

Invincible

Investment Corporation

インヴィンシブル 投資法人

Contents

ごあいさつ	
決算サマリー	1
主要アセットの業績と見通し	2
2017年のこれまでの取り組み（2017年8月末時点）	4
スポンサー・パイプライン	6
マイステイズ・ホテル・マネジメントについて	8
I. 資産運用報告	9
II. 貸借対照表	38
III. 損益計算書	40
IV. 投資主資本等変動計算書	41
V. 注記表	43
VI. 金銭の分配に係る計算書	56
VII. 会計監査人の監査報告書	57
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	58
ポートフォリオマップ	60
ポートフォリオ一覧	62
財務の状況	66
投資主・投資口の状況	68
投資主インフォメーション	69

第28期 資産運用報告

2017年1月1日 ▶ 2017年6月30日



投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第28期（2017年1月1日～2017年6月30日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

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

当期においては、2017年3月に実施した公募増資及び新規借入れにより、住居2物件を取得いたしました。当該物件のうちの1物件、「ロイヤルパークスタワー南千住」は、地上39階建て、総住戸数555戸のタワーレジデンスで、本投資法人のポートフォリオ全体においては2番目、住居ポートフォリオにおいては最大の規模となる旗艦物件です。これら優良物件の取得に続き同年5月には、増資を実施することなく、新規借入れ及び自己資金により「ホテルマイステイズプレミア浜松町」を取得いたしました。同ホテルは、マイステイズブランドのホテルの中で「プレミア」名を冠する5つのホテルの一つであり、客室数120室は全室28.5㎡、定員3～5名、羽田空港へのアクセスにも優れていることから、旺盛なインバウンド需要の取り込みが期待できる物件です。これらの取組みにより、コアアセットであるホテル・住居ともに、着実な外部成長を実現しました。

本投資法人は、引き続き、フォートレス・グループの関係法人との間のホテル及び住居物件の取得検討に関する優先交渉権覚書により、更なる成長のための潤沢なパイプラインを確保しており、当期末現在、当該覚書対象物件はホテル21物件（6,007室）、住居9物件（743戸）となっております。

運用面においては、ホテルポートフォリオについて、スポンサー・グループのホテル・オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）と密接に協働し、客室の喫煙ルームから禁煙ルームへの改修、オーバーブッキングの戦略的拡大による直前キャンセル率の低減・客室単価の向上などの重点取り組みを実施するとともに、アジアの航空会社・カード会社等との連携によるMHMホテルの販売促進、ウェブサイトの更なる改良等により、継続的に増加する訪日外国人旅行者の需要を取り込み、収益を最大化する各種方策を実施しています。

住居ポートフォリオについては、更なるパフォーマンスの向上と運営管理の効率化を図るため、積極的なアセットマネジメントを実施し、マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社（以下「ML兼PM会社」といいます。）の集約を図る取り組みを実施しており、昨年末からこれまでに合計20物件のML兼PM会社を変更し、賃料上昇率の更なる改善、PMフィー等運営コストの更なる削減を実現しました。

このような取り組みの結果、当期の営業収益は9,260百万円、営業利益は5,344百万円、当期純利益は4,702百万円となり、1口当たり分配金（DPU）は前年同期比^(注1) 6.6%増の1,264円となりました。

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

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

(注1) 2016年6月期との比較です。本投資法人の主要な収益の一つであるホテル変動賃料の季節性の影響を排除して比較を行うため、前期（2016年12月期）ではなく、前年同期との比較を行っています。

確定分配金

第28期（2017年6月期）

投資口1口当たり

1,264円

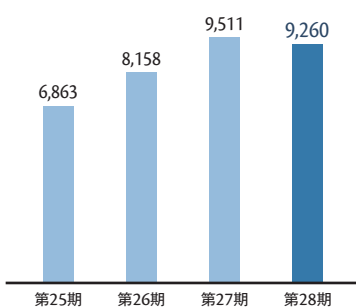
(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2017年8月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

