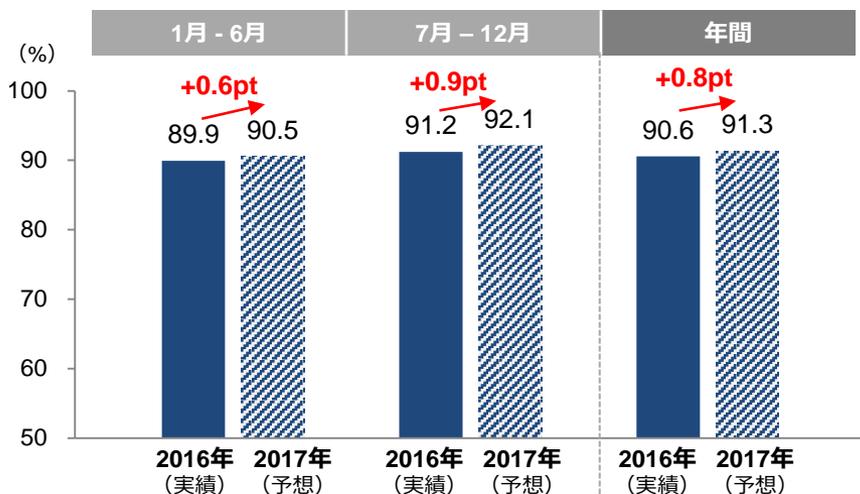
ADR⁽¹⁾



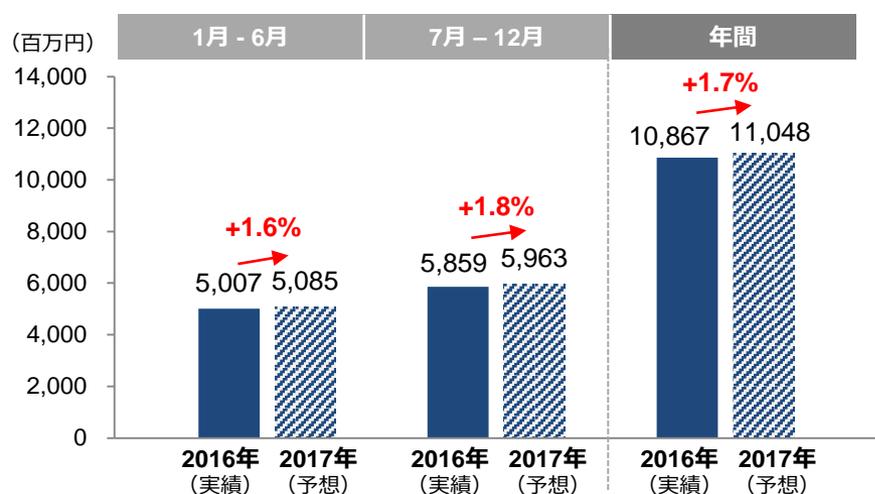
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



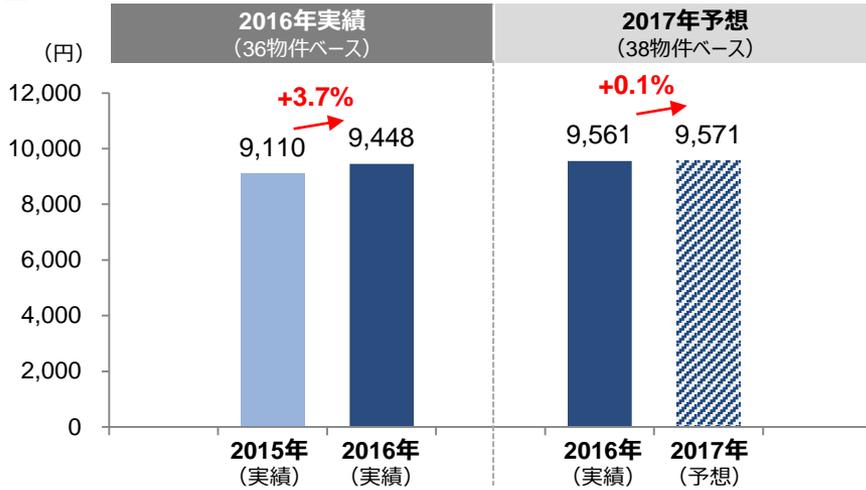
(注1) 2016年12月末日時点の保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、2016年中に改装した「ホテルマイステイズ神田」を除く38物件の実績及び予想値に基づき算出しています。

(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。

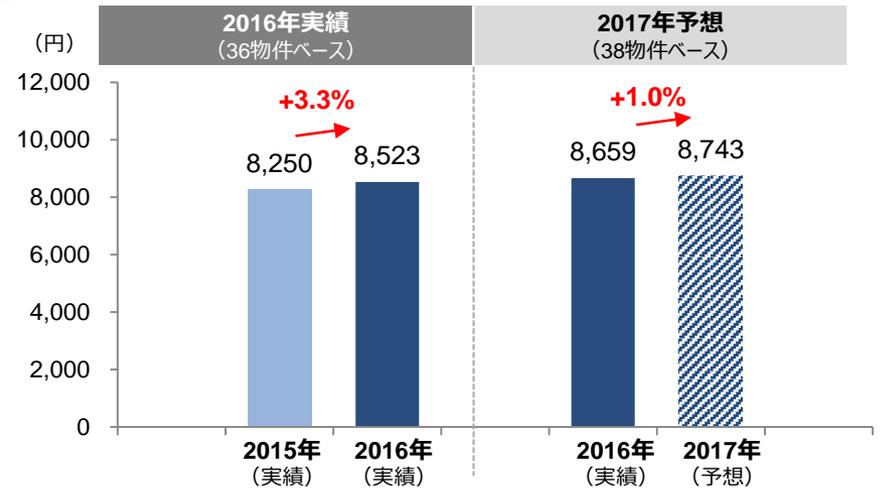
ホテル指標 (2016年実績及び2017年予想)

- 2016年のホテルポートフォリオ⁽¹⁾の年間ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ前年比3.7%、3.3%、3.8%の成長
- 2017年のホテルポートフォリオ⁽¹⁾はADRが前年並み、客室稼働率、RevPAR、GOPはそれぞれ前年比+0.8pt、+1.0%、+1.7%の増加予想

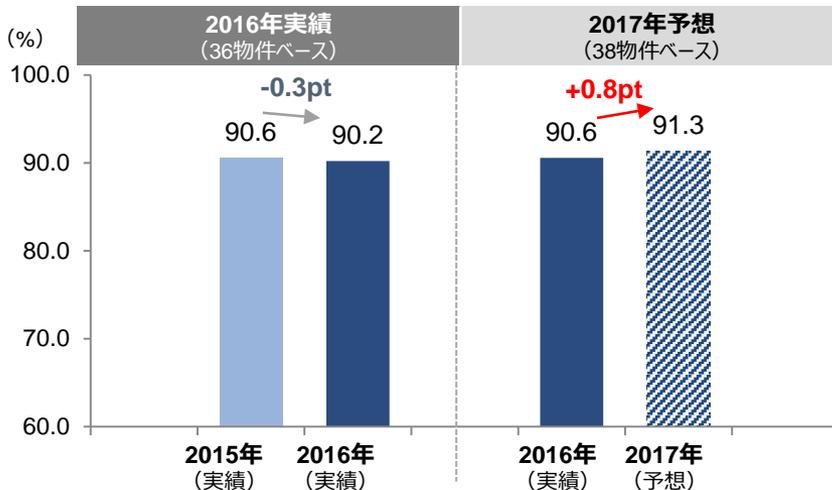
ADR⁽¹⁾



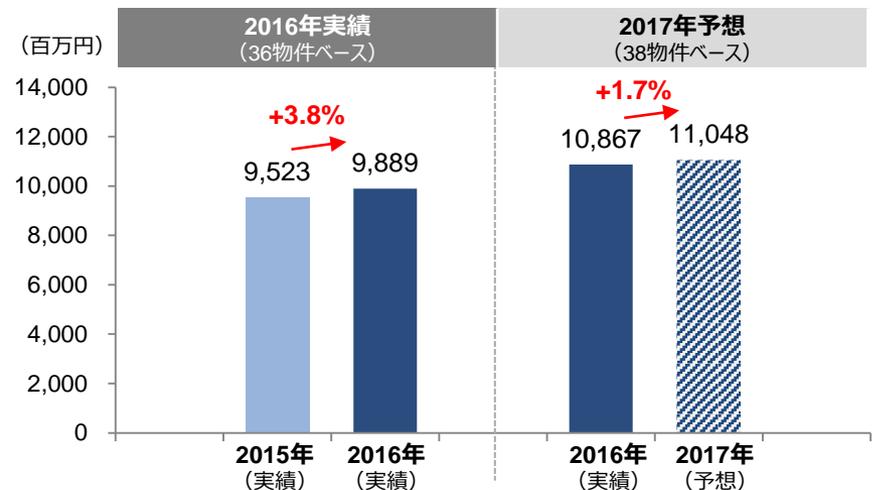
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



(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、「2016年実績」に記載の2015年及び2016年の実績値については、2015年1月から2016年12月の間に改装した3物件（「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」）を除く36物件、「2017年予想」に記載の2016年の実績値及び2017年の予想値については、2016年中に改装した1物件（「ホテルマイステイズ神田」）を除く38物件に基づき、それぞれ算出しています。

(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。

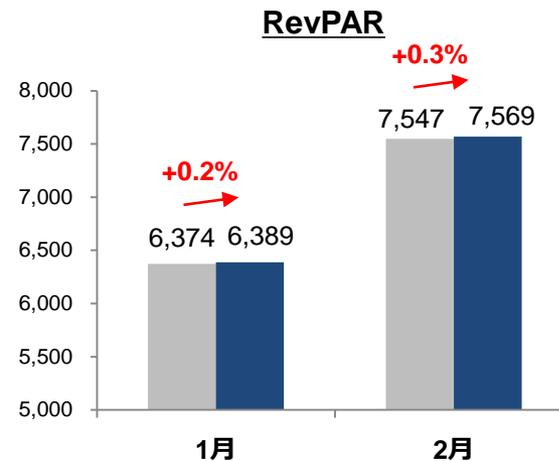
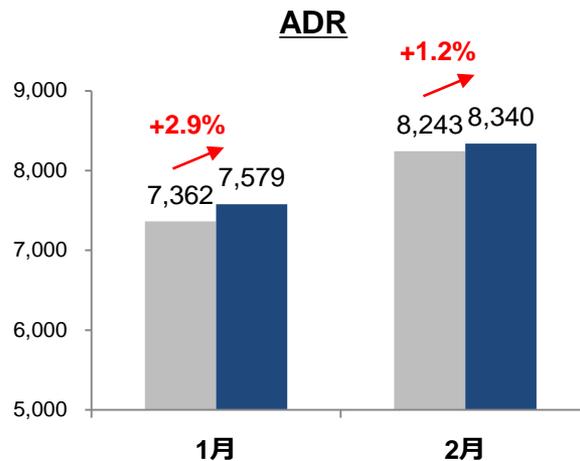
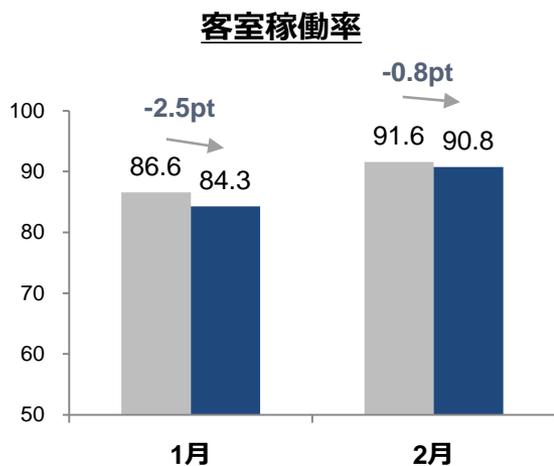
比較対象ホテルについて

保有ホテル48物件から固定賃料ホテル9物件を除いた39物件のうち、2017年1月及び2月において前年同月と同条件での比較を行えるのは、改装中のホテルエピナール那須を除く38物件。

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2016年					ホテルマイステイズ神田 改装							
2017年	ホテルエピナール那須 改装											

ホテル実績 (前年同月比)

2017年1月、2月ともに、客室稼働率は前年同月比減であったが、ADRが増加し、RevPARは微増。



春節の影響について

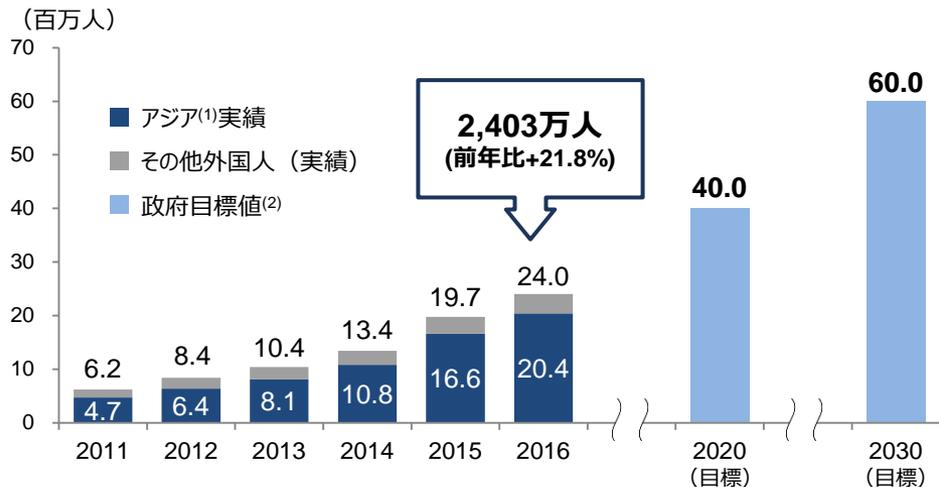
2016年は全て2月中であったが、2017年は1~2月をまたいだ。

■ : 春節休暇期間

	1月					2月												
	27	28	29	30	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2016年																		
2017年																		

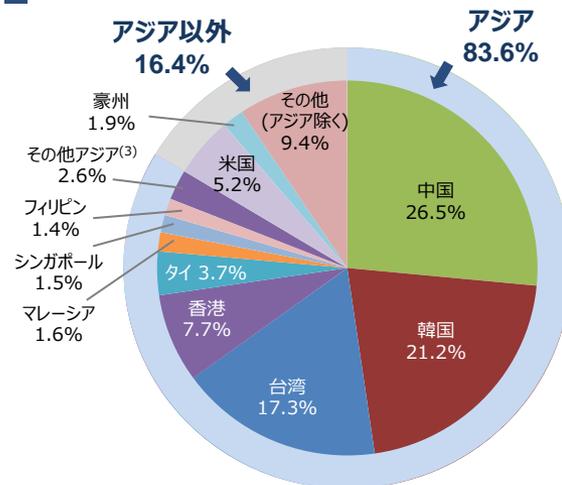
- 2016年訪日外国人旅行者数は、2,403万人（前年比+21.8%）と過去最高を記録
- 日本の多数の魅力的な都市、観光資源、食文化等により、アジア諸国等からのリピーターが大きく増加

訪日外国人旅行者数の推移



出所: 日本政府観光局及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

地域別訪日外国人旅行者数の構成

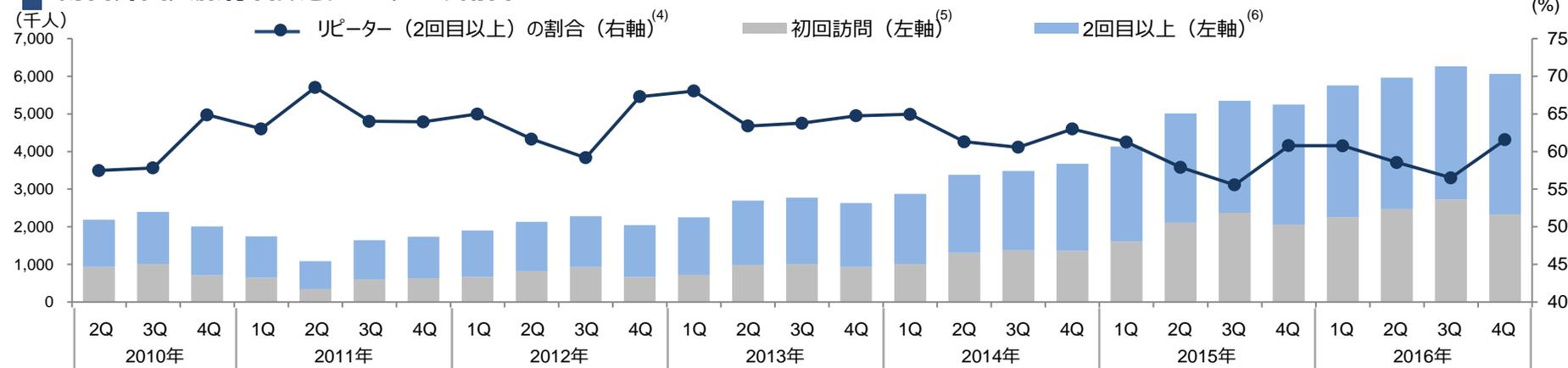


出所: 日本政府観光局のデータに基づき本資産運用会社が作成

2016年 対前年増加率 上位5か国

1位	インドネシア	+ 32.1%
2位	フィリピン	+ 29.6%
3位	マレーシア	+ 29.1%
4位	中国	+ 27.6%
5位	韓国	+ 27.2%

訪日外国人旅行者数とリピーターの割合



出所: 日本政府観光局及び国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 「アジア」とは、中国、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム及びインドをいいます。

(注2) 日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。

(注3) 「その他アジア」は、インドネシア、ベトナム及びインドを含みます。

(注4) 「リピーター (2回目以上) の割合」 (以下「リピーター率」といいます。) は、観光庁が各期間において実施した訪日外国人消費動向調査において「2回目以上の訪日である」と回答した人の割合を示しています。

(注5) 「初回訪問」は、日本政府観光局公表の各期間における訪日外国人総数に、(1-当該期間におけるリピーター率)を乗じて算出した人数を記載しています。

(注6) 「2回目以上」は、日本政府観光局公表の各期間における訪日外国人総数に、当該期間におけるリピーター率を乗じて算出した人数を記載しています。

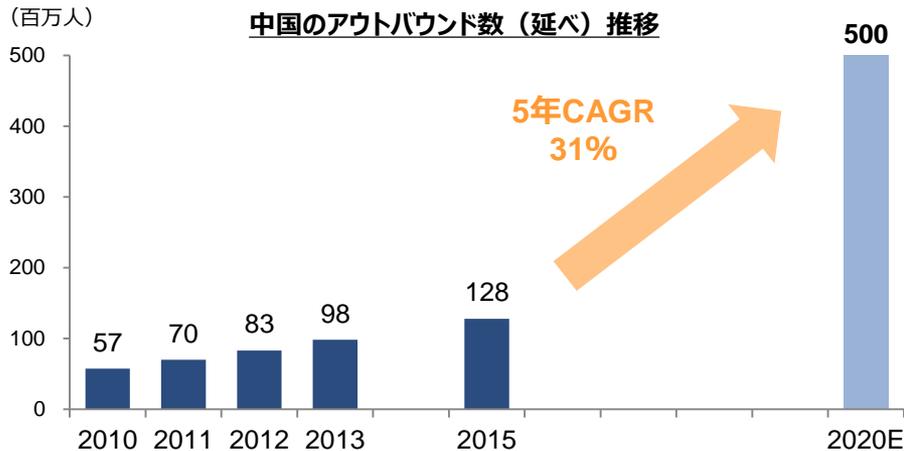
- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は過去5年間にわたり前年比20%以上のペースで増加
- アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移
- 2017年も各地域合計では二桁増加で推移。特に東南アジアの伸び率に勢いがみられる

主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

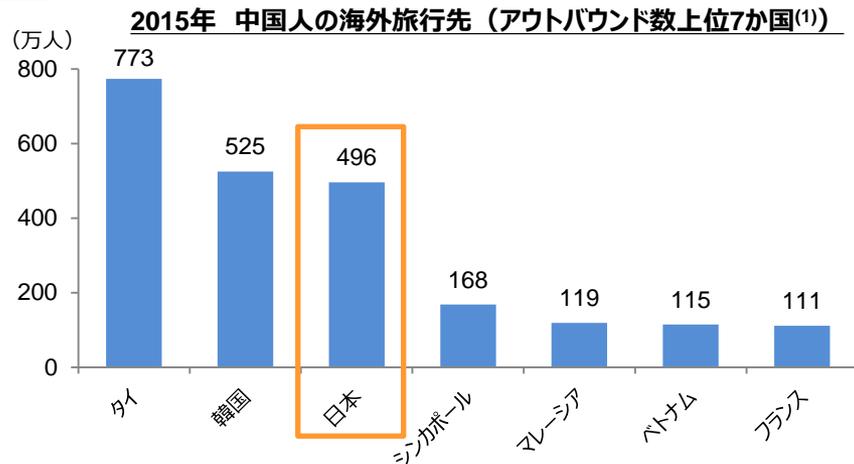
	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年	
		(前期比)		(前期比)		(前期比)		(前期比)		(前期比)	1月-2月 累計	(前期比)
中国	1,425	+36.6%	1,314	-7.8%	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	1,140	+17.0%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	1,225	+21.8%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	694	+3.6%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	326	+17.8%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	140	+14.6%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	61	+23.0%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	40	+57.2%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	52	+39.7%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	44	+34.6%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	162	+12.7%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	40	+5.6%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	28	+6.1%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	41	+17.7%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	102	+10.7%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	236	+10.1%
合計	8,358	+34.4%	10,364	+24.0%	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	4,332	+15.7%

1 中国のアウトバウンドは2020年までに年率31%の増加予測



出所: CNTA及びUNWTOのデータに基づき資産運用会社が作成

2 日本は、タイ、韓国に次いで中国のアウトバウンドに人気の地域



出所: 国家旅行局旅行業統計公報2015のデータに基づき資産運用会社が作成
(注1) 香港、台湾及びマカオは除いています。

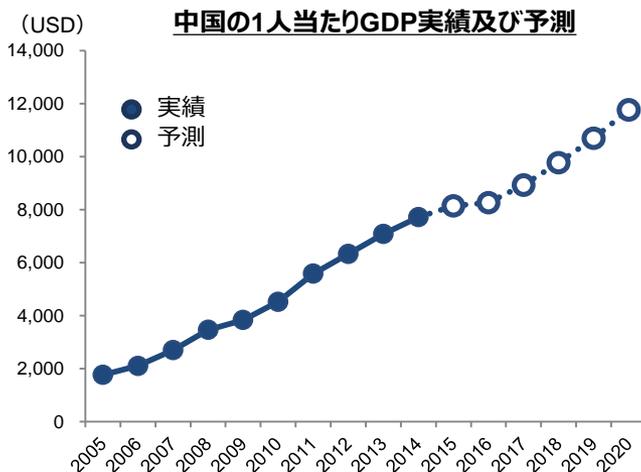
3 日本は中国に対し様々な要件で順次緩和を拡大してきたが、今後も拡大余地あり

中国に対する最近のビザ緩和措置

開始年月	緩和措置
2015年 1月	① 商用目的、文化人・知識人数次ビザの緩和
	② 沖縄県・東北三県数次ビザの緩和
	③ 相当な高所得者用数次ビザの導入
2016年 10月	④ 商用目的、文化人・知識人数次ビザの緩和
	⑤ 一部大学生・卒業生等の個人観光一次ビザ申請手続き簡素化

出所: 外務省

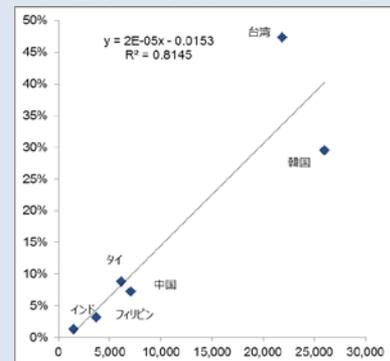
4 中国の1人当たりGDPは年々増加見込みであり、2014年実績値から2020年までに約1.5倍になる見通し



出所: IMF及びCEICのデータに基づき資産運用会社が作成

※アジア各国では、1人当たりGDPと出国者比率には相関関係がみられる。
(1人当たりGDPが高いほど人口あたりのアウトバウンド数が多い)

2013年 1人当たりGDP(横軸)と出国者比率(対人口)(縦軸)の関係



出所: IMF、World Bank及びUNWTOのデータに基づき資産運用会社が作成

政府主導による積極的な各種施策の展開により成長の加速が見込まれる

■ 日本再興戦略2016

- 2016年6月2日に、アベノミクス第三の矢として「日本再興戦略2016」を閣議決定。
成長戦略の主要な柱として、観光を日本の基幹産業と位置付け、観光立国の実現に向けた取組みを総合的・戦略的に推進
- 訪日外国人旅行者数の目標値を、2015年の1,974万人の実数値に対し、2020年は4,000万人、2030年は6,000万人へ設定⁽¹⁾
- 訪日外国人旅行消費額の目標額を、2015年の3.5兆円の実数値に対し、2020年は8兆円、2030年は15兆円へ設定⁽¹⁾
- 戦略的なビザ緩和、消費税免税制度の拡充、航空ネットワークの拡充（東京国際空港（羽田空港）の国際線発着枠の増加等）、クルーズ船受入拡充（2020年までに乗客数500万人を目標⁽¹⁾）、成田国際空港・羽田空港の鉄道・バスのアクセス改善、等

■ その他の政策

- 日本への入国審査を出発前に現地の空港で済ませられる仕組みを導入。日本の空港での審査手続きを省略して入国時の待ち時間の大幅な短縮を目指す
(まず韓国政府、台湾当局と交渉を進め、2017年度中の実現を目指す。)

(注1) 訪日外国人旅行者数及び訪日外国人旅行消費額等は日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。

年間着陸回数上位10空港⁽¹⁾のうち、8空港において機能強化を計画

主要空港における機能強化

東京国際空港（羽田空港） /成田国際空港

- 首都圏の2空港（羽田空港及び成田国際空港）における発着数は、政府の予想によれば、2020年代前半には年間発着枠上限の約75万回に到達する見込みであるため、滑走路の建設及び拡大により国際線の発着枠を増加中
- 羽田空港は、2020年開催の東京オリンピックまでに航空機発着回数増加に向け大規模改修実施予定
- 羽田空港の年間発着枠は、東京都心上空を通過して着陸する新たな飛行ルートの創設により、2020年までに現在の年間44.7万回から最大3.9万回増加する見込み。
- 成田国際空港は、2015年4月にLCC専用のターミナルを開業し、台湾及び香港を含むアジアへの路線が増加し、国際線発着回数は2015年度実績18.4万回（前年比+0.6万回）に増加。成田国際空港による2016年度の見通しは、19.4万回（前年比+1.1万回）
- 成田国際空港は、新たな滑走路の建設を予定

関西国際空港

- 2017年1月、LCC国際線専用の第2ターミナルビル（国際線）が開業し、国内線分とあわせてLCC利用者の年間処理能力が400万人から830万人へと2倍以上に拡大
- LCCの新規路線就航及び増便により、2015年度航空機発着回数が過去最高の169,304回（前年比+17%）を記録。LCCは国際線発着回数の30%を占める

福岡空港

- LCCの新規就航等により、年間発着枠の上限14.5万回を超過していることから、2本目の新たな滑走路を増設予定

那覇空港

- LCC就航等により発着枠の上限に達していることから、滑走路増設予定（2020年3月末開業見込み）

中部国際空港

- LCCのハブ空港化を目指して、LCC向け新ターミナルビル整備事業に着手（第2滑走路建設を検討）

新千歳空港

- 国際線エプロン（駐機場）の拡張、誘導路の新設
- 税関、出入国管理、検疫をあわせた施設（CIQ施設）等の整備

仙台空港

- LCC専用旅客棟の新設、空港発着バス路線拡充、商業施設の整備

出所：国土交通省、内閣府、成田国際空港株式会社、中部国際空港株式会社及び日本経済新聞のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 日本国内における2015年の年間着陸回数に基づきます。

マイステイズ・ホテル・マネジメントは、都内のホテル運営物件数において上位に位置しており、最も有力なホテル運営会社の一つ

日本におけるホテルマーケット

- 日本のホテル市場は、世界的ホテルチェーンのシェアが日本のホテル市場全体の5%⁽¹⁾と小さい一方、国内チェーンが43%⁽¹⁾のシェアを占める
- MHMは、都内のホテル運営物件数において、多数の国内チェーンが存在する中で上位に位置する

東京におけるホテルチェーン上位10社(運営棟数ベース)

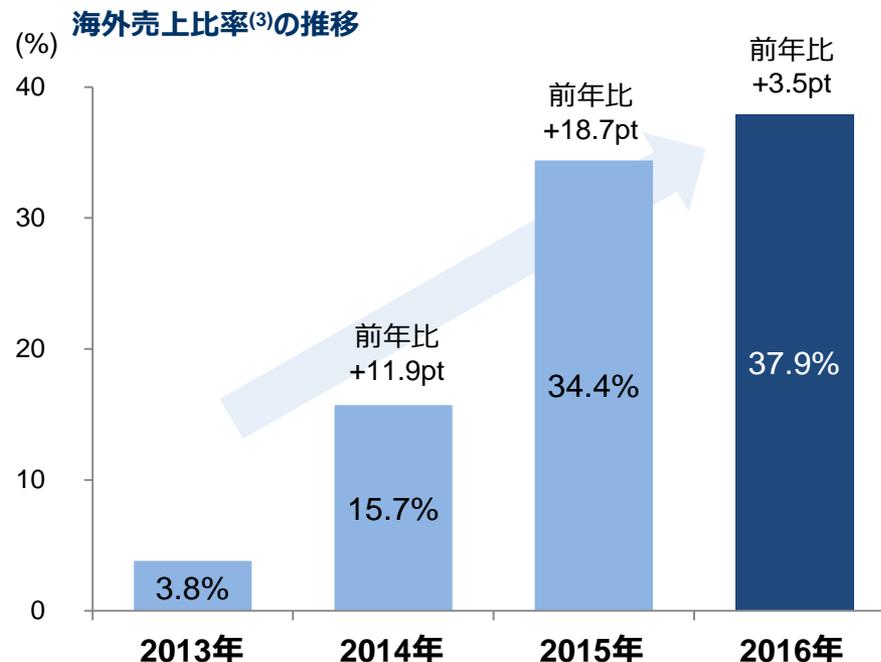
順位	ホテルチェーン	ホテル数(棟)
1	アパホテルズ&リゾート	47
2	東横イン	37
3	マイステイズホテルチェーン	30
4	スーパーホテル	20
5	東急ステイ	17
6	リブマックスホテルズ&リゾート	16
7	ホテルヴィラフォンテーヌ・ヴィラージュ	13
8	相鉄フレッサイン	11
8	サンルートホテルチェーン	11
10	東京ウェストホテルグループ	10
10	東急ホテルズ	10
10	ホテルメッツ	10
10	阪急阪神第一ホテル	10

出所：各社ウェブサイト(2017年2月1日時点)のデータに基づき本資産運用会社が作成

MHMの概要

- MHM運営物件数：77棟(12,072室) (2017年2月1日時点)⁽²⁾
- 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)⁽²⁾

MHMの海外顧客基盤の拡大



(注1) 文部科学省「実践的な職業教育を行う新たな高等教育機関の制度化に関する特別部会」(第2回、2015年6月29日開催) 配付資料のデータに基づく、2013年の国内ホテル・旅館の部屋数に基づくシェアを示しています。

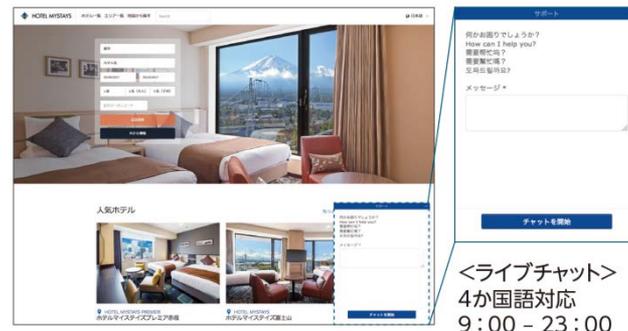
(注2) MHMの子会社である株式会社ナカアホテル&リゾートマネジメントが運営するホテル物件を含みます。

(注3) 「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、本投資法人が2016年12月末日時点で保有する資産においてMHMが運営するホテル35物件のうち、29物件(2013年から2016年までの期間を通じたデータがない「ホテルマイステイズ宇都宮」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ五反田駅前」、「ホテルマイステイズ羽田」、「ホテルマイステイズプレミアム金沢」及び「ホテルエビノール那須」)の計6物件を除きます。)の実績に基づき算出しています。

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る

ウェブサイト及びサービスの強化

- ・ 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) (1)による評価を掲載
- ・ ユーザー視点での情報提供、SEO対策(2)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



顧客基盤の変化に対応した追加的な重点施策

- ・ TrustYouを活用したクチコミ分析による顧客対応の強化
- ・ 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(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

成田国際空港における広告

「マイステイズ」ブランド強化のため、空港等の交通機関での広告宣伝を促進



成田国際空港第3旅客ターミナルビル1階

数多くの高評価ホテル

宿泊客のクチコミ評価(4)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(5)



HOTEL MYSTAYS PREMIER
ホテルマイステイズプレミア金沢
〒920-0031 石川県金沢市広岡2-13-5 | 076-290-5255

4.4 最高
★★★★★ 6,790 クチコミ

MHMウェブサイトにて
クチコミ評価(4)を掲載

(注1) 「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2) 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り組みをいいます。
 (注3) 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4) 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。
 (注5) 2017年1月16日時点

- 2017年3月14日付で新規に取得した資産2物件はスポンサー・パイプラインからの取得
- 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、安定的な成長機会を確保

覚書⁽¹⁾対象物件一覧⁽²⁾

■ ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ ⁽³⁾	客室数	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JAL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
23	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
24	プレスティウイン錦糸町	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	ダイニ子館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。

ホテルマイステイズプレミア赤坂

(327室)



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

(1,016室)



ホテルマイステイズプレミア札幌パーク

(418室)



リーガロイヤルホテル京都

(489室)



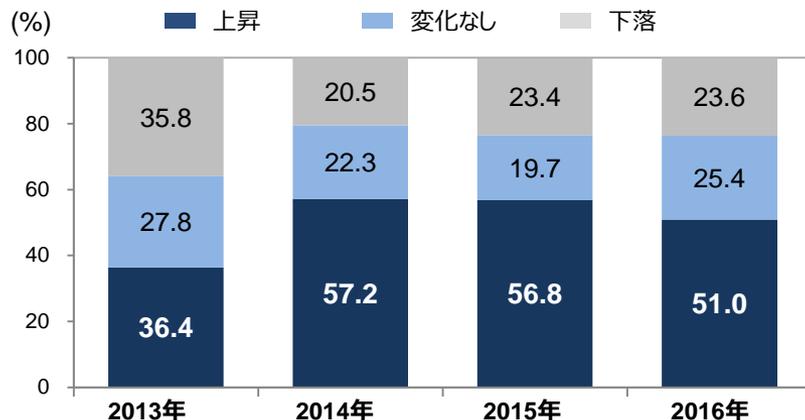
(注1) 本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。



住居運営状況

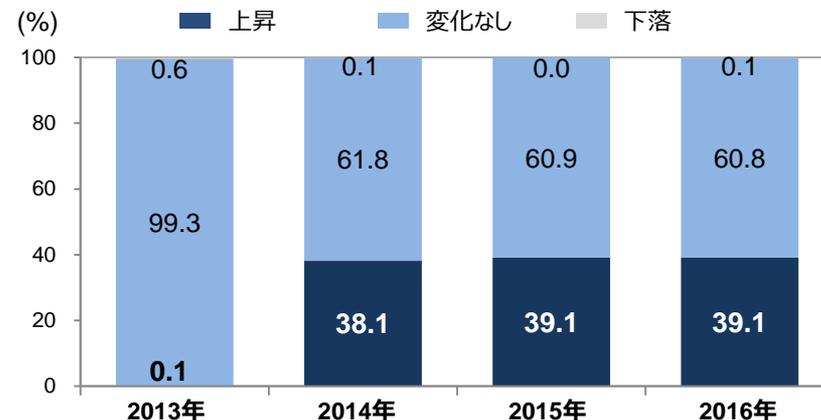
新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、2014年から賃料上昇プログラムを開始

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



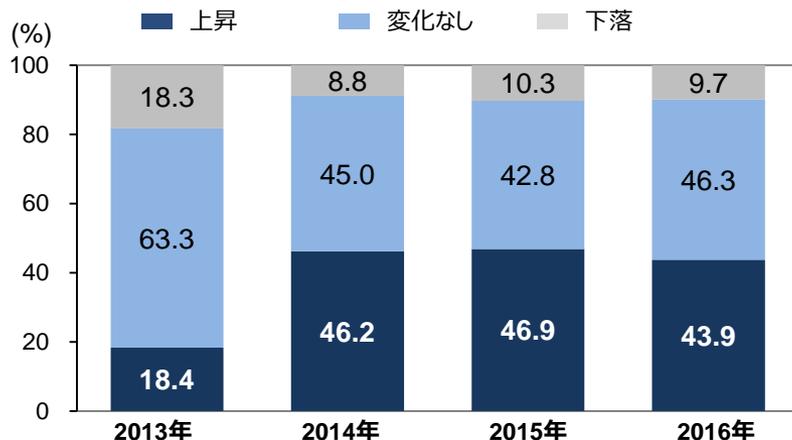
新規契約件数	827	649	943	783
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5	94.0	94.7	95.9
ネットリーシングコスト (月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

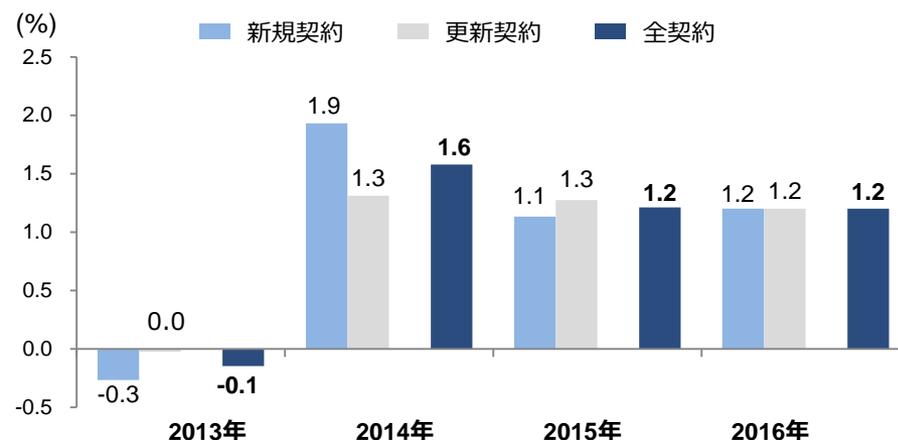


更新契約数	818	872	1,209	1,126
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2	84.7	85.4	83.7

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⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁵⁾

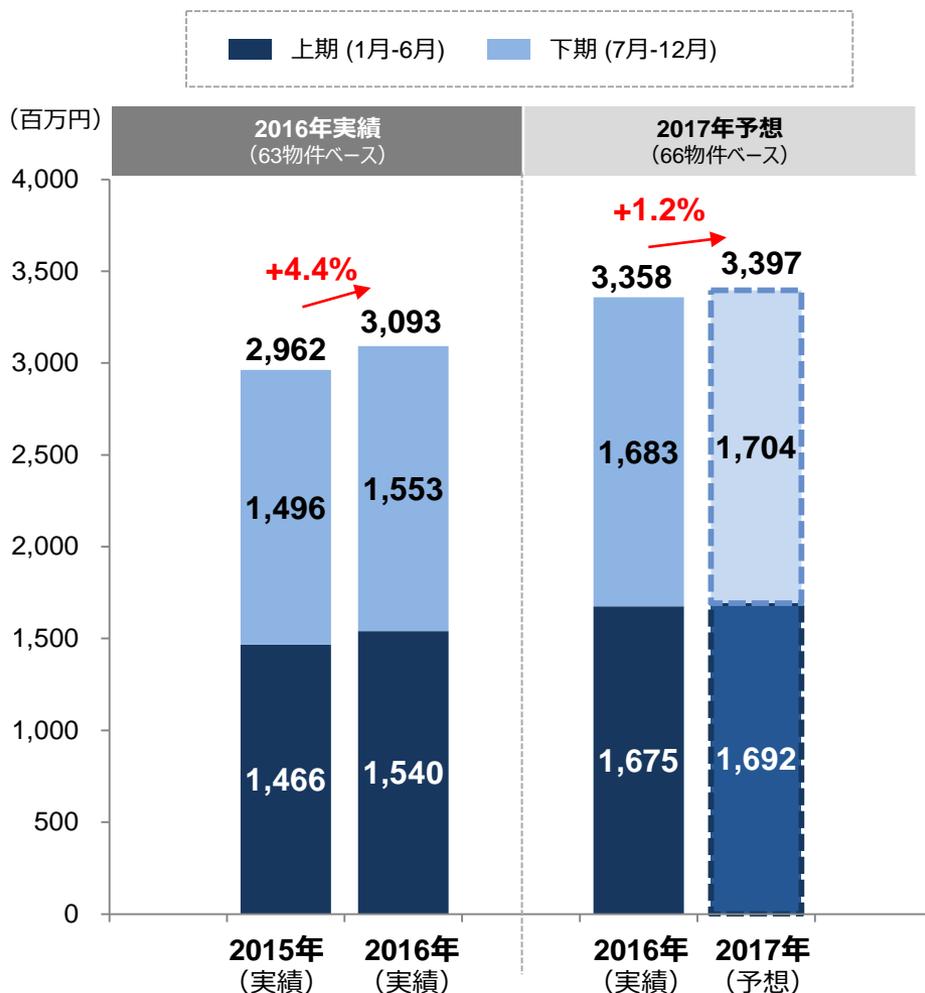


(注1) 対象期間における本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。なお、各年の12月末日時点での物件数は、2013年及び2014年は63物件、2015年は66物件、2016年は68物件です。
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
 (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
 (注5) 「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つた契約又はそれらを含む全契約において、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。

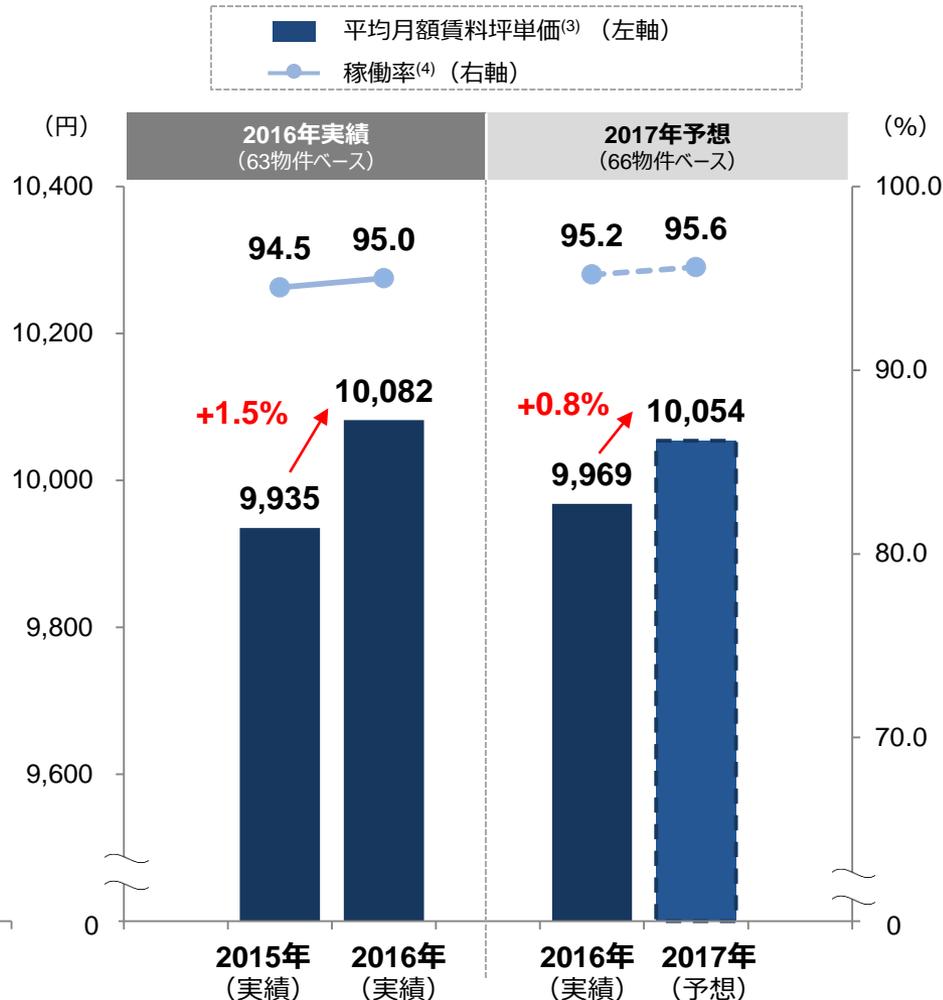
住居ポートフォリオの内部成長（2016年実績及び2017年予想）

- 徹底したレントアップの取組みが奏功し、2016年における住居ポートフォリオは、前年比平均月額賃料坪単価が1.5%上昇、NOIは4.4%増加
- 2017年も引き続き賃料上昇プログラムを積極的に推進し、平均月額賃料坪単価は+0.8%、NOIは+1.2%の増加を見込む