決算サマリー

	第25期 自2015年7月1日 至2015年12月31日	第26期 自2016年1月1日 至2016年6月30日	第27期 自2016年7月1日 至2016年12月31日	第28期 自2017年1月1日 至2017年6月30日
営業収益 (百万円)	6,863	8,158	9,511	9,260
経常利益 (百万円)	2,953	4,364	5,431	4,702
当期純利益 (百万円)	2,952	4,363	5,431	4,702
純資産額 (百万円)	91,758	130,005	131,455	139,062
総資産額 (百万円)	185,918	284,106	277,361	306,421
1口当たり純資産額 (円)	28,731	35,368	35,762	36,019
自己資本比率 (%)	49.4	45.8	47.4	45.4
1口当たり分配金 (円)	1,187	1,186	1,477	1,264
発行済投資口数 (口)	3,193,686	3,675,824	3,675,824	3,860,824

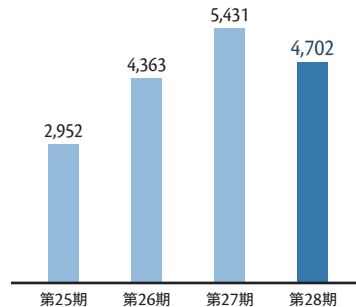
営業収益 **9,260** 百万円

(単位: 百万円)



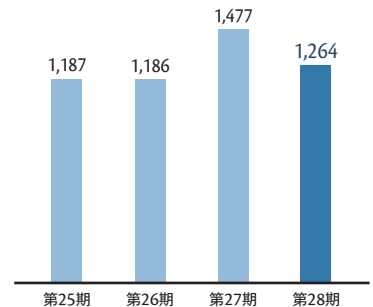
当期純利益 **4,702** 百万円

(単位: 百万円)



1口当たり分配金 **1,264** 円

(単位: 円)



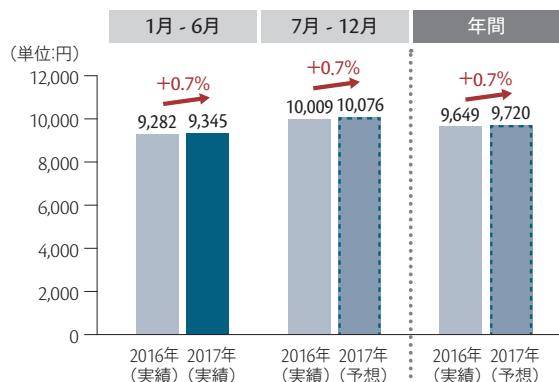
(注) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。但し、「1口当たり純資産額」は単位未満を四捨五入して記載しています。