NOI⁽¹⁾⁽²⁾



稼働率及び平均月額賃料坪単価⁽¹⁾



(注1) 「2016年実績」に記載の2015年及び2016年の実績は2014年12月末日時点で取得済みの住居63物件の実績値、「2017年予想」に記載の2016年の実績及び2017年の予想は2015年12月末日時点で取得済みの66物件の実績値及び予想値に基づき、それぞれ算出しています。
 (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。

- パフォーマンスの向上及び効率的な運営管理を企図して、2016年12月及び2017年1月に、住居17物件のML・PM会社を変更
- 変更後の2017年1月-2月の賃料改定状況は、住居ポートフォリオ全体で、契約件数全体の62.7%で賃料上昇を実現し、契約賃料は従前賃料比平均2.1%上昇

ML・PM会社変更対象物件

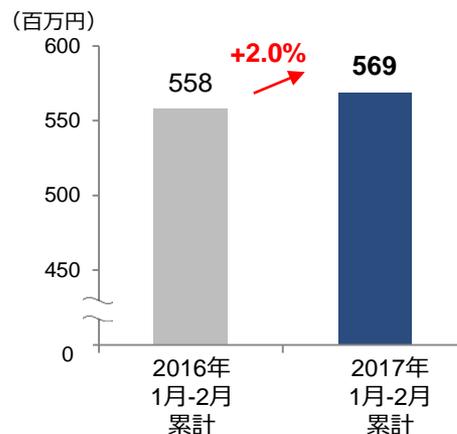
物件番号	物件名	変更後ML・PM
A41	アクシズタワー川口並木	グッドワークス株式会社
A64	ロイヤルパーク大町	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	
A77	インボイス新神戸レジデンス	
A78	コスモコート元町	
A86	サルボサウラ	
A88	ルナコート江戸堀	
A89	ウインターズ神戸元町	
A91	コーポ東洞院	
A94	プライムライフ三宮磯上公園	
A95	HERMITAGE NANBA WEST	
A97	ウエストアベニュー	
A99	プライムライフ御影	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	三井ホームエステート株式会社
A101	リエトコート向島	
A102	リエトコート西大島	

2017年1-2月の住居ポートフォリオ実績

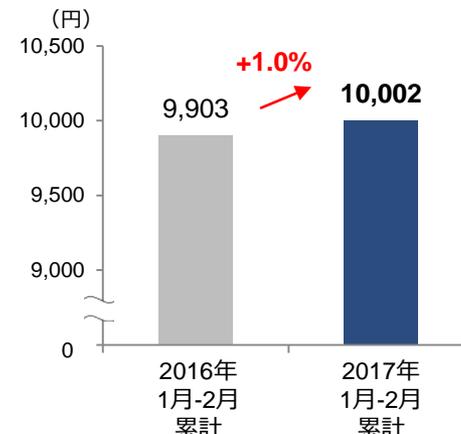
◆ 賃料改定状況

	新規契約 (A)	更新契約 (B)	全契約 (A)+(B)
該当契約件数	136件	170件	306件
契約賃料改定状況	上昇	64.7%	62.7%
	変化なし	21.3%	31.0%
	下落	14.0%	6.2%
平均賃料増加率	+1.7%	+2.5%	+2.1%

◆ NOI⁽¹⁾⁽²⁾

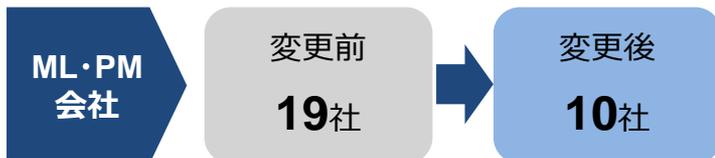


◆ 平均賃料坪単価⁽¹⁾



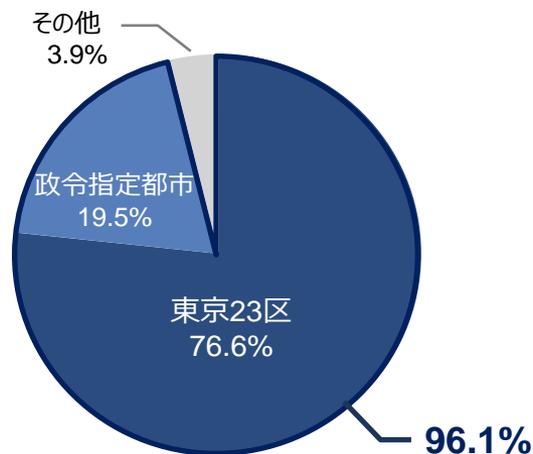
(注1) 2015年12月末で取得済みの66物件の実績値に基づき算出しています。

(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。

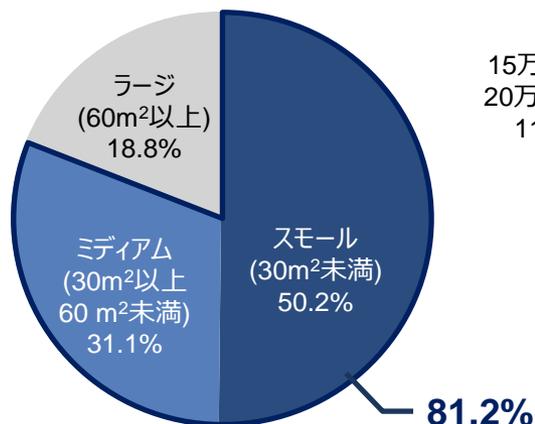


- 2017年3月14日付新規2物件取得後の住居ポートフォリオは、物件数：70、賃貸可能戸数：4,778戸⁽¹⁾
 - 96.1%⁽²⁾が東京23区及び政令指定都市に所在
 - 81.2%⁽⁴⁾が60㎡未満であり、単身・少人数ファミリー層のニーズに合致
 - 81.0%⁽⁴⁾が月額賃料15万円未満⁽⁵⁾であり、住居ポートフォリオ全体の平均坪単価は9,590円⁽⁶⁾

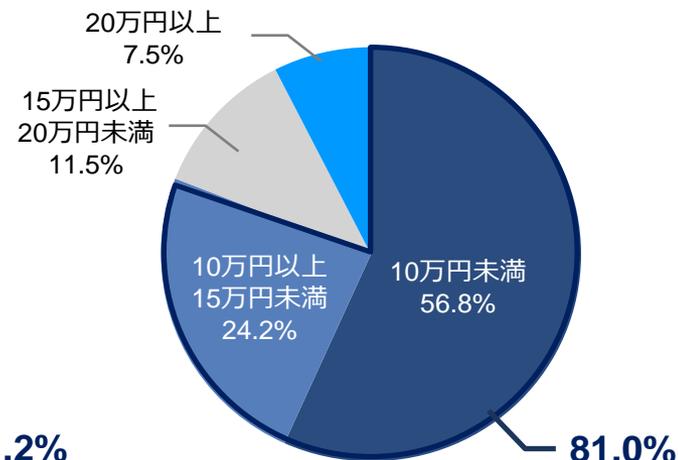
立地別⁽²⁾



タイプ別⁽³⁾⁽⁴⁾



賃料帯別 (月額賃料) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾



シティハウス東京新橋



スペースシア恵比寿



ロイヤルパークス新田



ワインベル神楽坂



プライムライブ御影

(注1) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

(注2) 取得価格に基づき算出しています。

(注3) 「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4) 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。

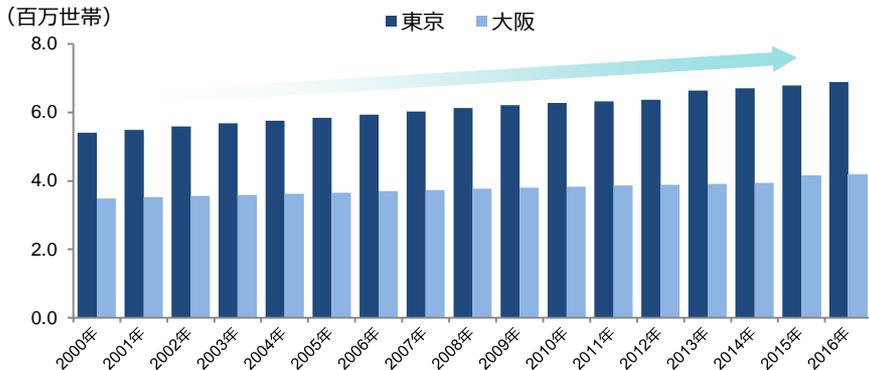
(注5) 「賃料帯」は、2016年12月末日時点における月額賃料に基づき分類しています。

(注6) 「平均坪単価」は、本投資法人保有の全住居物件について、2016年12月末日時点における月額賃料を賃貸面積により加重平均して算出した平均月額賃料の坪単価を記載しています。

- 日本の二大都市である東京及び大阪の世帯数は増加傾向
- マンション建設費の上昇は、結果として新たな住居物件の供給を減少させるものと予想される

需要の増加

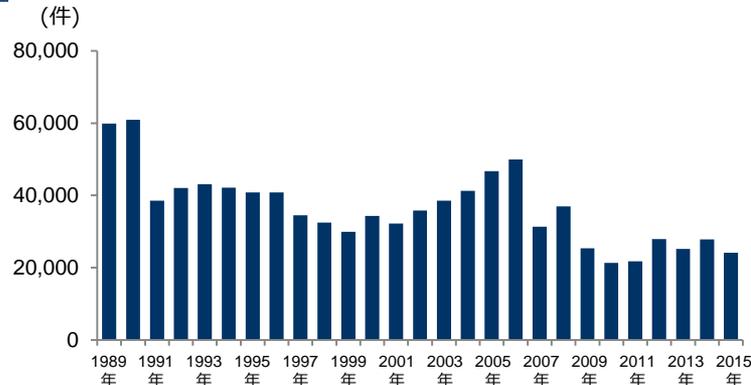
東京と大阪における世帯数の推移



出所: 東京都及び大阪府のデータに基づき本資産運用会社が作成

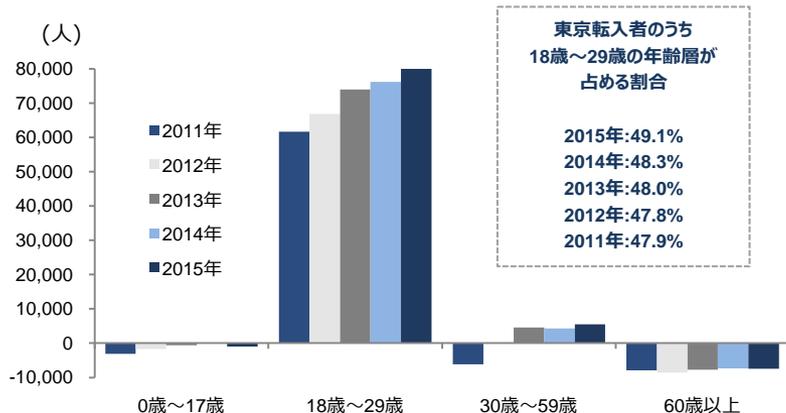
供給の減少

東京における賃貸マンション着工件数の推移



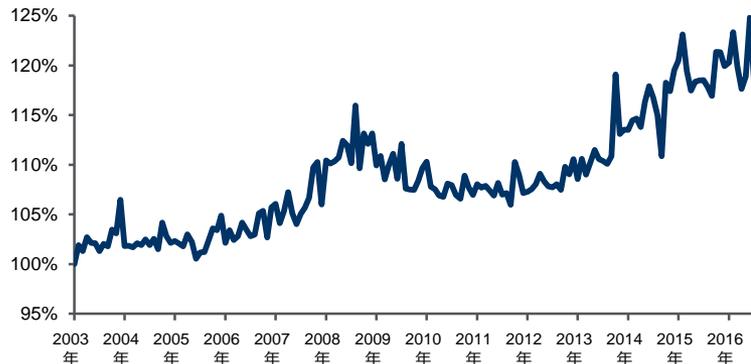
出所: 国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

東京都純転入者⁽¹⁾の年齢層



出所: 東京都のデータに基づき本資産運用会社が作成

マンション建設費の推移⁽²⁾



出所: 国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

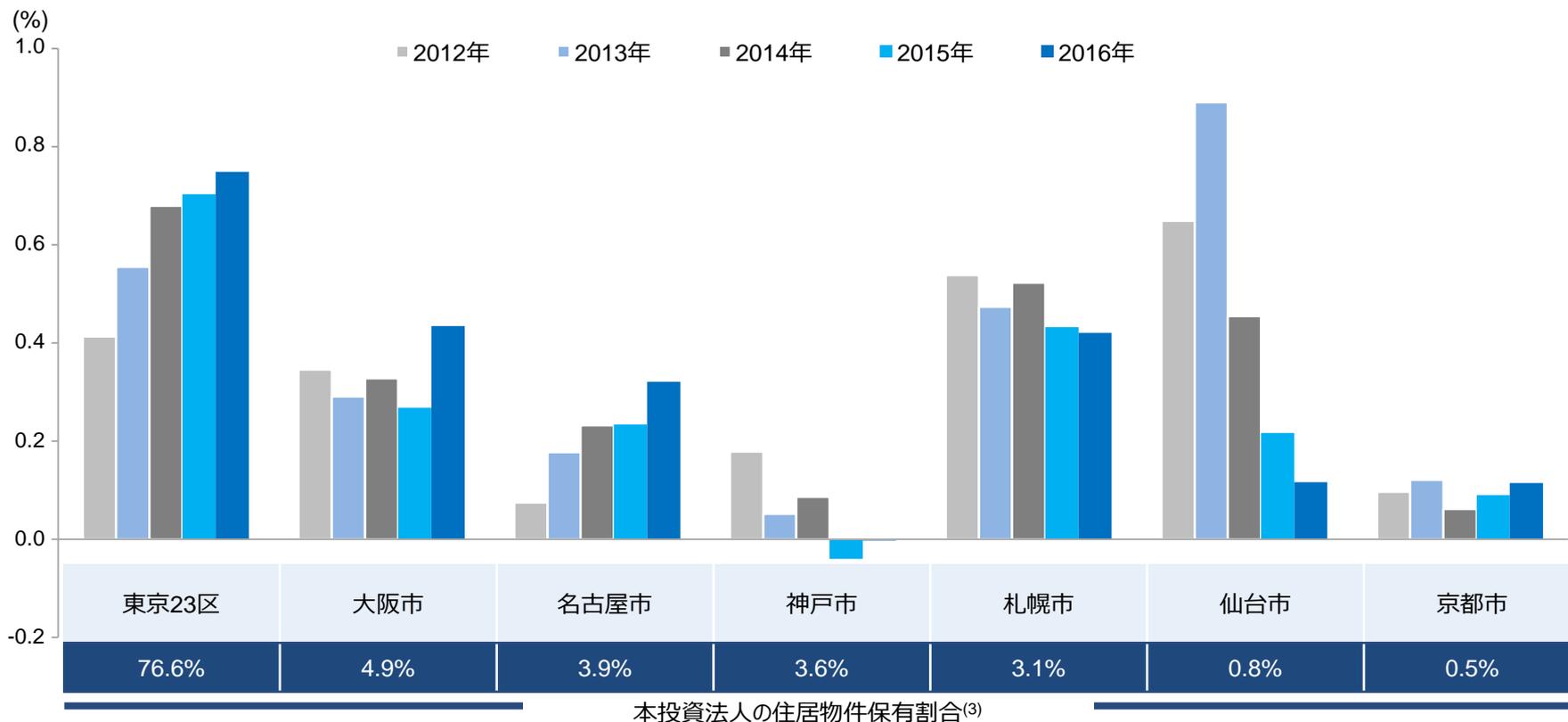
(注1) 「東京都純転入者」とは、東京都への転入者数から転出者数を減じて算出した数で、プラスの場合は転入超過、マイナスの場合は転出超過を意味します。

(注2) 2003年4月時点の単位面積当たりの工事費予定額を100%として指数化しています。「単位面積当たりの工事費予定額」は以下の式を用いて算出しています。

毎月の着工建物の工事費予定額の総和 (居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物) ÷ 毎月の着工建物の床面積の総和 (居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物)

本投資法人の物件所在地である主要都市における人口は継続的に増加

主要都市における純転出入者⁽¹⁾の動向 (人口増減率)⁽²⁾



出所: 総務省及び各都市のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 「純転出入者」とは、各都市への転入者数から転出者数を減じた数で、プラスの場合は転入超過、マイナスの場合は転出超過を意味します。

(注2) 各年の人口増減率は、各前年の純転出入者を各年の人口総数で除して算出しています。人口総数の時点は、大阪市及び神戸市は各年の3月末日、それ以外の都市は各年の1月1日です。

(注3) 2017年3月14日時点で、各都市において本投資法人が保有する住居物件の取得価格の合計が本投資法人の住居ポートフォリオに占める割合を記載しています。



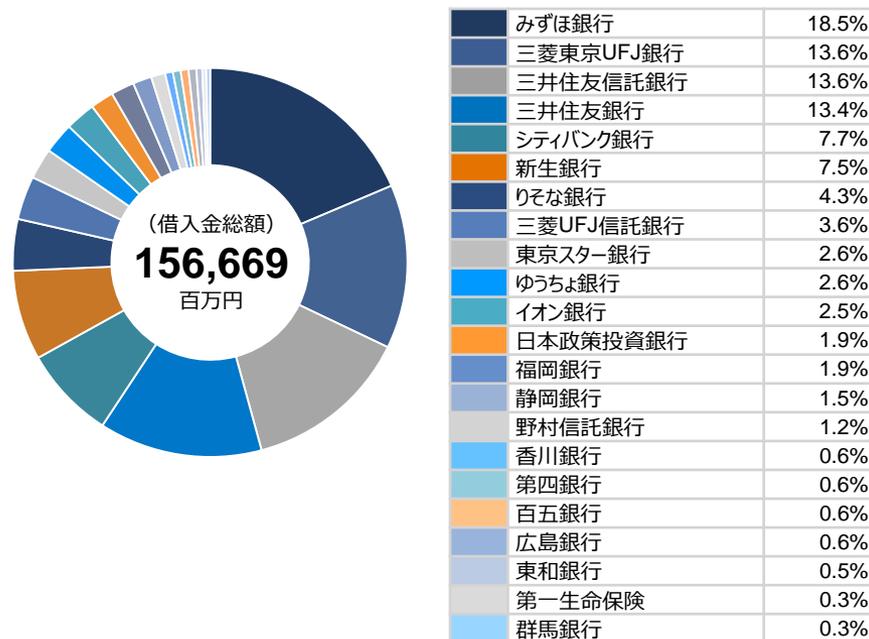
財務狀況

- 本投資法人は、長期発行体格付（格付け：A、見通し：ポジティブ）を株式会社日本格付研究所（JCR）より取得
- 2016年はゆうちょ銀行等9社が新規レンダーとして参画し、2017年3月14日付実行の新規借入れにおいて更に3社を招聘。本投資法人の取引先金融機関は現在22社となり、レンダーフォーメーションの更なる強化を実現