主要アセットの業績と見通し

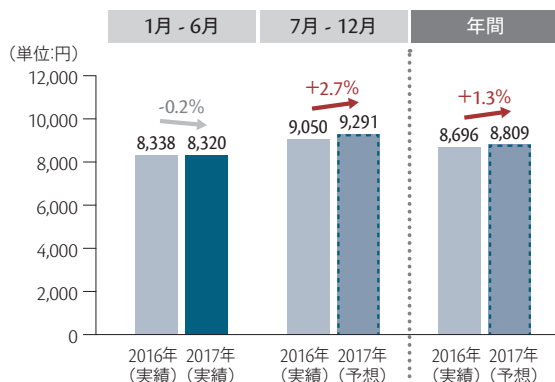
ホテル

2017年は年間で全ての指標について前年比増加を見込んでいます。

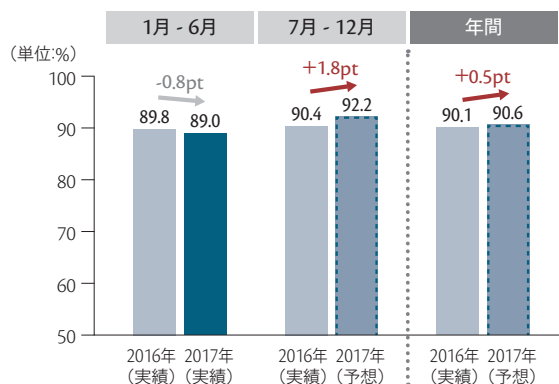
ADR⁽¹⁾



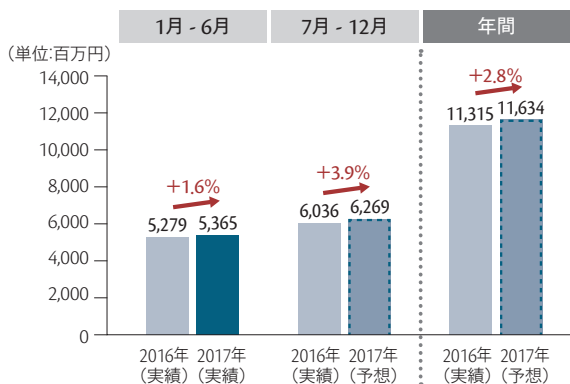
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



(注1) 2017年6月末日時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績及び予想値に基づき算出しています。なお、2016年1月から2017年6月末日時点までに取得した物件の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2) GOP算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