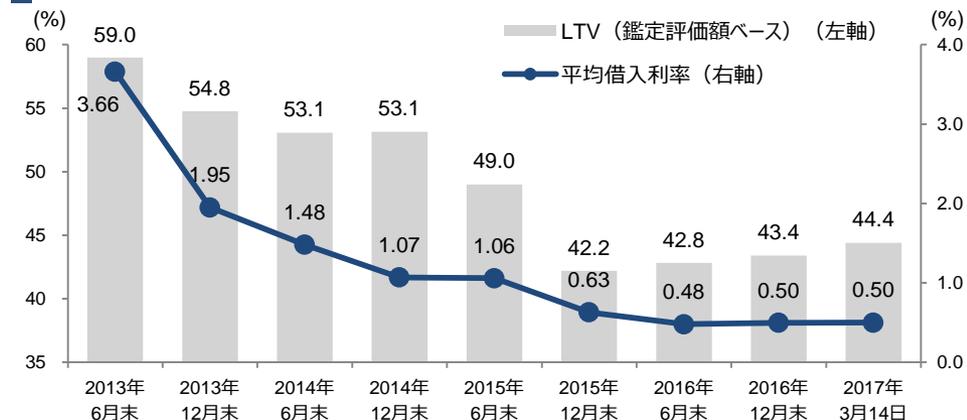
格付（2016年9月27日取得）

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

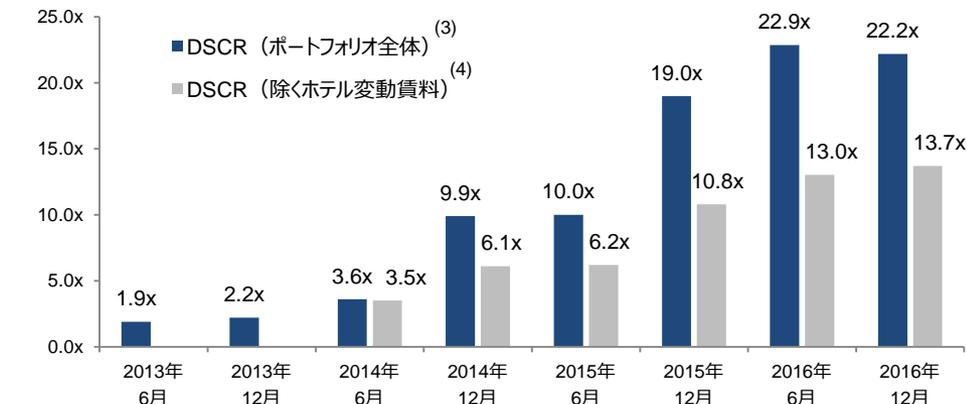
レンダーフォーメーション（2017年3月14日時点）



LTV（鑑定評価額ベース）⁽¹⁾と平均借入利率⁽²⁾



DSCR



(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、以下の計算式で算出しています。

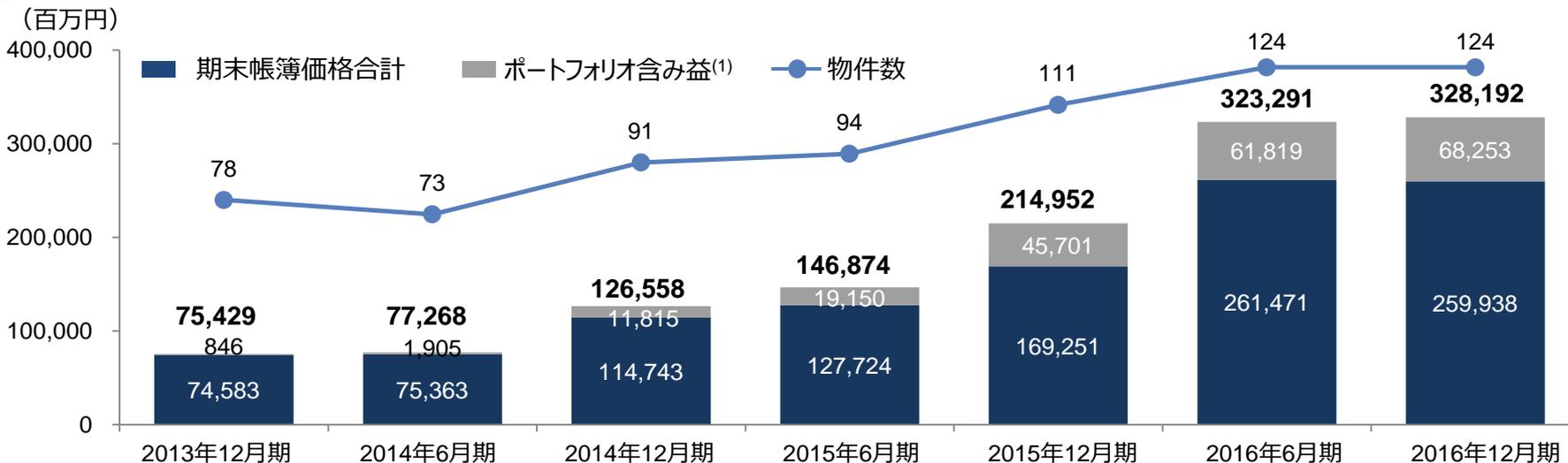
$(2016年12月期末時点の有利子負債残高 + 2017年3月14日付で実行した新規借入れ額) \div 取得済資産の期末鑑定評価額及び2017年3月14日付で取得した資産の取得時鑑定評価額の総額$

(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す。）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。

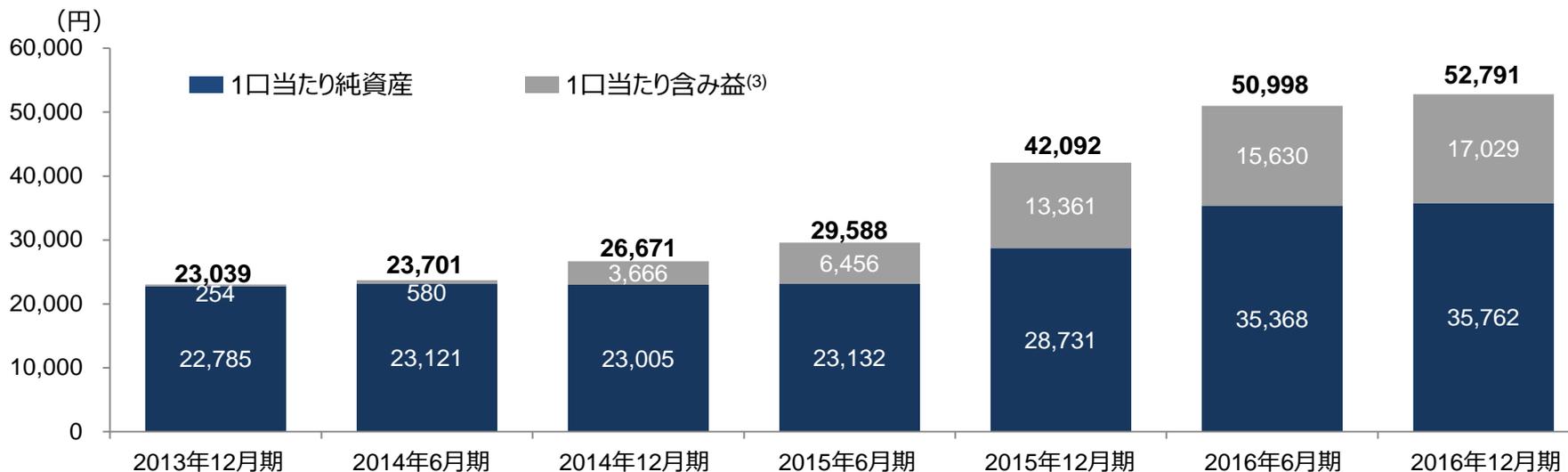
(注3) 「DSCR（ポートフォリオ全体）」は、 $(営業利益 + 減価償却費) \div (約定弁済額 + 支払利息)$ を基に算出しています。

(注4) 「DSCR（除くホテル変動賃料）」は、 $(営業利益 - ホテル変動賃料 + 減価償却費) \div (約定弁済額 + 支払利息)$ を基に算出しています。

鑑定評価額の推移



1口当たりNAV⁽²⁾の推移



(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計 - 期末帳簿価格合計) により算出しています。

(注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額合計 - 有形固定資産(信託借地権を含みます。)) ÷ 期末発行済投資口総数により算出しています。

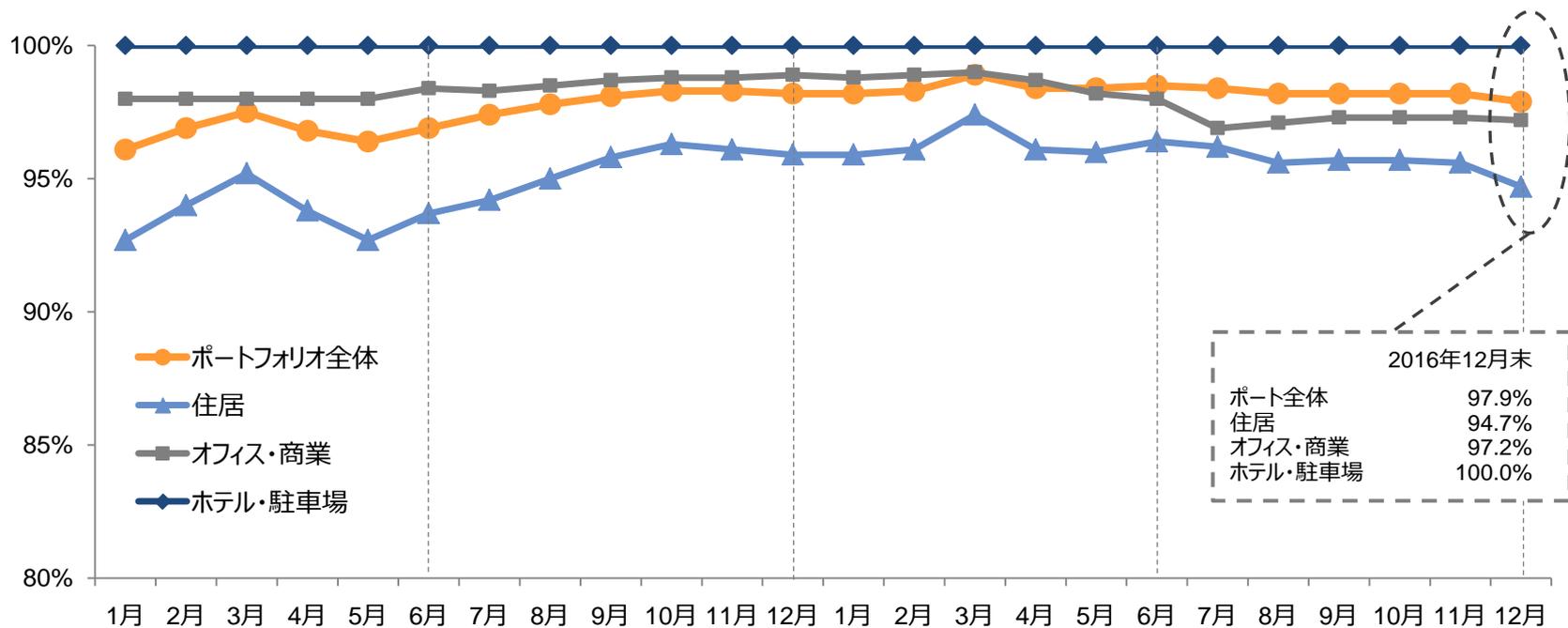
(注3) 「1口当たり含み益」は、「1口当たりNAV」 - 「1口当たり純資産」により算出しています。



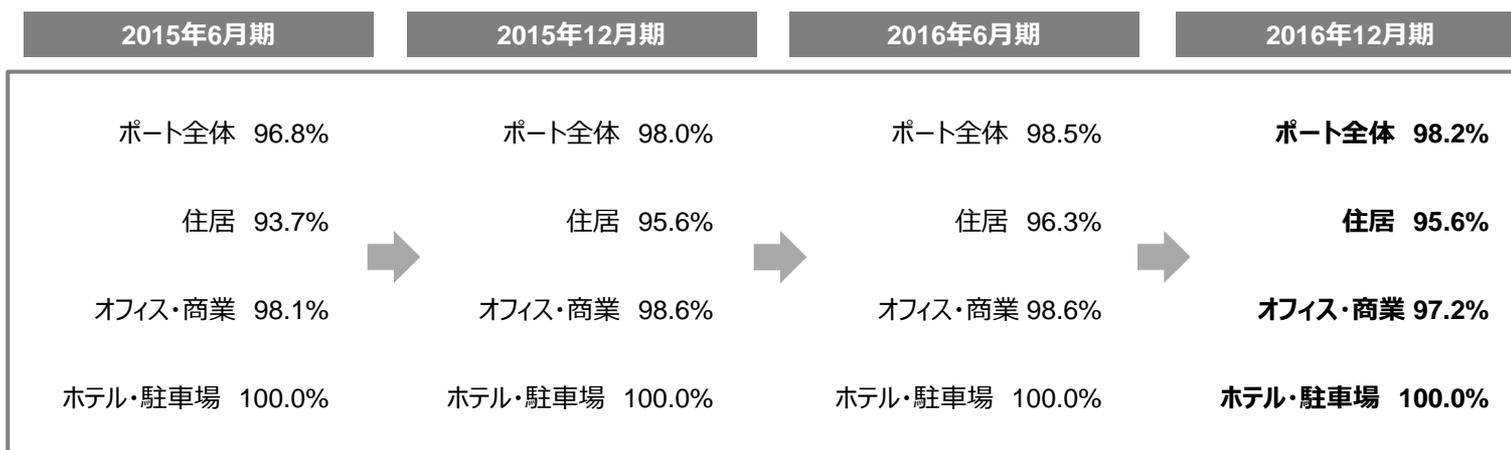
Appendix

	2015年12月期 (実績) (A)	2016年6月期 (実績)	2016年12月期 (実績) (B)	差異 (B-A)
運営状況 (百万円)				
営業収益	6,843	8,158	9,511	+2,668
営業利益	4,369	5,073	5,934	+1,565
経常利益	2,953	4,364	5,431	+2,478
当期純利益	2,952	4,363	5,431	+2,479
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	1,187	1,186	1,477	+290
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	948	1,125	1,477	+529
1口当たり利益超過分配金	239	61	0	-239
その他				
NOI (百万円)	5,961	7,137	8,414	+2,453
期末発行済投資口 総口数	3,193,686	3,675,824	3,675,824	+482,138

月次稼働率の推移

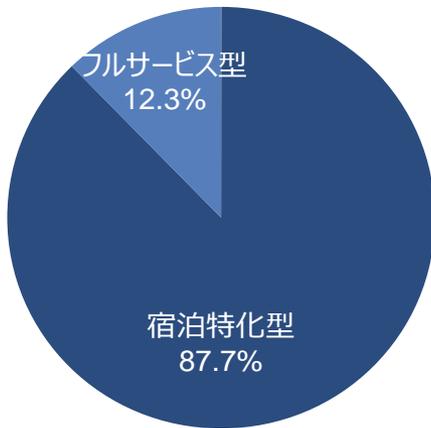


期中平均稼働率

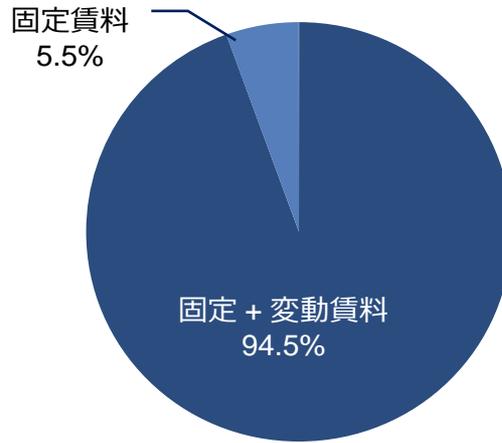


- ホテルポートフォリオは48物件。ホテルタイプは87.7%が宿泊特化型、賃料形態は94.5%が変動賃料を採用⁽¹⁾
- 地域別では東京23区を含む首都圏が57.2%、関西が9.2%⁽¹⁾
- ホテル収益は、固定賃料：変動賃料 = 5：5（変動賃料における最低保証部分を固定賃料とみなした場合）

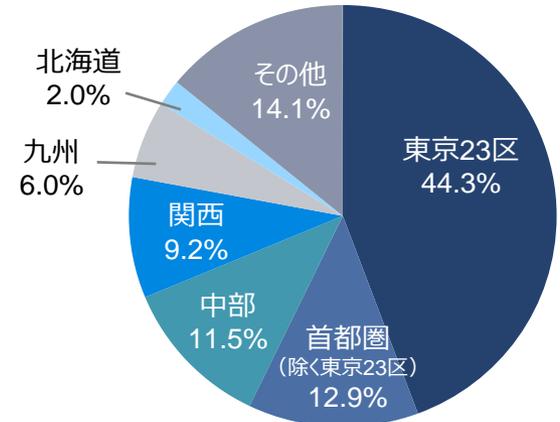
タイプ別⁽¹⁾



賃料形態別⁽¹⁾

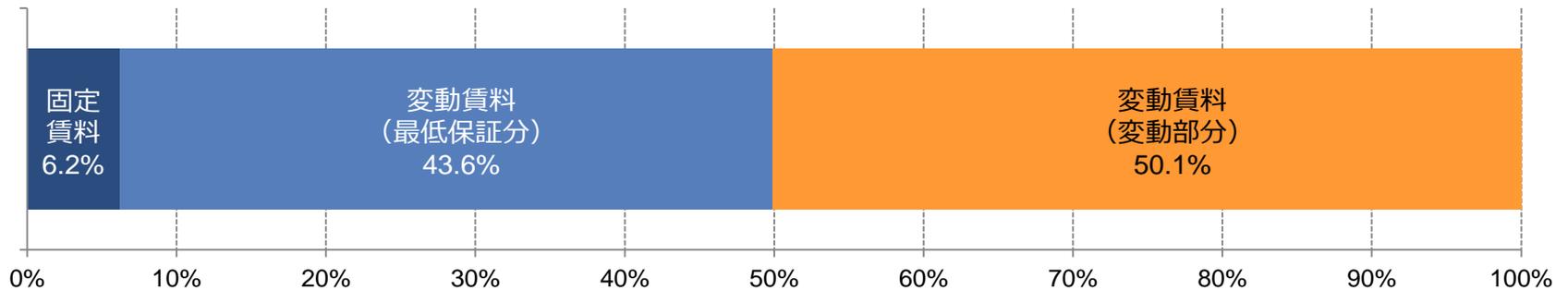


地域別⁽¹⁾



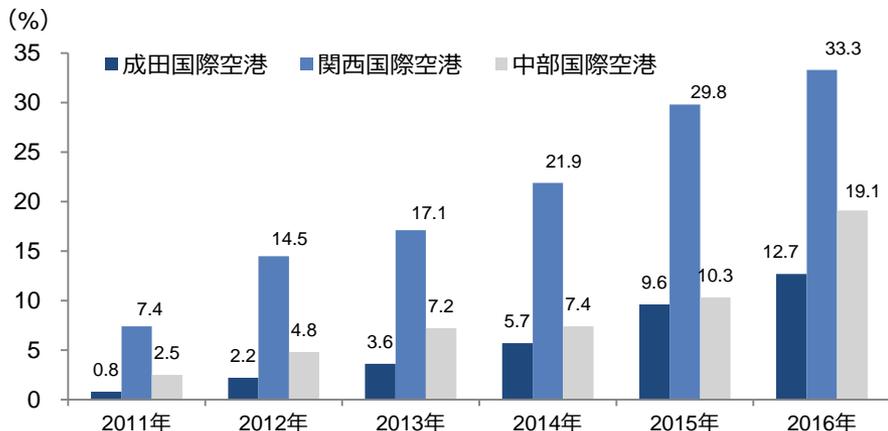
(注1) 取得価格ベース

ホテル収益の構成比 (2016年 年間実績)



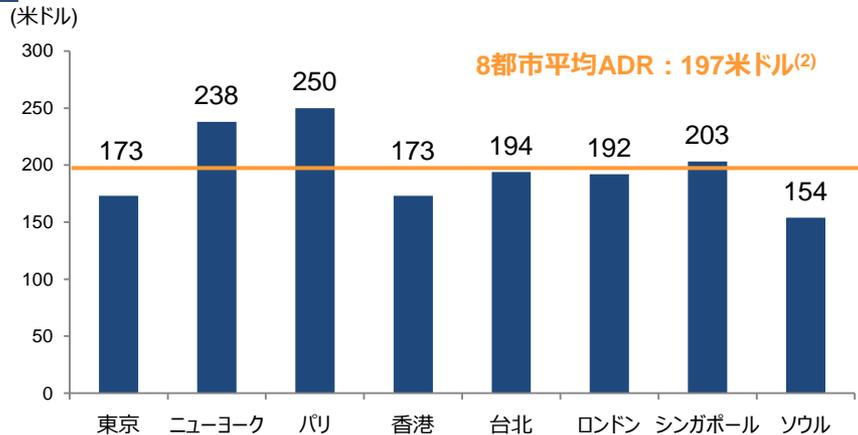
- 格安航空会社(LCC)の就航拡大に伴い、訪日外国人数の増加とともにその効果は地方都市にも波及し、日本各地に所在する本投資法人のホテルへの好影響が期待される
- 日本のホテルのADRは世界の主要8都市の平均値を下回る
- 日本は人口に対する外国人旅行者数の割合が依然低く、インバウンド数⁽³⁾の成長余地が大きい

国内の主要空港におけるLCCの市場シェア



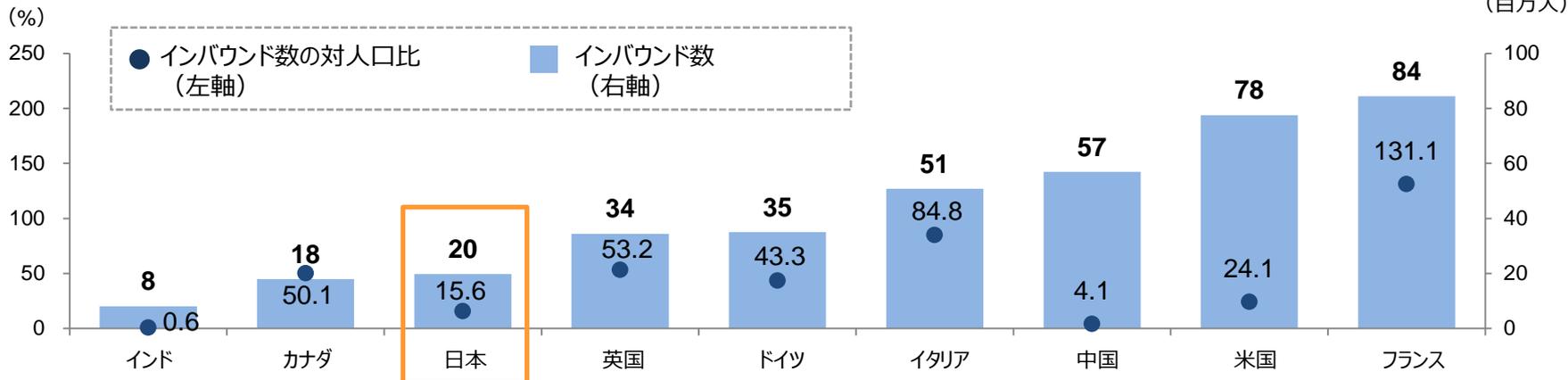
出所：成田国際空港、関西国際空港及び中部国際空港のデータに基づき本資産運用会社が作成

ADRの国際比較⁽¹⁾



出所：STR Global Limited (2016年6月:Asia Pacific Hotel Industry Performance)のデータに基づき本資産運用会社が作成

世界各国のインバウンド数⁽³⁾とインバウンド数の対人口比 (2015年)



出所：日本政府観光局及び世界人口白書2015のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2016年1月1日から2016年6月30日までの平均値です。

(注2) 上記8都市のADRの単純平均値を記載しています。

(注3) 2015年時点の名目GDP (米ドル換算) が世界上位10位以内かつインバウンド数が世界上位40位以内に該当する国を抽出しています。「インバウンド数」とは、各国における各国外から訪れる人の数を意味します。

NOIは外部成長及び内部成長により継続的に増加

全住居物件

	2015年		2016年		2017年	
	6月期 (実績)	12月期 (実績)	6月期 (実績)	12月期 (実績)	6月期 (予想)	12月期 (予想)
物件数	63	66	68	68	70	70
(対前期末比)	—	+3	+2	—	—	—
賃貸可能戸数	3,413	3,713	4,108	4,108	4,778	4,778
(対前期末比)	—	+300	+395	—	—	—
平均稼働率⁽¹⁾	93.7%	95.6%	96.3%	95.6%	96.1%	95.7%
(対前期末比)	+1.1pt	+1.9pt	+0.7pt	-0.7pt	+0.5pt	-0.4pt
平均月額賃料坪単価⁽²⁾(円)	9,913	9,860	9,641	9,545	9,565	9,661
(対前期末比)	-42	-53	-219	-96	+22	+96
NOI⁽³⁾(百万円)	1,466	1,626	1,854	1,963	2,347	2,630
(対前期末比)	-7	+159	+228	+104	+384	+282

前年比較が可能な物件

	2015年		2016年		2017年	
	6月期 (実績)	12月期 (実績)	6月期 (実績)	12月期 (実績)	6月期 (予想)	12月期 (予想)
物件数	63	63	63	63	66	66
(対前期末比)	—	—	—	—	+3	—
賃貸可能戸数	3,413	3,413	3,413	3,413	3,713	3,713
(対前期末比)	—	—	—	—	+300	—
平均稼働率⁽¹⁾	93.7%	95.3%	95.5%	94.4%	95.8%	95.4%
(対前期末比)	+1.1pt	+1.6pt	+0.2pt	-1.1pt	+1.1pt ⁽⁴⁾	-0.4pt
平均月額賃料坪単価⁽²⁾(円)	9,913	9,957	10,040	10,125	10,029	10,079
(対前期末比)	-42	+45	+82	+85	+18 ⁽⁴⁾	+50
NOI⁽³⁾(百万円)	1,466	1,496	1,540	1,553	1,692	1,704
(対前期末比)	-7	+30	+43	+13	+9 ⁽⁴⁾	+11

(注1)「平均稼働率」は、各決算期における対象物件の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。

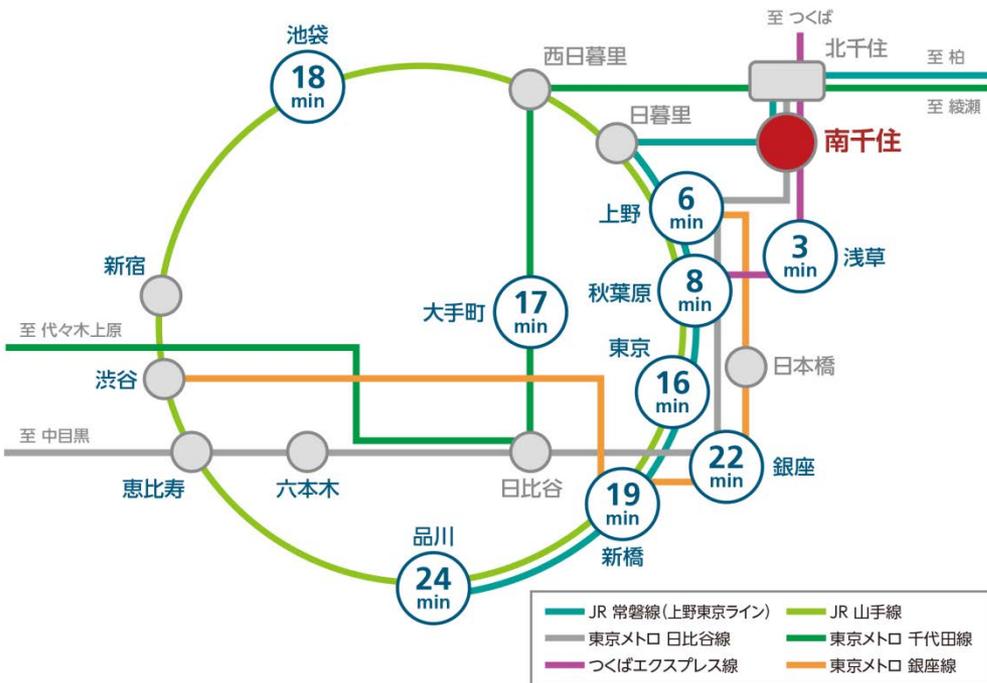
(注2)「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積の合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。

(注3) 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4) 2016年12月期における66物件の実績との差異を記載しています。

- 南千住エリアは「東京」駅より北東に直線距離で約7キロメートルの位置にあり、「南千住」駅から「東京」駅までの所要時間は最短16分
- 「南千住」駅から東京メトロ日比谷線、JR常磐線及びつくばエクスプレス線の3路線が利用可能。「上野」駅、「銀座」駅、「六本木」駅及び「秋葉原」駅へ乗り換えなくアクセスできる利便性の高い立地
- 駅前・駅東側を中心とした再開発により住環境の整備が進み、高層マンションとショッピングセンターを含む商業施設とが一体となって活気溢れるエリアとなっている

南千住エリアのアクセシビリティ*



*乗換時間を除く

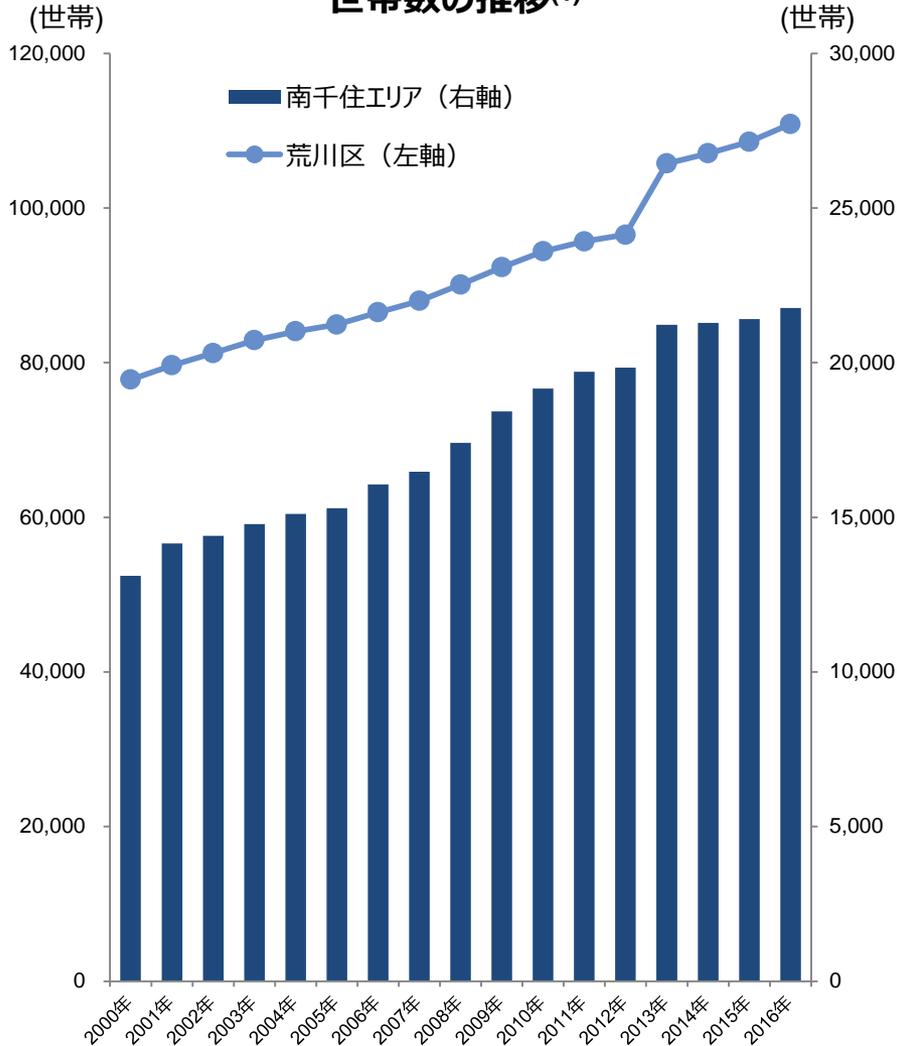
南千住駅周辺環境



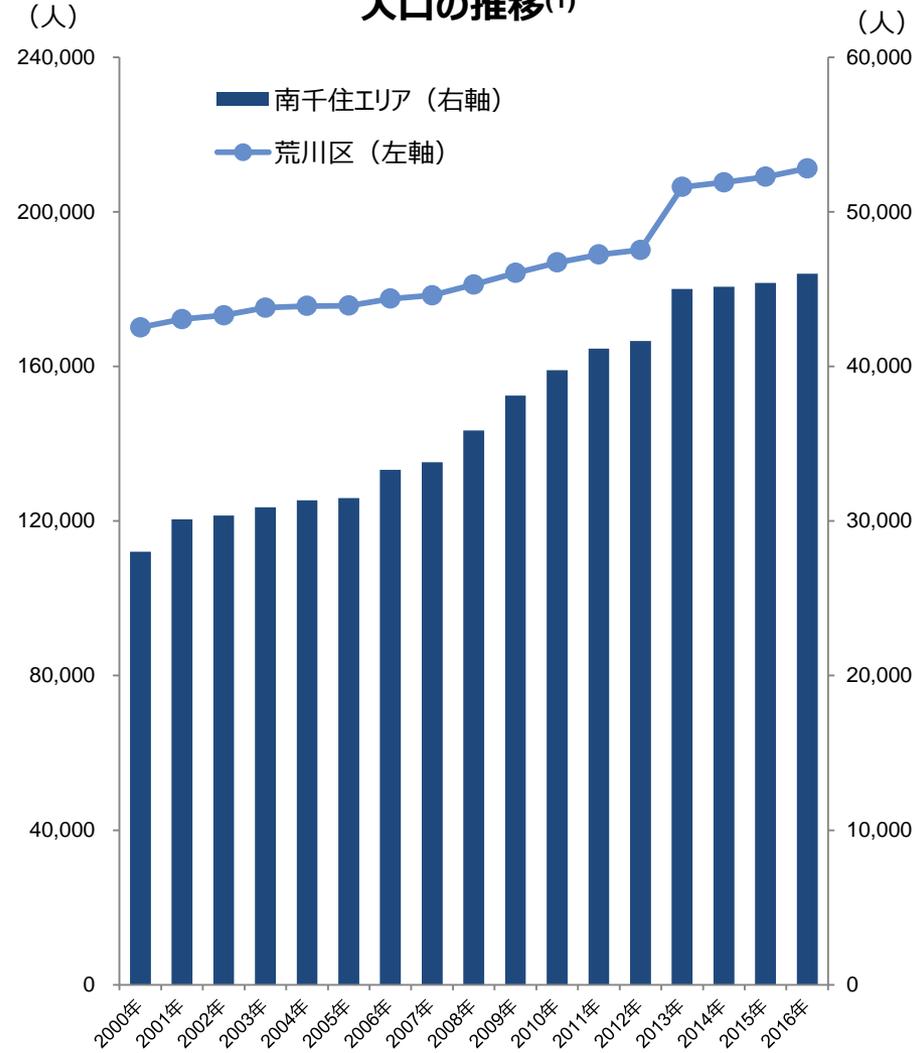
A	Bivi南千住	F 荒川汐入郵便局	
	<ul style="list-style-type: none"> セントラルウェルネスクラブ南千住 セブンイレブン 荒川南千住4丁目店 薬局くすりの福太郎 南千住店 各種クリニック サイゼリヤ 南千住店 スペースクリエイト自遊空間 南千住店ほか 	G 荒川南千住五郵便局	
	B	LaLaテラス南千住	H しらひげ西クニック
		<ul style="list-style-type: none"> リブレ京成 くまざわ書店 ミスタードーナツ ABC-MART ザ・ダイソー ユニコロ ATM (セブン銀行、みずほ銀行) ほか 	I 汐入耳鼻咽喉科・汐入歯科医院
		C ロイヤルホームセンター 南千住店	J 東京リバーサイド病院
D スーパー三徳 南千住店		K コンビプラザ南千住保育園	
E スーパー三徳 汐入東館		L 区立南千住さくら保育園	
		M 区立はなみずき保育園	
		N 区立汐入とちのき保育園	
		O 区立南千住第二幼稚園	
		P 区立汐入小学校	
		Q 区立第三瑞光小学校	
		R 区立南千住第二中学校	

世帯数・人口ともに過去15年以上にわたり増加し続けている

世帯数の推移(1)



人口の推移(1)



出所：荒川区のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 各年の1月1日時点



Appendix – 財務・運営データ

ホテル物件の主要運用データ

物件名	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		テリ-比率		海外サイト売上比率		
				2016年7-12月実績		2016年7-12月実績		2016年7-12月実績		2016年7-12月実績		2016年7-12月実績		2016年7-12月実績		
				前年同期比 (ポイント)		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比	前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比	
マイステイズ・ホテル・マネジメント (MHM)																
ホテルマイステイズ																
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	85.5%	-	8,874	-	7,584	-	95	-	100.0%	0.3	35.0%	-11.1
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	91.7%	-3.0	7,644	-9.7%	7,009	-12.6%	115	-19.3%	96.7%	-2.7	58.1%	-8.2
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	89.9%	-6.8	15,443	6.5%	13,890	-1.0%	367	-0.9%	100.0%	0.5	63.8%	7.6
D4	マイステイズ新浦安コンパレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	93.2%	-0.3	11,792	2.2%	10,991	1.9%	212	-2.5%	100.0%	1.7	13.0%	3.4
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	92.9%	-1.4	19,193	1.0%	17,830	-0.5%	183	-2.7%	100.0%	0.0	21.3%	-2.3
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	270	2014年7月	96.9%	-0.2	7,542	-4.3%	7,310	-4.5%	197	-1.7%	99.9%	2.3	28.9%	-2.8
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	91.3%	-1.2	10,553	-10.5%	9,632	-11.6%	201	-16.2%	100.0%	6.1	49.6%	7.5
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	190	2014年7月	87.7%	0.9	7,831	-9.9%	6,872	-9.0%	118	-11.5%	100.0%	1.4	15.3%	1.6
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	91.3%	-2.5	7,766	-12.0%	7,092	-14.4%	65	-21.9%	100.0%	0.0	50.1%	-5.7
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	93.7%	0.4	8,515	7.9%	7,979	8.4%	137	9.9%	100.0%	0.1	32.6%	14.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	91.8%	-2.0	7,938	-12.7%	7,288	-14.5%	51	-15.7%	94.7%	-3.2	76.7%	-3.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	94.8%	-0.4	12,062	17.4%	11,438	16.9%	144	18.9%	99.6%	8.6	57.2%	0.3
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	96.5%	0.8	11,078	-2.5%	10,692	-1.7%	178	-6.3%	100.0%	3.3	33.2%	10.1
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	88.5%	3.2	6,341	-1.2%	5,615	2.4%	186	1.8%	57.6%	-6.6	19.0%	1.6
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	94.9%	0.4	9,964	-12.5%	9,452	-12.1%	98	-14.8%	100.0%	0.5	56.3%	2.7
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	91.5%	2.9	6,665	3.2%	6,098	6.6%	130	3.7%	80.8%	8.6	29.4%	10.1
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	95.7%	1.2	7,232	4.5%	6,923	5.8%	64	-3.1%	100.0%	6.4	13.0%	5.5
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	96.4%	4.4	15,226	-3.8%	14,682	0.8%	90	-1.2%	100.0%	0.0	70.2%	13.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	333	2016年3月	96.0%	-	10,323	-	9,913	-	395	-	100.0%	-	18.3%	-
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	95.5%	-0.5	8,461	5.5%	8,078	4.9%	190	2.8%	100.0%	0.1	43.5%	9.8
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	95.6%	-1.0	11,030	-11.0%	10,545	-11.9%	115	-16.3%	100.0%	0.2	53.2%	-6.4
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	93.9%	5.5	11,601	-5.4%	10,891	0.4%	321	3.9%	100.0%	0.3	27.2%	8.2
フレックスステイン																
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	89.6%	-4.2	9,833	-1.4%	8,814	-5.8%	52	-12.0%	100.0%	2.5	27.1%	-6.6
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	55	2014年7月	96.9%	1.2	9,280	-7.5%	8,993	-6.3%	50	-11.2%	100.0%	5.4	32.0%	0.5
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	76.4%	-9.6	5,419	4.6%	4,140	-7.1%	60	-13.1%	47.2%	10.7	28.4%	3.3
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	78.5%	-3.3	5,850	1.3%	4,594	-2.8%	54	-4.4%	46.8%	-5.5	11.0%	1.8
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	55	2014年7月	85.5%	-3.1	7,673	-1.2%	6,563	-4.6%	39	-8.3%	95.6%	9.8	45.3%	13.7
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	86.7%	-4.8	6,234	-0.3%	5,402	-5.5%	21	-11.6%	84.2%	19.7	17.7%	4.7
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	90.7%	-3.3	5,531	-3.5%	5,018	-7.0%	11	-13.2%	76.8%	15.1	13.8%	3.5
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	84	2015年2月	82.5%	-5.0	7,035	1.9%	5,806	-4.0%	54	-4.7%	63.3%	11.8	13.9%	-1.2
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	88	2015年7月	88.2%	3.8	5,768	-3.5%	5,089	0.8%	40	-3.5%	100.0%	0.9	54.7%	4.1
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	80.8%	-6.5	5,640	6.0%	4,557	-1.9%	32	-4.8%	32.7%	5.8	6.9%	5.3
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	86.7%	-1.9	4,877	2.2%	4,230	0.0%	28	-4.8%	29.6%	12.4	8.0%	0.4
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	82.5%	-3.2	5,247	0.5%	4,328	-3.3%	110	-5.2%	43.5%	-7.3	14.2%	8.0
その他																
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	92.8%	-1.0	25,356	5.8%	23,521	4.6%	1,041	0.8%	-	-	0.2%	-
MHM以外																
D6	ホテルビスタプレミア堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	90.9%	-3.8	12,554	0.6%	11,409	-3.5%	215	-0.7%	-	-	23.4%	-4.2
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	2015年2月	94.4%	-0.2	7,802	-3.2%	7,363	-3.4%	234	-0.5%	-	-	-	-
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	202	2015年2月	87.0%	0.5	8,873	20.6%	7,719	21.3%	160	29.4%	-	-	5.0%	-
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	85.0%	1.3	6,743	-3.7%	5,732	-2.3%	83	-2.9%	-	-	12.1%	3.4
ブランド別 小計																
MHM																
マイステイズ																
フレックスステイン																
その他																
小計																
MHM以外																
合計 (36物件) ※																

(注) 2016年12月末保有ホテル48物件のうち、固定費料の9物件を除く変動費料の39物件を記載しています。また、「ブランド別小計」、「海外比率」及び「合計」は、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斎橋」、「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。

項目	2014年12月期	2015年6月期	2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期
	2014年7月1日～ 2014年12月31日	2015年1月1日～ 2015年6月30日	2015年7月1日～ 2015年12月31日	2016年1月1日～ 2016年6月30日	2016年7月1日～ 2016年12月31日
総資産額 (百万円)	130,477	136,299	185,918	284,106	277,361
純資産額 (百万円)	61,392	61,731	91,758	130,005	131,455
自己資本比率	47.1%	45.3%	49.4%	45.8%	47.4%
出資総額 (百万円)	53,096	53,096	82,465	120,367	120,367
期末発行済投資口総数	2,668,686	2,668,686	3,193,686	3,675,824	3,675,824
1口当たり純資産額 (円)	23,005	23,132	28,731	35,368	35,762
総資産経常利益率(ROA) (年換算)	3.0%	3.4%	3.2%	3.6%	3.9%
純資産当期純利益率(ROE) (年換算)	6.4%	7.5%	6.4%	7.5%	8.3%
有利子負債額 (百万円)	67,260	72,301	91,699	141,917	142,419
加重平均金利	1.1%	1.0%	0.6%	0.5%	0.5%
有利子負債比率 (LTV 1)	53.1%	54.9%	50.8%	53.0%	53.1%
期末総資産有利子負債比率 (LTV 2)	51.5%	53.0%	49.3%	50.0%	51.3%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (百万円)	3,861	4,127	5,961	7,136	8,414
NOI利回り (年換算)	6.8%	6.5%	7.0%	6.6%	6.3%
当期減価償却費 (百万円)	837	986	1,275	1,676	2,065
ファンズフロムオペレーション(FFO) (百万円)	2,795	3,282	4,228	6,040	2,064
NAV (百万円)	71,175	78,960	134,430	187,461	194,049
1口当たりNAV (円)	26,671	29,588	42,093	50,998	52,791
NAV倍率 (倍)	1.9	2.2	1.7	1.3	1.0

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

- ・ROA (年換算) = 経常利益 ÷ 日数加重平均総資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・ROE (年換算) = 当期純利益 ÷ 日数加重平均純資産額 × 100 ÷ 運用日数 × 365
- ・LTV1 = 期末有利子負債額 ÷ (期末有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100
- ・LTV2 = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100
- ・NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
- ・NOI利回り (年換算) = ((賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費) ÷ 運用日数 × 365) ÷ 取得価格
- ・FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損
- ・NAV = 期末純資産額 - 未処分利益 + 期末鑑定評価額 - 有形固定資産 (信託借地権を含む)
- ・NAV倍率 = 期末投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

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

ただし、「1口当たり純資産額 (円)」及び「1口当たりNAV (円)」については、1円未満を四捨五入して記載しています。

2016年12月期の前期比差異分析

	(単位)	2016年6月期 (実績)	2016年12月期 (実績)	差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	(百万円)	8,158	9,511	1,353	+16.6%	・賃料・共益費 +1,347 (うち住居+102、事務所▲11、店舗+22、ホテル+1,233) ・駐車場使用料+13 ・更新料収入▲7 ・保険金収入▲14 ・礼金収入▲10
賃貸事業収入	(百万円)	8,158	9,511	1,353	+16.6%	・水道光熱費収入+19
営業費用	(百万円)	3,084	3,577	492	+16.0%	・維持管理費+26 (うち原状回復費▲13、水道光熱費+14、修繕費▲6、管理雑経費▲5、PM Fee+2、 建物管理費+13、借地料+21) ・専門家報酬+17 ・共通委託調査費+10 ・広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料▲26 ・固定資産税等+75 ・減価償却費+388 ・資産管理委託報酬+4 ・信託報酬+1 ・その他租税公課▲7
修繕費	(百万円)	30	24	△6	△20.8%	
営業利益	(百万円)	5,073	5,934	860	+17.0%	
営業外収益	(百万円)	2	43	40	+1,387.7%	・還付消費税等+35、還付加算金+6
営業外費用	(百万円)	712	545	△166	△23.4%	
支払利息	(百万円)	295	359	64	+21.8%	・第26期の新規借入金の通期寄与による増加
融資関連費用	(百万円)	280	186	△94	△33.6%	・第26期は新規借入金があったため
その他の営業外費用	(百万円)	137	0	△137	△100.0%	・第26期はグローバルオファリングがあったため
当期純利益	(百万円)	4,363	5,431	1,067	+24.5%	
EPU	(円)	1,125	1,477	352	+31.3%	
1口当たり 剰余金取崩し額		-	-	-	-	
1口当たり 利益超過分配金	(円)	61	-	-	-	
DPU	(円)	1,186	1,477	291	+24.5%	
NOI	(百万円)	7,134	8,414	1,280	+17.9%	
NOI利回り	(%)	6.6	6.3	△0.3	-	