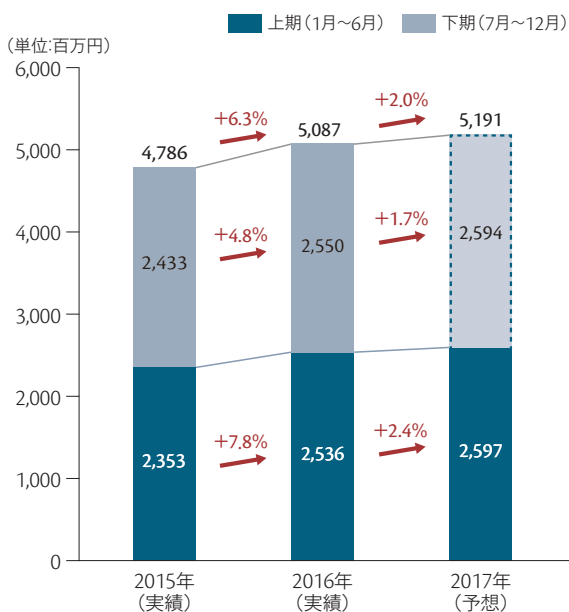


トとして 保を目指します。

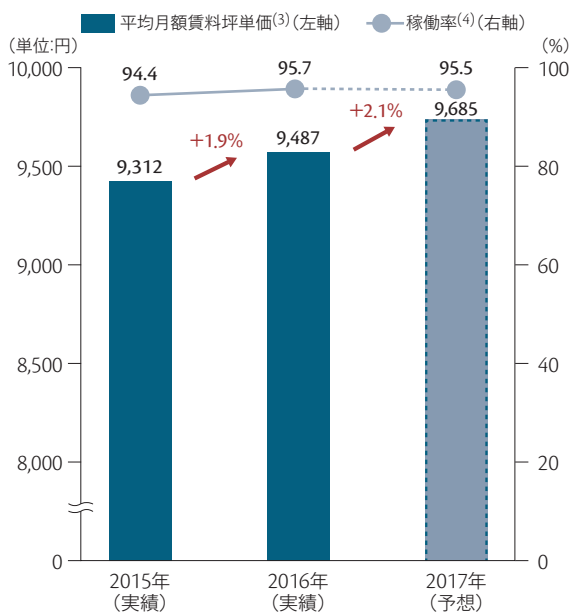
■ 住居

2014年より実施している賃料上昇プログラムにより、住居のNOIは継続的に成長しています。

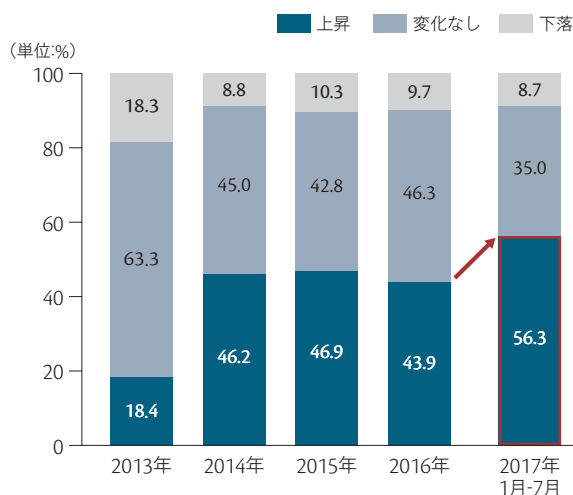
■ NOI⁽¹⁾⁽²⁾



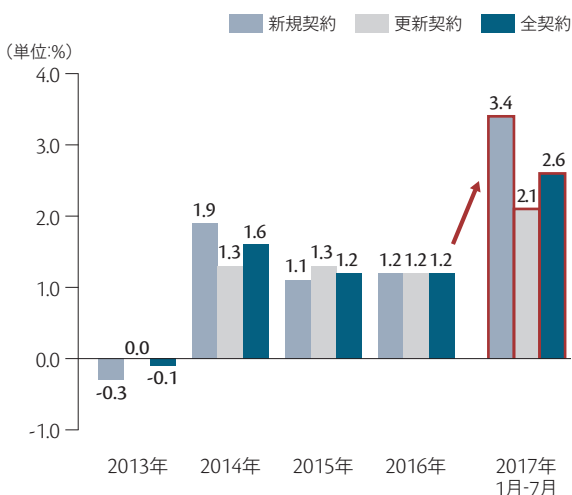
■ 稼働率及び平均月額賃料坪単価⁽¹⁾



■ 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⁽⁵⁾



■ 平均賃料増減率⁽⁶⁾



(注1) 2017年6月末日時点で取得済みの住居70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。うち、本投資法人による取得前の実績値は、2016年1月から2017年6月末日時点までに取得した物件についてはそれぞれの売主から提供を受けた実績値を基に、2015年中に取得した物件については本資産運用会社による取得時の想定値を基に、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。

(注5) 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、2017年7月末日時点での物件数は70物件です。

(注6) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。

1 新規物件の取得（ホテル1物件・住居2物件）

ホテルマイステイズプレミア浜松町



取得日	2017年5月29日
取得価格	8,000百万円
鑑定評価額	8,090百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	4.6%
所在地	東京都港区浜松町一丁目8番5号
交通	JR線、東京モノレール「浜松町」駅 徒歩5分 都営地下鉄「大門」駅 徒歩5分
建築時期	1994年
客室数	ホテル：120室 サービスアパートメント：14戸
賃貸可能面積	6,151.93m ²
地積	1,070.53m ²

(注1) 2017年1-6月の実績に資産運用会社による2017年7-12月の予想値を足し合わせた2017年（通年）NOIを取得価格で除した値です。

2 ロイヤルパークスシリーズ4物件におけるML/PM変更

PM会社変更により、本投資法人旗艦物件であるロイヤルパークスタワー南千住のPMフィー料率を2.7%から1.5%へと減額、併せて、ロイヤルパークスシーサー南千住、ロイヤルパークス桃坂のマスターリース方式を変更し、収益性アップを図ります。

対象物件	ロイヤルパークス 新田	ロイヤルパークス 桃坂	ロイヤルパークス タワー南千住	ロイヤルパークス シーサー南千住
変更時期	2017/7/1	2017/8/1	2017/12/1	2017/12/1
契約形態 ⁽¹⁾	変更前	賃料保証型	賃料保証型	賃料保証型
	変更後	賃料保証型	パス・スルー型	パス・スルー型
PMフィー (料率)	変更前	—	賃料×2.7%	—
	変更後	—	賃料×1.5%	賃料×1.5%
年間NOI増加額 (想定値) ⁽²⁾	+1.7百万円	+ 6.0百万円	+ 18.4百万円	+ 12.9百万円

(注1) 本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従い、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー型」、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料に関わらず一定金額の賃料を支払うものを「賃料保証型」と定義しています。

(注2) 2017年の初めに当該ML/PM変更があったと仮定した場合の2017年のNOI想定値を記載しています。

ロイヤルパークスタワー南千住



取得日	2017年3月14日
取得価格	21,879百万円
鑑定評価額	22,100百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	5.1%
所在地	東京都荒川区南千住四丁目
賃貸可能戸数	557戸(住戸555戸、老人ホーム1戸、店舗1戸) ⁽²⁾