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

項目	2016年6月期 2016年1月1日～ 2016年6月30日		2016年12月期 2016年7月1日～ 2016年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	8,158,220	100.0	9,511,466	100.0	1,353,246	16.6
賃貸事業収入(1)	8,158,220		9,511,466		1,353,246	
営業費用	3,084,315	36.3	3,577,255	37.6	492,939	16.0
賃貸事業費用(2)	2,697,986		3,162,067		464,081	
減価償却費(3)	1,676,736		2,065,066		388,329	
NOI (1)-(2)+(3)	7,136,971	87.5	8,414,465	88.5	1,277,494	17.9
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		4,897	
一般事務委託手数料	24,010		27,890		3,880	
貸倒引当金繰入額	269		1,123		853	
その他営業費用	98,120		117,347		19,227	
営業利益	5,073,905	63.7	5,934,211	62.4	860,306	17.0
営業外収益	2,902	0.0	43,186	0.5	40,283	1,388.1
受取利息	1,316		129		△1,187	
還付加算金	1,372		6,722		5,349	
還付消費税等	-		35,949		35,949	
雑収入	213		385		172	
営業外費用	712,782	20.7	545,789	5.7	△166,992	△23.4
支払利息	295,185		359,540		64,355	
融資関連費用	280,326		186,249		△94,077	
投資口交付費	137,270		-		△137,270	
経常利益	4,364,025	43.0	5,431,608	57.1	△166,992	△3.8
税引前当期純利益	4,364,025	43.0	5,431,608	57.1	1,067,583	24.5
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	4,363,420	43.0	5,431,003	57.1	1,067,583	24.5
前期繰越利益	-		228,827		228,827	
当期末処分利益	4,363,420		5,659,831		1,296,410	

2016年12月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2016年6月期 2016年 6月 30日		2016年12月期 2016年 12月 31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	11,322,762		8,714,907		△2,607,854	
信託現金及び信託預金	5,441,316		5,499,826		58,509	
未収入金	201		19		△181	
営業未収入金	1,375,846		1,398,433		22,587	
前払費用	394,524		387,328		△7,195	
未収消費税等	2,672,787		-		△2,672,787	
その他	35		32		△3	
貸倒引当金	△2,764		△1,334		1,430	
流動資産合計	21,204,709	7.5	15,999,214	5.8	△5,205,495	△ 24.5
固定資産						
有形固定資産						
建物	75,965		75,424		△541	
建物附属設備	17,487		16,712		△774	
構築物	1,377		1,311		△65	
土地	711,834		711,834		-	
信託建物	96,298,370		95,228,689		△1,069,680	
信託建物附属設備	19,600,442		19,067,773		△532,669	
信託構築物	188,742		181,579		△7,162	
信託工具、器具及び備品	320,869		429,823		108,954	
信託土地	135,384,518		135,384,518		-	
信託建設仮勘定	46,368		-		△46,368	
有形固定資産合計	252,645,976	88.9	251,097,667	90.5	△1,548,308	△ 0.6
無形固定資産						
信託借地権	8,871,542		8,840,627		△30,914	
無形固定資産合計	8,871,542	3.1	8,840,627	3.2	△30,914	△ 0.3
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		△113,010	
デリバティブ債権	-		151,259		151,259	
その他	40,640		42,851		2,211	
投資その他の資産合計	1,383,905	0.5	1,424,366	0.5	40,460	2.9
固定資産合計	262,901,424	92.5	261,362,660	94.2	△1,538,763	△ 0.6
資産合計	284,106,133	100.0	277,361,874	100.0	△6,744,258	△ 2.4

2016年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2016年6月期 2016年6月30日		2016年12月期 2016年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	188,362		182,601		△5,760	
短期借入金	3,498,000		-		△3,498,000	
未払金	8,957,286		51,825		△8,905,460	
未払費用	186,571		166,066		△20,504	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	-		460,521		460,521	
前受金	507,135		522,072		14,936	
預り金	21,072		13,583		△7,489	
流動負債合計	13,359,034	4.7	1,397,276	0.5	△11,961,757	△89.5
固定負債						
長期借入金	138,419,000		142,419,000		4,000,000	
信託預り敷金及び保証金	2,035,843		2,030,396		△5,446	
預り敷金及び保証金	28,663		28,663		-	
デリバティブ債務	227,532		-		△227,532	
資産除去債務	31,050		31,260		209	
固定負債合計	140,742,089	49.5	144,509,319	52.1	3,767,230	2.7
負債合計	154,101,123	54.2	145,906,596	52.6	△8,194,527	△5.3
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	120,367,271	42.4	120,367,271	43.4	-	-
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	-		△224,225		△224,225	
その他の出資剰余金控除額	△763,290		△763,290		-	
出資剰余金控除額合計	△763,290		△987,516		-	
出資剰余金（純額）	5,501,141		5,276,915		△224,225	
任意積立金	708		-		△708	
当期末処分利益	4,363,420		5,659,831		1,296,410	
剰余金合計	9,865,270	3.5	10,936,747	3.9	1,072,185	10.9
投資主資本合計	130,232,542	45.8	131,304,019	47.3	1,071,476	0.8
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	△227,532		151,259		378,792	
評価・換算差額等合計	△227,532	△0.1	151,259	0.1	378,792	△166.5
純資産合計	130,005,009	45.8	131,455,278	47.4	1,450,268	1.1
負債純資産合計	284,106,133	100.0	277,361,874	100.0	△6,744,258	△2.4

2016年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2016年6月期 2016年1月1日～ 2016年6月30日	2016年12月期 2016年7月1日～ 2016年12月31日
	金額 (千円)	金額 (千円)
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
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	460,521
営業未払金の増減額 (△は減少)	7,056	△66,883
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
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	16,764,078	14,214,734

項目		2016年6月期 2016年1月1日～ 2016年6月30日	2016年12月期 2016年7月1日～ 2016年12月31日
当期末処分利益	(千円)	4,363,420	5,659,831
一時差異等調整積立金の取崩額	(千円)	708	-
出資総額組入額	(千円)	-	224,225
うち一時差異等調整引当額戻入額	(千円)	-	224,225
利益超過分配金加算額	(千円)	224,225	-
一時差異等調整引当額	(千円)	224,225	-
分配金総額	(千円)	4,359,527	5,429,192
うち利益分配金	(千円)	4,135,302	5,429,192
うち一時差異等調整引当額	(千円)	224,225	-
投資口1口当たり分配金	(円)	1,186	1,477
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,125	1,477
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)	(円)	61	-
次期繰越利益	(千円)	228,827	6,414

物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42
物件名	日神ハルステージ 代田橋	日神ハルステージ 東長崎	グロースメゾン 五反田	グロースメゾン 亀戸	エメラルド ハウス	アルモニー 御茶ノ水	サンクレスト 石神井公園	グロースメゾン 新横浜	ハルファース 上野御徒町	グランルール亀戸	グロースメゾン 池袋	グロースメゾン 用賀	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ砧	アクシアズタワー 川口並木	キャピタルハイツ 神楽坂
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	39,494	43,857	27,345	33,416	43,288	41,703	34,586	34,347	30,471	26,619	26,733	22,092	20,282	19,621	16,158	24,556	18,565
賃料及び共益費 / GOP (注1)	36,658	39,804	26,772	31,406	40,688	39,125	30,483	31,628	30,132	26,619	25,404	21,164	18,551	18,655	15,382	23,083	17,824
その他収入	2,835	4,052	573	2,009	2,600	2,578	4,103	2,718	338	-	1,328	928	1,730	966	776	1,473	741
② 賃貸事業費用合計	17,422	25,912	8,279	14,498	17,537	13,933	21,125	16,755	12,883	7,948	10,126	9,615	8,978	6,690	7,601	11,183	7,233
維持管理費	4,889	6,561	2,049	4,592	4,790	3,347	7,119	4,617	5,134	169	2,912	2,798	2,263	2,290	3,281	3,365	2,266
(うち修繕費)	121	680	42	152	153	286	353	154	371	109	340	17	106	193	103	447	199
(うち水道光熱費)	1,412	1,801	242	520	870	640	1,228	586	447	-	542	351	367	193	71	383	307
公租公課	1,615	2,688	1,326	1,684	2,556	1,883	3,124	2,415	1,661	1,722	1,047	1,369	1,070	938	982	1,125	1,088
保険料	56	86	34	48	91	50	83	62	44	50	33	33	36	29	27	36	32
減価償却費 (注2)	8,891	13,064	4,369	5,933	9,410	7,270	8,618	6,186	5,355	5,506	5,312	4,125	4,282	2,265	1,829	5,038	2,529
その他費用	1,969	3,510	500	2,238	688	1,381	2,179	3,473	687	500	819	1,288	1,325	1,166	1,480	1,616	1,316
③ 賃貸事業損益 (①-②)	22,071	17,945	19,065	18,918	25,751	27,769	13,461	17,591	17,588	18,670	16,606	12,477	11,303	12,931	8,557	13,373	11,331
④ NOI (①-②+⑦)	30,963	31,009	23,435	24,851	35,161	35,039	22,080	23,778	22,943	24,177	21,919	16,603	15,585	15,196	10,386	18,411	13,861
⑤ 資本的支出	3,476	9,930	226	118	516	5,335	17,115	129	-	-	353	1,587	2,516	2,891	6,696	-	5,070
⑥ NCF (④-⑤)	27,486	21,078	23,208	24,733	34,645	29,704	4,965	23,649	22,943	24,177	21,566	15,015	13,069	12,305	3,689	18,411	8,790

物件番号	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	A64	A65
物件名	カレッジスクエア 町田	ハレル目黒	ワコレ 綱島 I	フォロス 中村橋	グロースメゾン海 神	カレッジスクエア町 屋	シティハウス東京 新橋	ウインベル 神楽坂	西早稲田 クレセント マンション	レキシントン・ スクエア曙橋	カーザ エルミタージュ	藤和シティコープ 新大塚 II	ピクセル 武蔵関	レクセルマンション 上野松が谷	藤和シティコープ 浅間町	ロイヤルパーク大 町	レキシントン・ スクエア 萩野町
計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	17,484	16,259	18,690	17,597	22,145	14,706	92,285	101,878	73,724	49,405	34,594	35,150	22,918	34,740	56,386	25,432	17,590
賃料及び共益費 / GOP (注1)	17,484	15,266	17,652	16,279	20,284	14,706	86,557	95,642	69,704	47,502	29,888	33,884	22,255	32,138	50,951	21,923	15,990
その他収入	-	993	1,038	1,318	1,861	-	5,728	6,236	4,019	1,902	4,706	1,266	663	2,602	5,435	3,509	1,600
② 賃貸事業費用合計	3,983	5,928	8,631	9,265	14,841	5,084	37,528	40,418	20,799	20,390	14,790	13,849	9,439	14,060	29,024	15,915	8,289
維持管理費	33	1,746	2,808	2,507	4,584	76	14,182	11,308	6,409	6,425	3,206	4,733	4,061	2,689	14,377	6,910	2,177
(うち修繕費)	33	44	139	190	99	76	923	429	438	947	337	60	499	220	131	847	172
(うち水道光熱費)	-	161	587	314	984	-	-	1,328	628	452	803	-	499	501	18	1,773	764
公租公課	1,520	877	887	990	2,116	933	4,952	6,361	3,610	2,214	1,665	1,404	1,193	1,872	3,003	2,371	1,718
保険料	31	22	30	28	70	23	105	190	133	53	41	48	42	52	95	54	34
減価償却費 (注2)	1,898	2,328	3,986	4,896	6,856	3,551	13,264	16,318	8,568	8,745	9,169	5,290	2,823	8,451	7,547	4,762	3,550
その他費用	500	954	919	842	1,213	500	5,023	6,238	2,076	2,951	707	2,373	1,318	993	4,000	1,816	808
③ 賃貸事業損益 (①-②)	13,500	10,331	10,059	8,331	7,304	9,621	54,756	61,459	52,925	29,014	19,804	21,301	13,478	20,680	27,362	9,517	9,300
④ NOI (①-②+⑦)	15,398	12,659	14,045	13,228	14,161	13,172	68,021	77,778	61,493	37,760	28,973	26,591	16,302	29,132	34,909	14,279	12,851
⑤ 資本的支出	-	226	135	5,171	4,306	-	513	8,181	5,746	820	3,724	2,433	5,076	1,862	7,574	4,186	-
⑥ NCF (④-⑤)	15,398	12,432	13,910	8,057	9,854	13,172	67,508	69,597	55,746	36,939	25,249	24,158	11,226	27,269	27,334	10,093	12,851

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	A66	A71	A72	A73	A75	A76	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	A85	A86	A87
物件名	ブイコンテ 覚王山	レキシントン・スク エア代田橋	レキシントン・スク エア本所吾妻橋	AMS TOW ER 南6条	スベアシア 恵比寿	ネオ・プロミンス	インボイス新神戸 レジデンス	コスモコート 元町	レーベスト 本陣	レーベスト 松原	サンテラス 南池袋	アルパ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安	ヴァンデール浜 大津駅前	サルボサ-ラ	エクセレンテ 神楽坂
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	11,857	32,254	19,035	45,686	205,456	64,271	46,782	35,528	31,699	28,164	23,830	25,917	25,956	23,023	32,640	24,657	18,252
賃料及び共益費 / GOP (注1)	10,650	30,676	17,875	43,038	184,250	54,893	42,581	34,825	29,810	26,185	21,429	24,314	24,490	22,323	30,375	23,869	17,802
その他収入	1,206	1,577	1,159	2,648	21,206	9,377	4,201	703	1,888	1,978	2,401	1,603	1,465	700	2,265	788	449
② 賃貸事業費用合計	6,153	14,899	8,797	31,738	73,052	29,083	21,028	17,065	13,274	14,820	10,275	13,693	12,620	11,045	16,093	10,495	7,776
維持管理費	2,720	3,391	1,701	6,397	12,935	12,676	4,662	3,766	3,107	4,228	2,903	3,529	2,981	2,474	5,589	2,628	2,110
(うち修繕費)	206	428	65	885	1,225	479	124	542	198	214	166	342	62	205	45	36	313
(うち水道光熱費)	188	464	350	706	1,815	3,560	530	572	379	364	392	341	538	306	2,353	906	254
公租公課	902	1,544	810	6,433	8,809	3,554	2,714	2,305	1,803	1,870	907	1,736	1,664	1,400	1,961	1,556	771
保険料	20	38	27	109	214	140	81	82	59	55	33	56	56	41	76	47	29
減価償却費 (注)	1,767	8,039	5,034	14,123	37,649	10,388	11,490	9,984	7,441	7,045	5,212	6,934	6,968	6,410	7,013	5,444	4,194
その他費用	742	1,885	1,223	4,673	13,443	2,324	2,079	925	862	1,622	1,218	1,436	949	718	1,452	818	670
③ 賃貸事業損益 (①-②)	5,704	17,354	10,237	13,948	132,403	35,187	25,753	18,463	18,424	13,343	13,555	12,224	13,336	11,978	16,547	14,162	10,475
④ NOI (①-②+③)	7,472	25,393	15,271	28,071	170,053	45,576	37,244	28,447	25,866	20,388	18,768	19,158	20,304	18,388	23,560	19,607	14,670
⑤ 資本的支出	-	-	250	-	22,203	4,913	-	-	-	308	-	181	200	421	-	-	-
⑥ NCF (④-⑤)	7,472	25,393	15,021	28,071	147,849	40,663	37,244	28,447	25,866	20,079	18,768	18,977	20,103	17,967	23,560	19,607	14,670

物件番号	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103	A104
物件名	ルナコート 江戸堀	ウィンテージ 神戸元町	クイーンズコート 福住	コーポ東洞院	ベレール 大井町	シエラ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパーク 新川1番館	ウエストアベニュー	リトルリバー 本町橋	プライムライフ 御影	シティコート 北1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	ロイヤルパークス 新田
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	21,451	19,673	16,843	17,203	14,448	16,605	13,769	15,516	17,409	12,254	13,795	11,566	65,467	53,665	48,105	139,988	215,643
賃料及び共益費 / GOP (注1)	20,541	19,380	16,119	16,567	13,572	15,788	13,359	14,070	14,432	11,730	13,771	11,461	60,162	51,370	47,324	129,478	200,266
その他収入	909	293	724	635	875	816	409	1,445	2,976	524	24	105	5,304	2,295	780	10,510	15,377
② 賃貸事業費用合計	10,763	11,294	6,792	8,630	7,005	7,739	6,354	8,066	8,580	7,395	5,962	6,009	39,782	26,953	21,176	85,664	105,097
維持管理費	3,194	2,549	1,616	2,332	2,080	2,594	1,446	2,386	2,229	2,037	1,609	1,482	7,234	7,048	4,921	39,877	33,898
(うち修繕費)	461	147	-	236	42	171	46	144	119	79	43	-	560	799	119	210	2,199
(うち水道光熱費)	778	475	169	616	169	359	220	204	217	204	329	157	1,242	545	704	-	-
公租公課	1,185	1,587	750	921	672	982	848	1,009	872	563	952	762	7,741	2,511	2,177	-	-
保険料	40	49	28	36	22	35	25	30	41	22	28	23	164	88	69	248	493
減価償却費 (注)	5,073	5,824	3,205	3,799	2,675	3,240	3,426	3,446	4,017	3,070	2,874	2,960	22,587	15,293	12,272	45,130	70,295
その他費用	1,269	1,283	1,191	1,541	1,554	886	607	1,193	1,418	1,700	496	781	2,054	2,010	1,734	407	410
③ 賃貸事業損益 (①-②)	10,687	8,379	10,051	8,572	7,442	8,865	7,414	7,449	8,828	4,859	7,832	5,556	25,684	26,712	26,929	54,324	110,546
④ NOI (①-②+③)	15,761	14,203	13,256	12,372	10,117	12,105	10,840	10,896	12,846	7,930	10,707	8,516	48,272	42,006	39,201	99,454	180,842
⑤ 資本的支出	-	-	224	-	-	-	-	-	1,374	359	-	-	-	313	-	132	1,036
⑥ NCF (④-⑤)	15,761	14,203	13,032	12,372	10,117	12,105	10,840	10,896	11,471	7,570	10,707	8,516	48,272	41,692	39,201	99,321	179,805

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名	住宅計	B08	B09	B14	B15	B16	B17	B18	オフィス・商業施設設計	CO1 タイムズ神田須田町第4	駐車場計	D01	D02	D03	D04	D05	D06	
			近代科学社ビル	新宿アイランド	レキシントン・プラザ西五反田	クロス・スクエアAKANO	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ八幡	イオンタウン須賀川				ホテルマイステイズ神田	ホテルマイステイズ浅草	ホテルマイステイズ京都四条	マイステイズ(新横浜)コンパルスセンター	ホテルマイステイズ舞浜	ホテルビスタプリミオ堂島	
	計算期間(日数)	-	184	184	184	184	184	184	184	-	184	-	184	184	184	184	184	184	184
①	賃貸事業収入合計	2,562,556	38,162		140,640	44,623	34,522	163,789	142,027	580,963	2,700	2,700	95,222	115,200	367,441	212,187	183,694	215,896	
	賃料及び共益費 / GOP (注1)	2,390,287	34,265		124,083	37,438	27,245	131,105	142,027	513,363	2,700	2,700	95,222	115,200	367,441	212,187	183,694	215,224	
	その他収入	172,269	3,897		16,556	7,184	7,277	32,684	-	67,599	-	-	-	-	-	-	-	672	
②	賃貸事業費用合計	1,175,151	22,362		67,094	17,191	23,484	84,488	93,864	318,020	257	257	28,088	20,677	59,770	50,220	39,180	60,485	
	維持管理費	347,036	6,224		24,460	6,416	9,223	45,110	56,124	152,526	-	-	-	-	-	-	-	8,208	
	(うち修繕費)	20,339	67		255	96	488	28	-	934	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(うち水道光熱費)	39,203	3,020		15,079	2,366	4,059	34,216	-	58,742	-	-	-	-	-	-	-	-	
	公租公課	130,285	4,523	(注2)	12,324	3,867	6,076	16,953	7,436	54,286	256	256	4,417	3,888	10,432	8,161	3,195	11,716	
	保険料	4,519	67		177	76	94	183	250	931	-	-	76	98	274	174	88	240	
	減価償却費(注)	576,340	10,750		26,543	4,647	7,356	21,276	29,438	101,393	1	1	23,082	16,174	48,547	41,376	35,386	39,807	
	その他費用	116,970	797		3,589	2,183	732	964	614	8,882	-	-	511	516	515	509	510	512	
③	賃貸事業損益(①-②)	1,387,405	15,799		73,545	27,431	11,038	79,301	48,163	262,942	2,442	2,442	67,133	94,522	307,670	161,966	144,513	155,410	
④	NOI(①-②+③)	1,963,745	26,549		100,088	32,079	18,395	100,577	77,601	364,336	2,444	2,444	90,216	110,696	356,218	203,342	179,899	195,218	
⑤	資本的支出	137,845	616		5,470	15,186	-	12,416	-	33,689	-	-	155,588	5,577	4,288	6,785	5,168	23,945	
⑥	NCF(④-⑤)	1,825,900	25,933		94,618	16,892	18,395	88,161	77,601	330,646	2,444	2,444	-65,371	105,119	351,929	196,557	174,731	171,273	

物件番号	物件名	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23
		ホテルマイステイズ名古屋	ホテルマイステイズ堺筋本町	ホテルマイステイズ横浜	ホテルマイステイズ日暮里	ホテルマイステイズ福岡天神南	フレックスステイン飯田橋	ホテルマイステイズ上野稲荷町	フレックスステイン品川	フレックスステイン常盤台	フレックスステイン巣鴨	ホテルマイステイズ大手前	フレックスステイン清澄白河	フレックスステイン中延P1	フレックスステイン中延P2	アパホテル横浜関内	ホテルネット函館	フレックスステイン白金
	計算期間(日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
①	賃貸事業収入合計	197,906	201,529	118,878	65,615	137,361	52,029	51,818	50,600	60,368	54,852	144,286	39,669	21,653	11,371	234,973	160,872	54,444
	賃料及び共益費 / GOP (注1)	197,906	201,529	118,878	65,615	137,361	52,029	51,818	50,600	60,368	54,852	144,286	39,669	21,653	11,371	234,973	160,872	54,444
	その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
②	賃貸事業費用合計	68,586	26,676	30,597	17,313	19,548	14,903	14,719	8,794	11,378	14,384	13,852	11,549	5,417	2,758	88,657	47,624	9,813
	維持管理費	17,163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	公租公課	4,602	6,399	4,476	1,764	5,076	4,504	1,474	1,663	3,414	2,871	3,616	3,394	954	528	11,856	15,493	1,918
	保険料	209	113	172	57	90	78	40	33	71	58	103	68	21	12	260	164	48
	減価償却費(注)	46,104	19,655	25,434	14,986	13,876	9,813	12,696	6,591	7,387	10,949	9,626	7,581	3,935	1,710	76,035	31,457	7,340
	その他費用	507	507	513	505	505	507	507	506	505	505	506	505	505	506	505	508	506
③	賃貸事業損益(①-②)	129,319	174,853	88,281	48,301	117,812	37,125	37,099	41,805	48,989	40,467	130,434	28,120	16,235	8,613	146,316	113,248	44,631
④	NOI(①-②+③)	175,424	194,509	113,715	63,287	131,688	46,939	49,795	48,397	56,377	51,416	140,060	35,701	20,171	10,323	222,351	144,706	51,971
⑤	資本的支出	14,678	4,432	10,661	1,189	3,025	9,977	1,266	2,065	2,675	2,375	4,400	4,317	939	1,578	3,155	3,144	2,495
⑥	NCF(④-⑤)	160,746	190,076	103,054	62,098	128,663	36,962	48,529	46,332	53,702	49,041	135,660	31,384	19,232	8,745	219,196	141,562	49,476

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 本物件のテナントにより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。

物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40
物件名	ホテルマイステイズ 羽田	ホテルマイステイズ 亀戸P1	ホテルマイステイズ 上野入谷口	ホテルマイステイズ 亀戸P2	ホテルビスタ清水	スーパーホテル新 橋・鳥森口	フレックスステイン 東十条	ホテルマイステイズ 宇都宮	フレックスステイン 川崎貝塚	コンフォートホテル 富山駅前	フレックスステイン 川崎小川町	フレックスステイン 江古田	スーパーホテル東 京・JR立川北口	スーパーホテルJR 上野入谷口	ホテルマイステイズ 心斎橋	コンフォートホテル 黒崎	コンフォートホテル 前橋
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	178,271	186,026	98,762	130,259	83,319	39,426	40,126	64,742	32,535	35,928	28,421	110,022	31,787	27,275	90,819	37,894	43,811
賃料及び共益費 / GOP (注1)	178,267	186,026	98,762	130,259	83,319	39,426	40,126	64,742	32,535	35,928	28,421	110,022	31,787	27,275	90,819	37,894	43,811
その他収入	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	67,937	40,435	24,595	30,201	24,773	8,978	7,915	31,473	11,807	13,053	7,138	37,257	13,174	10,002	19,313	14,930	24,735
維持管理費	-	-	2,455	-	480	706	-	-	889	-	-	-	1,391	1,070	-	900	5,969
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	702	-	-	-	-	-	-	1,091	770	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	8,162	6,390	1,248	3,842	2,055	3,109	1,945	13,720	817	3,789	961	4,694	2,842	2,142	-	-	-
保険料	194	162	80	101	87	36	46	306	36	76	25	104	50	34	53	68	95
減価償却費 (注)	59,171	33,476	20,403	25,852	21,747	4,717	5,517	17,031	9,655	8,778	5,746	32,051	8,482	6,346	18,852	13,552	18,257
その他費用	410	406	407	404	404	407	405	414	408	409	405	407	408	408	406	409	413
③ 賃貸事業損益 (①-②)	110,334	145,590	74,167	100,058	58,545	30,448	32,210	33,268	20,728	22,874	21,282	72,764	18,612	17,273	71,506	22,963	19,075
④ NOI (①-②+③)	169,505	179,067	94,571	125,910	80,293	35,166	37,727	50,300	30,383	31,653	27,028	104,816	27,094	23,619	90,359	36,516	37,333
⑤ 資本的支出	-	1,927	300	3,954	1,030	-	667	14,253	2,785	-	742	5,172	-	-	2,485	377	-
⑥ NCF (④-⑤)	169,505	177,140	94,271	121,956	79,262	35,166	37,060	36,047	27,598	31,653	26,286	99,644	27,094	23,619	87,874	36,139	37,333

物件番号	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48		
物件名	コンフォートホテル 燕三条	コンフォートホテル 北見	ホテルマイステイズ 五反田駅前	ホテルエピナール 那須	ホテルマイステイズ 福岡天神	ホテルマイステイズ 浜松町	ホテルマイステイズ プレミア金沢	高松 東急 REホテル	ホテル計	合計
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	-	-
① 賃貸事業収入合計	34,949	30,300	396,612	1,040,790	190,416	115,208	343,391	106,269	6,365,246	9,511,466
賃料及び共益費 / GOP (注1)	32,861	30,300	395,634	1,040,790	190,416	115,208	343,391	76,200	6,331,433	9,237,784
その他収入	2,088	-	978	-	-	-	-	30,069	33,812	273,682
② 賃貸事業費用合計	11,444	12,871	38,935	325,022	42,326	27,938	112,221	45,149	1,668,637	3,162,067
維持管理費	436	911	1,987	9,335	-	-	-	29,429	81,333	580,896
(うち修繕費)	10	-	-	-	-	-	-	221	2,796	24,069
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	16,479	16,479	114,426
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	171,544	356,372
保険料	82	67	350	1,061	131	68	313	161	6,356	11,807
減価償却費 (注)	10,512	11,481	36,191	314,045	41,790	27,464	111,504	15,139	1,387,331	2,065,066
その他費用	413	411	407	579	405	404	403	418	22,071	147,924
③ 賃貸事業損益 (①-②)	23,505	17,428	357,676	715,768	148,089	87,270	231,170	61,119	4,696,608	6,349,399
④ NOI (①-②+③)	34,017	28,910	393,868	1,029,814	189,879	114,734	342,674	76,259	6,083,939	8,414,465
⑤ 資本的支出	2,219	1,293	1,354	37,830	5,399	1,270	2,460	1,385	360,628	532,163
⑥ NCF (④-⑤)	31,798	27,617	392,514	991,983	184,480	113,464	340,214	74,874	5,723,311	7,882,302

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

期末算定価格 (1/3)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2016年6月末				2016年12月末				増減		鑑定評価機関 (注1)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	4.8%	帳簿価格	評価額	還元利回り	4.8%	評価額	還元利回り	
A26	日神バステージ代田橋	1,251,830	1,128,564	1,150,000	4.8%	1,123,149	1,150,000	4.8%	0	-	アセツR & D		
A27	日神バステージ東長崎	1,229,070	1,095,161	1,270,000	4.9%	1,092,028	1,270,000	4.9%	0	-	アセツR & D		
A28	グロースメゾン五反田	888,200	831,889	993,000	4.5%	827,746	994,000	4.5%	1,000	-	アセツR & D		
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	990,073	1,110,000	4.6%	984,258	1,110,000	4.6%	0	-	アセツR & D		
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,383,232	1,370,000	4.8%	1,374,338	1,380,000	4.8%	10,000	-	アセツR & D		
A31	アルモニー御茶ノ水	1,428,024	1,357,730	1,320,000	4.5%	1,355,795	1,330,000	4.5%	10,000	-	アセツR & D		
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,082,475	1,070,000	4.7%	1,090,972	1,070,000	4.7%	0	-	アセツR & D		
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	972,694	1,180,000	4.7%	966,636	1,180,000	4.7%	0	-	アセツR & D		
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	961,703	1,040,000	4.5%	956,347	1,040,000	4.5%	0	-	アセツR & D		
A35	グランリール亀戸	906,121	835,386	979,000	4.7%	829,879	979,000	4.7%	0	-	アセツR & D		
A36	グロースメゾン池袋	825,411	757,252	878,000	4.5%	752,292	882,000	4.5%	4,000	-	アセツR & D		
A37	グロースメゾン用賀	795,986	752,949	703,000	4.6%	750,411	703,000	4.6%	0	-	アセツR & D		
A38	ルート立川	676,951	643,256	641,000	4.8%	641,490	641,000	4.8%	0	-	アセツR & D		
A39	渋谷本町マンション	651,474	654,716	620,000	4.7%	655,342	624,000	4.7%	4,000	-	アセツR & D		
A40	シティハイツ砧	646,337	645,546	492,000	4.7%	650,413	492,000	4.7%	0	-	アセツR & D		
A41	アクシズタワー川口並木	620,893	551,436	716,000	5.4%	546,397	716,000	5.4%	0	-	アセツR & D		
A42	キャピタルハイツ神楽坂	604,858	619,253	567,000	4.6%	621,794	567,000	4.6%	0	-	アセツR & D		
A43	カレッジスクエア町田	589,553	564,124	534,000	5.2%	562,226	534,000	5.2%	0	-	アセツR & D		
A44	ベレール目黒	589,004	563,454	601,000	4.3%	561,353	601,000	4.3%	0	-	アセツR & D		
A45	ワコレ綱島 I	572,914	535,274	515,000	4.9%	531,422	515,000	4.9%	0	-	アセツR & D		
A46	フォロス中村橋	566,980	524,155	565,000	4.6%	524,430	566,000	4.6%	1,000	-	アセツR & D		
A47	グロースメゾン海神	557,256	525,748	449,000	5.3%	523,198	449,000	5.3%	0	-	アセツR & D		
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	463,639	536,000	4.7%	460,087	536,000	4.7%	0	-	アセツR & D		
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,355,135	3,090,000	4.5%	2,342,383	3,160,000	4.4%	70,000	-0.1pt	不動研		
A52	ウィンベル神楽坂	3,260,000	3,071,816	3,850,000	4.2%	3,063,678	3,850,000	4.2%	0	-	森井		
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,886,559	2,400,000	4.5%	1,883,737	2,400,000	4.5%	0	-	森井		
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,346,028	1,780,000	4.4%	1,338,103	1,780,000	4.4%	0	-	谷澤		
A56	カーザエルミタジオ	1,070,000	967,262	1,050,000	4.4%	961,817	1,090,000	4.3%	40,000	-0.1pt	不動研		
A59	藤和シテコープ新大塚 II	866,000	827,864	1,050,000	4.9%	824,845	1,070,000	4.8%	20,000	-0.1pt	不動研		
A61	ビクセル武蔵関	577,000	553,828	705,000	4.7%	556,081	705,000	4.7%	0	-	森井		
A62	レクセルマンション上野松が谷	970,000	870,632	1,170,000	4.5%	864,043	1,180,000	4.5%	10,000	-	谷澤		
A63	藤和シテコープ浅間町	1,110,000	1,022,343	1,350,000	5.5%	1,022,370	1,350,000	5.4%	0	-0.1pt	不動研		
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	398,600	549,000	5.8%	398,024	556,000	5.6%	7,000	-0.2pt	不動研		
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	292,807	446,000	5.9%	289,257	446,000	5.8%	0	-0.1pt	不動研		
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	234,326	260,000	5.4%	232,558	266,000	5.3%	6,000	-0.1pt	谷澤		
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	875,201	1,150,000	4.4%	867,162	1,150,000	4.4%	0	-	谷澤		
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	451,283	593,000	4.5%	446,500	594,000	4.5%	1,000	-	谷澤		
A73	A M S T O W E R 南6条	1,180,000	1,001,372	1,200,000	5.5%	987,249	1,230,000	5.4%	30,000	-0.1pt	谷澤		
A75	スーパシア恵比寿	7,010,000	6,566,107	7,840,000	4.3%	6,550,661	7,900,000	4.3%	60,000	-	不動研		
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,628,196	1,870,000	4.9%	1,622,721	1,920,000	4.8%	50,000	-0.1pt	不動研		
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,205,972	1,420,000	5.0%	1,194,482	1,420,000	5.0%	0	-	不動研		
A78	コスモコート元町	973,000	927,998	1,070,000	4.9%	918,014	1,080,000	4.8%	10,000	-0.1pt	不動研		
A79	レーベスト本陣	674,000	642,445	785,000	5.6%	635,003	790,000	5.6%	5,000	-	不動研		

(注1) 鑑定評価機関については略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセツR & D：株式会社アセツアルアンドディー、 不動研：一般財団法人日本不動産研究所、 森井：森井総合鑑定株式会社、 谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、 大和：大和不動産鑑定株式会社

期末算定価格 (2/3)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2016年6月末				2016年12月末				増減		鑑定評価機関 (注1)
			帳簿価格	評価額	還元利回り		帳簿価格	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
A80	レーベスト松原	657,000	629,470	769,000	5.2%	622,734	787,000	5.2%		18,000	-	不動研	
A81	ザンテラス南池袋	625,000	605,776	709,000	4.6%	600,563	724,000	4.5%		15,000	-0.1pt	不動研	
A82	アルパ則武新町	608,000	580,277	715,000	5.1%	573,524	721,000	5.1%		6,000	-	不動研	
A83	レーベスト名駅南	597,000	570,890	723,000	4.9%	564,122	728,000	4.9%		5,000	-	不動研	
A84	レーベスト平安	595,000	567,866	667,000	5.2%	561,876	678,000	5.1%		11,000	-0.1pt	不動研	
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	549,520	684,000	5.9%	542,507	713,000	5.8%		29,000	-0.1pt	不動研	
A86	ザルボサラ	544,000	521,115	623,000	5.2%	515,671	625,000	5.2%		2,000	-	不動研	
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	525,337	615,000	4.3%	521,142	615,000	4.3%		0	-	不動研	
A88	ルナコート江戸堀	525,000	502,061	568,000	5.1%	496,987	570,000	5.0%		2,000	-0.1pt	不動研	
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000	487,300	601,000	5.0%	481,476	606,000	4.9%		5,000	-0.1pt	不動研	
A90	クイーンズコート福住	456,000	442,248	568,000	4.4%	439,266	584,000	4.4%		16,000	-	不動研	
A91	コーポ東洞院	446,000	429,579	502,000	4.9%	425,780	513,000	4.8%		11,000	-0.1pt	不動研	
A92	ベレル大井町	412,000	400,895	490,000	4.4%	398,220	491,000	4.4%		1,000	-	不動研	
A93	シエテ南塚口	374,000	360,564	427,000	5.2%	357,324	433,000	5.2%		6,000	-	不動研	
A94	プライムライブ三宮磯上公園	373,000	357,830	433,000	4.9%	354,403	434,000	4.9%		1,000	-	不動研	
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	343,002	419,000	5.1%	339,555	421,000	5.1%		2,000	-	不動研	
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	326,546	422,000	5.5%	323,903	424,000	5.5%		2,000	-	不動研	
A97	ウエストアベニュー	331,000	319,204	322,000	5.3%	316,493	322,000	5.3%		0	-	不動研	
A98	リトルリバー本町橋	310,000	301,148	383,000	4.9%	298,274	391,000	4.8%		8,000	-0.1pt	不動研	
A99	プライムライブ御影	297,000	284,148	337,000	5.2%	281,188	337,000	5.2%		0	-	不動研	
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,858,314	1,890,000	5.2%	1,835,726	1,920,000	5.1%		30,000	-0.1pt	不動研	
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,746,471	1,700,000	4.7%	1,731,491	1,720,000	4.6%		20,000	-0.1pt	不動研	
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,685,655	1,700,000	4.5%	1,673,383	1,710,000	4.4%		10,000	-0.1pt	不動研	
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	3,040,784	2,970,000	4.8%	2,995,786	3,000,000	4.8%		30,000	-	森井	
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	5,272,981	5,050,000	5.0%	5,203,722	5,110,000	5.0%		60,000	-	森井	
	住居計	71,116,112	68,274,496	77,214,000	-	67,835,839	77,843,000	-		629,000	-	-	
B08	近代科学社ビル	1,301,357	1,217,437	1,040,000	4.7%	1,207,303	1,040,000	4.7%		0	-	アセツツR & D	
B09	新宿アイランド	715,000	705,844	537,000	4.7%	704,463	541,000	4.6%		4,000	-0.1pt	森井	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,880,000	4,705,628	4,030,000	4.7%	4,684,555	4,100,000	4.6%		70,000	-0.1pt	不動研	
B15	クロス・スクエアN A K A N O	1,060,000	1,100,470	945,000	4.9%	1,111,009	1,050,000	4.8%		105,000	-0.1pt	不動研	
B16	大木青葉ビル	816,000	741,006	667,000	5.8%	733,649	675,000	5.7%		8,000	-0.1pt	谷澤	
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,114,091	3,510,000	5.9%	3,105,231	3,550,000	5.8%		40,000	-0.1pt	森井	
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,973,433	2,330,000	6.5%	1,943,995	2,340,000	6.4%		10,000	-0.1pt	森井	
	オフィス・商業施設計	14,372,357	13,557,912	13,059,000	-	13,490,208	13,296,000	-		237,000	-	-	
C01	タイムズ神田須田町第4	97,978	100,820	113,000	4.2%	100,819	113,000	4.2%		0	-	アセツツR & D	
	駐車場計	97,978	100,820	113,000	-	100,819	113,000	-		0	-	-	
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,933,882	5,180,000	4.9%	3,066,388	5,260,000	4.8%		80,000	-0.1pt	不動研	
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,572,585	5,520,000	5.5%	2,561,988	5,530,000	5.5%		10,000	-	不動研	
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,862,608	13,900,000	5.5%	5,818,349	15,600,000	4.9%		1,700,000	-0.6pt	不動研	
D04	マイステイズ新浦安コンパレンスセンター	4,930,200	4,795,174	7,000,000	5.0%	4,760,583	7,140,000	4.9%		140,000	-0.1pt	不動研	
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,752,374	6,550,000	5.0%	4,722,156	6,690,000	4.9%		140,000	-0.1pt	不動研	
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	3,845,400	3,722,586	7,370,000	5.1%	3,706,723	7,370,000	5.1%		0	-	不動研	
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,824,333	5,660,000	6.0%	2,792,906	5,850,000	5.8%		190,000	-0.2pt	不動研	

(注1) 鑑定評価機関については略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセツツR & D：株式会社アセツツアルランドディー、 不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

期末算定価格 (3/3)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2016年6月末				2016年12月末				増減		鑑定評価機関 (注1)
			帳簿価格	評価額	還元利回り		帳簿価格	評価額	還元利回り		評価額	還元利回り	
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,456,858	8,440,000	5.8%	2,441,635	8,580,000	5.7%		140,000	-0.1pt	不動研	
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,054,154	3,500,000	5.6%	2,039,381	3,500,000	5.5%	0	-0.1pt	不動研		
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,852,764	3,760,000	5.4%	1,838,966	3,630,000	5.6%	-130,000	0.2pt	不動研		
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,537,412	4,170,000	5.9%	1,526,561	4,390,000	5.6%	220,000	-0.3pt	不動研		
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,366,823	2,170,000	4.9%	1,366,986	2,180,000	4.9%	10,000	-	不動研		
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,291,852	2,680,000	5.0%	1,280,422	2,580,000	5.2%	-100,000	0.2pt	不動研		
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,226,246	2,120,000	5.0%	1,221,719	2,130,000	5.0%	10,000	-	不動研		
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,234,798	2,300,000	5.1%	1,230,085	2,300,000	5.1%	0	-	不動研		
D16	フレックスステイン巢鴨	1,192,800	1,165,743	2,160,000	5.3%	1,157,169	2,170,000	5.3%	10,000	-	不動研		
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,174,813	4,250,000	5.4%	1,169,586	4,720,000	4.9%	470,000	-0.5pt	不動研		
D18	フレックスステイン清澄白河	749,476	741,052	1,320,000	5.2%	737,787	1,320,000	5.2%	0	-	不動研		
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	581,980	837,000	5.3%	578,983	837,000	5.3%	0	-	不動研		
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	284,205	403,000	5.3%	284,073	403,000	5.3%	0	-	不動研		
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	8,190,389	9,500,000	4.5%	8,117,509	9,660,000	4.4%	160,000	-0.1pt	不動研		
D22	ホテルネット函館	2,792,000	2,735,521	3,360,000	5.6%	2,707,207	3,580,000	5.3%	220,000	-0.3pt	不動研		
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,113,150	2,260,000	5.2%	2,108,305	2,310,000	5.1%	50,000	-0.1pt	不動研		
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,700,825	8,480,000	4.8%	7,641,654	8,490,000	4.8%	10,000	-	不動研		
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,546,200	7,040,000	5.5%	5,514,651	7,150,000	5.4%	110,000	-0.1pt	不動研		
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,790,914	4,520,000	5.5%	3,770,811	4,520,000	5.5%	0	-	不動研		
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,702,980	4,720,000	5.6%	3,681,082	4,840,000	5.5%	120,000	-0.1pt	不動研		
D28	ホテルビスタ清水	2,198,000	2,165,638	2,360,000	6.0%	2,144,921	2,400,000	5.9%	40,000	-0.1pt	不動研		
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	1,624,000	1,623,100	1,800,000	3.9%	1,618,382	1,800,000	3.9%	0	-	不動研		
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,276,147	1,430,000	5.6%	1,271,296	1,430,000	5.6%	0	-	不動研		
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,241,770	1,280,000	6.5%	1,238,992	1,280,000	6.5%	0	-	不動研		
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	969,362	1,150,000	5.1%	962,491	1,180,000	5.0%	30,000	-0.1pt	不動研		
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	971,961	1,080,000	5.4%	963,182	1,090,000	5.3%	10,000	-0.1pt	不動研		
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	901,832	1,030,000	5.3%	896,827	1,060,000	5.2%	30,000	-0.1pt	不動研		
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	5,028,453	5,220,000	5.4%	5,001,574	5,040,000	5.6%	-180,000	0.2pt	不動研		
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,165,253	1,210,000	4.4%	1,156,770	1,230,000	4.3%	20,000	-0.1pt	大和		
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,128,027	1,200,000	3.9%	1,121,681	1,220,000	3.8%	20,000	-0.1pt	大和		
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	3,160,000	3,154,120	3,290,000	5.7%	3,137,752	3,410,000	5.5%	120,000	-0.2pt	不動研		
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,147,871	1,180,000	5.4%	1,134,695	1,200,000	5.3%	20,000	-0.1pt	大和		
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,154,263	1,150,000	5.0%	1,136,215	1,160,000	4.9%	10,000	-0.1pt	大和		
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	1,014,787	1,040,000	5.4%	1,006,493	1,060,000	5.3%	20,000	-0.1pt	大和		
D42	コンフォートホテル北見	851,000	853,933	875,000	5.6%	843,744	890,000	5.5%	15,000	-0.1pt	大和		
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	24,674,000	24,686,910	24,800,000	4.9%	24,652,073	24,800,000	4.9%	0	-	森井		
D44	ホテルエビナル那須	20,981,000	20,896,279	21,300,000	6.3%	20,620,063	21,600,000	6.2%	300,000	-0.1pt	森井		
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	8,058,420	8,270,000	4.9%	8,022,028	8,280,000	4.9%	10,000	-	森井		
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,961,791	8,010,000	4.7%	7,935,597	8,010,000	4.7%	0	-	森井		
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	13,776,589	13,900,000	5.4%	13,667,545	13,900,000	5.4%	0	-	森井		
D48	高松 東急REホテル	2,139,000	2,149,171	2,160,000	5.3%	2,135,416	2,170,000	5.2%	10,000	-0.1pt	大和		
	ホテル計	181,032,580	179,537,920	232,905,000	-	178,511,427	236,940,000	-	4,035,000	-	-		
	合計	266,619,027	261,471,150	323,291,000	-	259,938,294	328,192,000	-	4,901,000	-	-		

(注1) 鑑定評価機関については略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセツR & D：株式会社アセツアルアンドディー、 不動研：一般財団法人日本不動産研究所、 森井：森井総合鑑定株式会社、 谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、 大和：大和不動産鑑定株式会社

ポートフォリオ一覧 (2016年12月31日時点) (1/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
A26	日神バレーステーション代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	1,251	0.5	98	1,771.13	1,736.40	98.0
A27	日神バレーステーション東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	1,229	0.5	60	2,681.94	2,589.19	96.5
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	888	0.3	48	1,051.50	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	1,070	0.4	66	1,367.96	1,264.60	92.4
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	1,505	0.6	96	2,152.31	2,084.79	96.9
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	2006年8月3日	1997年3月	1,428	0.5	65	1,748.24	1,748.24	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	1,088	0.4	29	3,029.16	2,847.19	94.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	1,059	0.4	68	1,858.44	1,750.10	94.2
A34	パルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	1,023	0.4	64	1,351.11	1,285.61	95.2
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	906	0.3	72	1,562.26	1,562.26	100.0
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	2006年8月3日	2006年1月	825	0.3	42	952.89	952.89	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	795	0.3	39	1,015.34	962.57	94.8
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	676	0.3	24	1,368.57	1,368.57	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	651	0.2	25	1,167.50	1,072.94	91.9
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	646	0.2	19	1,235.93	1,169.33	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	620	0.2	57	1,210.74	1,082.46	89.4
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	2006年8月3日	1987年5月	604	0.2	26	1,126.65	1,095.17	97.2
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	589	0.2	62	1,047.75	1,047.75	100.0
A44	パレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	589	0.2	25	557.05	513.03	92.1
A45	ワコレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	572	0.2	50	907.46	816.18	89.9
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	566	0.2	37	815.77	744.25	91.2
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	557	0.2	34	2,040.27	1,988.04	97.4
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	510	0.2	43	871.35	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	2010年2月1日	2004年8月	2,520	0.9	86	3,364.00	3,138.67	93.3
A52	ウインベル神楽坂	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年2月	3,260	1.2	118	4,032.70	3,851.50	95.5
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	1,880	0.7	69	4,310.77	4,128.52	95.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年12月	1,450	0.5	88	1,987.88	1,921.90	96.7
A56	カーザエルミタツジ	東京都目黒区	2010年2月1日	2003年12月	1,070	0.4	17	1,197.19	1,158.26	96.7
A59	藤和シティコート新大塚Ⅱ	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	866	0.3	58	1,627.13	1,567.61	96.3
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	577	0.2	70	1,220.24	1,116.36	91.5
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	2010年2月1日	2005年1月	970	0.4	29	1,969.45	1,898.80	96.4
A63	藤和シティコート浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	1,110	0.4	154	3,426.36	3,071.83	89.7
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	415	0.2	51	1,929.59	1,791.35	92.8
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	330	0.1	39	1,528.58	1,408.43	92.1
A66	ヴィズコンティ覚王山	愛知県名古屋市中区	2010年2月1日	2003年9月	255	0.1	8	705.75	591.49	83.8
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	2010年2月1日	2006年11月	977	0.4	43	1,430.64	1,329.33	92.9
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	511	0.2	33	784.74	760.04	96.9
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	1,180	0.4	120	4,460.56	3,838.53	86.1
A75	スペインシア恵比寿	東京都渋谷区	2010年2月1日	2003年2月	7,010	2.6	109	7,794.91	7,328.56	94.0
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	2012年9月28日	1994年4月	1,660	0.6	52	3,574.70	3,397.51	95.0
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	1,260	0.5	81	2,773.71	2,260.06	81.5
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	973	0.4	82	2,310.49	1,997.77	86.5
A79	レーバート本陣	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2007年3月	674	0.3	80	1,933.80	1,837.44	95.0

(注1) 「物件番号」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) 「賃貸可能戸数」は商業及びオフィス区画を含みます。

ポートフォリオ一覧 (2016年12月31日時点) (2/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年3月	657	0.2	70	1,955.40	1,795.49	91.8
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	2012年9月28日	1998年2月	625	0.2	38	898.70	875.05	97.4
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	608	0.2	64	1,731.68	1,575.33	91.0
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年2月	597	0.2	61	1,634.60	1,529.79	93.6
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	595	0.2	40	1,554.03	1,379.03	88.7
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	581	0.2	81	2,670.66	2,493.12	93.4
A86	サルボサーウ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	544	0.2	54	1,428.12	1,380.82	96.7
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	543	0.2	33	701.92	619.58	88.3
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	525	0.2	50	1,185.50	1,161.93	98.0
A89	ウインテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	512	0.2	57	1,433.35	1,156.00	80.7
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	456	0.2	25	765.18	738.89	96.6
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	446	0.2	42	1,029.05	979.52	95.2
A92	ハレル大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	412	0.2	26	530.60	492.80	92.9
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	374	0.1	40	1,020.86	995.36	97.5
A94	プライムライブ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	373	0.1	32	789.12	690.48	87.5
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	355	0.1	21	992.76	873.48	88.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	335	0.1	44	1,477.62	1,343.15	90.9
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	331	0.1	40	794.80	695.44	87.5
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	310	0.1	31	974.81	944.56	96.9
A99	プライムライブ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	297	0.1	28	761.18	660.69	86.8
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	2015年7月16日	2007年11月	1,782	0.7	127	5,230.18	4,960.03	94.8
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	1,683	0.6	82	2,940.20	2,802.73	95.3
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	1,634	0.6	91	2,048.28	1,982.28	96.8
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	2,910	1.1	147	8,776.26	8,776.26	100.0
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	5,024	1.9	248	15,797.29	15,797.29	100.0
住居計					71,116	26.7	4,108	144,376.66	136,697.47	94.7
B08	近代科学社ビル	東京都新宿区	2006年8月1日	1991年6月	1,301	0.5	13	1,451.54	1,451.54	100.0
B09	新宿アイランド	東京都新宿区	2007年3月26日	1995年1月	715	0.3	1	526.43	526.43	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	2010年2月1日	1993年6月	4,880	1.8	11	6,033.58	5,539.91	91.8
B15	クロス・スクエアNAKANAO	東京都中野区	2010年2月1日	1993年1月	1,060	0.4	45	2,145.00	1,910.38	89.1
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2010年2月1日	1997年7月	816	0.3	13	2,178.37	1,820.39	83.6
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	1.2	18	8,419.15	8,419.15	100.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	2,320	0.9	1	18,440.58	18,440.58	100.0
オフィス・商業施設計					14,372	5.4	102	39,194.65	38,108.38	97.2
C01	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区	2007年1月22日	-	97	0.0	1	81.04	81.04	100.0
駐車場計					97	0.0	1	81.04	81.04	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2,851	1.1	126	2,585.72	2,585.72	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2,584	1.0	161	3,327.38	3,327.38	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	6,024	2.3	225	7,241.51	7,241.51	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	2014年7月17日	2009年3月	4,930	1.8	175	6,232.30	6,232.30	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	4,870	1.8	90	2,456.36	2,456.36	100.0
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	3,845	1.4	153	9,445.32	9,445.32	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	2014年7月17日	1979年11月	2,958	1.1	279	9,064.71	9,064.71	100.0

(注1) 「物件番号」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、物件番号に番付を付したものです。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付を付しています。

(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) 「賃貸可能戸数」は商業及びオフィス区画を含みます。

ポートフォリオ一覧 (2016年12月31日時点) (3/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	2,514	0.9	191	4,188.83	4,188.83	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2,119	0.8	190	7,379.43	7,379.43	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	1,898	0.7	93	1,719.29	1,719.29	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	1,570	0.6	177	3,412.71	3,412.71	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	1,381	0.5	62	2,953.38	2,953.38	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	1,331	0.5	72	1,150.76	1,150.76	100.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	1,242	0.5	55	1,134.52	1,134.52	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	1,242	0.5	130	2,539.75	2,539.75	100.0
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	1,192	0.4	105	2,089.86	2,089.86	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	1,192	0.4	111	4,956.66	4,956.66	100.0
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	749	0.3	56	2,673.64	2,673.64	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	589	0.2	39	770.56	770.56	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	283	0.1	22	391.49	391.49	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	8,350	3.1	452	6,568.51	6,568.51	100.0
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2,792	1.0	205	7,961.26	7,961.26	100.0
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2,119	0.8	84	1,754.06	1,754.06	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	7,801	2.9	174	5,400.16	5,400.16	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	5,594	2.1	266	4,349.67	4,349.67	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	3,821	1.4	97	2,247.92	2,247.92	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	3,742	1.4	177	2,793.99	2,793.99	100.0
D28	ホテルピスタ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2,198	0.8	152	3,559.81	3,559.81	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	1,624	0.6	74	1,403.89	1,403.89	100.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	1,277	0.5	89	1,714.53	1,714.53	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	1,237	0.5	126	11,733.23	11,733.23	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	980	0.4	64	1,190.57	1,190.57	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	979	0.4	150	3,305.64	3,305.64	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	906	0.3	62	725.60	725.60	100.0
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年11月	5,069	1.9	210	3,932.93	3,932.93	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	1,170	0.4	96	1,832.97	1,832.97	100.0
D37	スーパーホテル上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	1,130	0.4	69	1,279.16	1,279.16	100.0
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	3,160	1.2	57	1,942.01	1,942.01	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	1,148	0.4	151	3,207.60	3,207.60	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	1,128	0.4	154	3,660.96	3,660.96	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	1,010	0.4	133	3,099.90	3,099.90	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	851	0.3	127	3,009.50	3,009.50	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1984年8月、1974年3月	24,674	9.3	335	8,752.42	8,752.42	100.0
D44	ホテルエビナル那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	20,981	7.9	310	37,702.33	37,702.33	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	8,059	3.0	217	5,083.06	5,083.06	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	7,959	3.0	105	1,951.90	1,951.90	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	13,761	5.2	261	13,250.03	13,250.03	100.0
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2,139	0.8	193	7,148.17	7,148.17	100.0
	ホテル計				181,032	67.9	7,102	226,275.96	226,275.96	100.0
	合計				266,619	100.0	11,313	409,928.31	401,162.85	97.9

(注1) 「物件番号」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) 「賃貸可能戸数」は商業及びオフィス区画を含みます。

借入金一覧 (2017年3月14日時点) (1/2)

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	固定 / 変動	借入実行日	元本返済期日
ニューシジケートローン (E)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行	28,979	0.37500% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2018年7月16日
	新生銀行 シティバンク銀行	28,979	0.48000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2019年7月16日
	三井住友信託銀行 りそな銀行 三菱UFJ信託銀行	28,979	0.59000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2020年7月16日
タームローン (A)	みずほ銀行	3,682	0.48000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年8月28日	2019年8月28日
タームローン (B)	三井住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行	4,250	0.34300% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2016年1月22日	2019年1月22日
		4,250	0.60000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2016年1月22日	2021年1月22日
ニューシジケートローン (F)	三井住友信託銀行 ゆうちょ銀行 みずほ銀行	11,434	0.43000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年3月31日	2019年3月30日
	三菱東京UFJ銀行 福岡銀行 三菱UFJ信託銀行	10,433	0.53000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年3月31日	2020年3月30日
	静岡銀行 新生銀行 りそな銀行					
日本政策投資銀行 香川銀行 第四銀行 百五銀行 広島銀行 野村信託銀行	10,433	0.63000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年3月31日	2021年3月30日	
タームローン (C)	シティバンク銀行	1,000	0.43000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年6月15日	2019年6月15日
		1,000	0.53000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年6月15日	2020年6月15日
		1,000	0.63000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年6月15日	2021年6月15日

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 2017年2月28日から2017年3月30日までの適用利率です。
(注3) 2017年3月14日から2017年3月30日までの適用利率です。
(注4) 平均借入利率(年率)については、借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。
(注5) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

借入金一覧 (2017年3月14日時点) (2/2)

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	固定 / 変動	借入実行日	元本返済期日
タームローン (D)	日本政策投資銀行	1,000	0.43000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年6月30日	2019年6月30日
	イオン銀行	3,000	0.63000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年6月30日	2021年6月30日
タームローン (E)	東京スター銀行	700	0.43000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年7月20日	2019年7月20日
		1,600	0.53000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年7月20日	2020年7月20日
		1,700	0.63000% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年7月20日	2021年7月20日
ニューシンジケートローン (G)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 福岡銀行	3,250	0.43000% ⁽³⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2017年3月14日	2020年3月14日
	野村信託銀行 イオン銀行 東和銀行	3,250	0.53000% ⁽³⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2017年3月14日	2021年3月14日
	静岡銀行 第一生命保険 群馬銀行	4,750	0.63000% ⁽³⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2017年3月14日	2022年3月14日
タームローン (F)	三井住友銀行	3,000	0.48000% ⁽³⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.45%)	2017年3月14日	2020年9月14日
短期借入金合計		-				
長期借入金合計		156,669				
借入金合計		156,669	0.50011% ⁽⁴⁾			

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 2017年2月28日から2017年3月30日までの適用利率です。
(注3) 2017年3月14日から2017年3月30日までの適用利率です。
(注4) 平均借入利率(年率)については、借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。
(注5) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

2016年6月期末時点

2016年12月期末時点

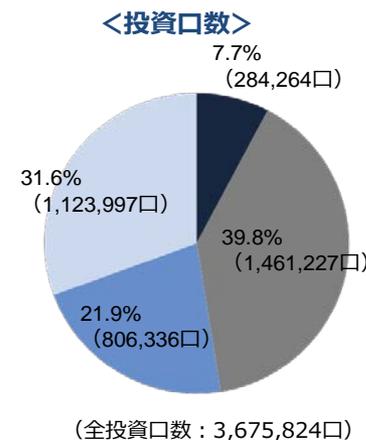
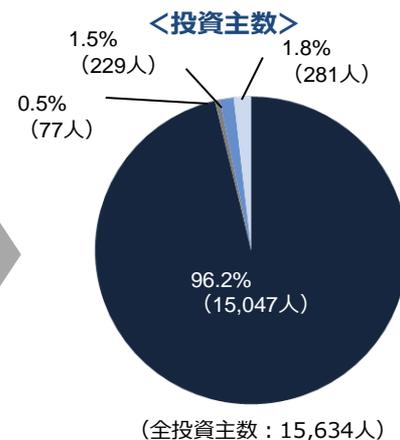
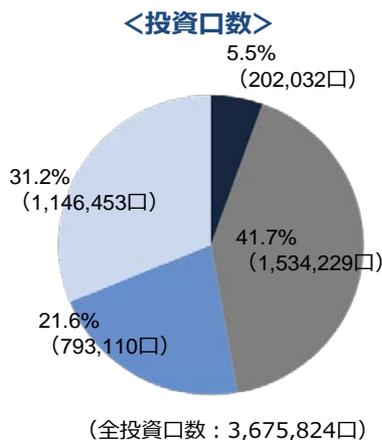
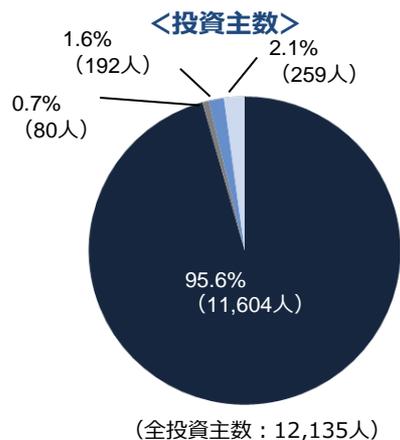
主要な投資主 (TOP10)

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 Calliope合同会社	609,942	16.59
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	440,880	11.99
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	432,104	11.75
4 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	327,680	8.91
5 野村信託銀行株式会社 (投信口)	157,460	4.28
6 Rayo合同会社	149,925	4.07
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	77,714	2.11
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	77,540	2.10
9 JP MORGAN CHASE BANK 385628	65,090	1.77
10 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	59,149	1.60
合計	2,397,484	65.22

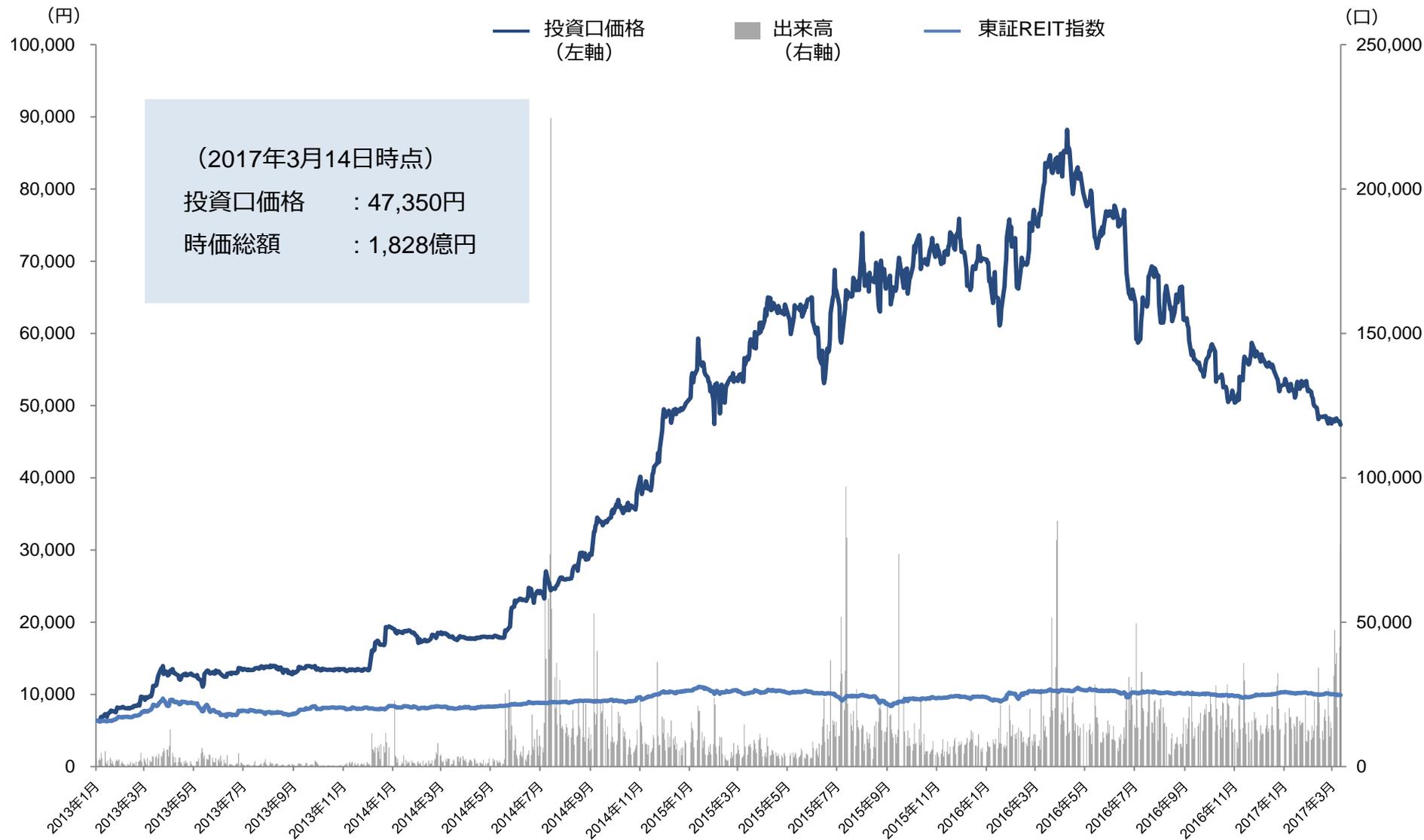
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 Calliope合同会社	609,942	16.59
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	472,402	12.85
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	395,034	10.74
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	349,820	9.51
5 Rayo合同会社	149,925	4.07
6 野村信託銀行株式会社 (投信口)	141,012	3.83
7 THE BANK OF NEW YORK 133970	87,087	2.36
8 THE BANK OF NEW YORK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

(注) 上表中、保有割合(%)は小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

投資主の構成割合



個人・その他
 金融機関 (証券会社含む)
 その他国内法人
 外国人



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2017年3月14日までの推移を記載しています。

(注2) 投資口価格は、東京証券取引所での終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の終値を同日のINV投資口価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を指数化して表示しています。

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731