(注1) 2017年1-6月の実績に資産運用会社による2017年7-12月の予想値を足し合わせた2017年(通年) NOIを
取得価格で除した値です。

(注2) 老人ホーム及び店舗の区画については、便宜上、それぞれ一戸とみなして記載しています。

ロイヤルパークスシーサー南千住






取得日	2017年3月14日
取得価格	2,683百万円
鑑定評価額	2,710百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	5.4%
所在地	東京都荒川区南千住三丁目
賃貸可能戸数	113戸

(注1) 2017年1-6月の実績に資産運用会社による2017年7-12月の予想値を足し合わせた2017年(通年) NOIを
取得価格で除した値です。

3 資産の入れ替え

ホテルマイステイズ五反田駅前の増床部分をNOI利回り7.3%⁽¹⁾で取得し、ノンコア2物件をNOI利回り3.8%⁽²⁾で売却する資産入れ替えにより、ポートフォリオのNOI利回り改善を図ります。

取得		譲渡	
追加取得部分		2物件合計	
取得予定日	2017年10月31日	売却日	2017年7月31日
取得予定価格 ⁽³⁾	1,880百万円	売却価格	1,491百万円
鑑定評価額	2,600百万円	帳簿価格(2017年7月31日時点) ⁽³⁾	1,301百万円
想定NOI増加額(2018年予想)	137百万円	売却益 ⁽³⁾	120百万円
NOI利回り ⁽¹⁾	7.3%	NOI(2016年実績)	56百万円
		NOI利回り ⁽²⁾	3.8%
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 北側の新館の1~3階部分を追加取得予定(2016年3月に本館及び新館の一部を取得済み) ✓ 49室(客室面積:15㎡~43㎡)※増設工事中 		
ホテルマイステイズ五反田駅前		近代科学社ビル	タイムズ神田須田町第4

(注1) 今回の取得による想定NOI増加額(年換算)を取得予定価格で除して算出した試算値です。

(注2) 2016年のNOI実績値を売却価格で除して、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 取得予定価格、帳簿価格、売却益は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

■ 30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しています。

覚書⁽¹⁾対象物件一覧⁽²⁾ (2017年8月末日時点)

ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ ⁽³⁾	客室数	状態	リノベーション完了(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	165	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大森	東京都品川区	宿泊特化型	232	稼働中	2016年11月

住居

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

ホテル客室数

6,007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。(なお、取得予定資産2物件を除きます。)

(注2) 本書の日付現在、取得予定資産の取得を除き、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。

■ 主要パイプライン物件



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



リーガロイヤルホテル京都



ホテルマイステイズプレミア赤坂



ホテルマイステイズプレミア札幌パーク



(*) 2017年8月末日時点において、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

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







MHMの概要

- ・MHM運営物件数：77棟（12,072室）（2017年2月1日時点）⁽¹⁾
- ・設立：平成11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）⁽¹⁾

重点施策

- ・宿泊客の選好にあわせ、575室の喫煙ルームを禁煙ルームに変更
- ・客室稼働率の高稼働維持と直前キャンセルに備えた、**オーバーブッキングの拡大とモニタリング**
- ・**リネン類の資材変更等により、費用の削減**を実施

■ その他各種取り組み

<p>ウェブサイト等 発信力強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●ウェブサイト上の宿泊予約の操作性を更に高めるとともに、TrustYou（トラスト・ユー）⁽²⁾ による評価を掲載 ●ユーザー視点での情報提供、SEO対策⁽³⁾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 ●メンバーシップによる5%オフ・キャンペーンの推進により、直接予約の増加、手数料の削減、リピート顧客の獲得を目指す ●ウェブサイトとゲストリレーション部門は5ヶ国語で宿泊客に対応（日本語、英語、中国語（繁体字及び簡体字）、韓国語） 	 <p>MyStays ウェブサイト</p>
<p>マーケティング チャネルの強化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●過去6ヶ月間、中国、香港、台湾及び韓国の旅行代理店、航空会社及びOTA（オンライン旅行代理店）計12社と新たに契約を結び、販売チャネルの強化を推進 ●中国信託商業銀行（台湾最大のクレジットカード発行会社）と提携したマーケティングプログラムを2016年第4四半期に開始 ●香港航空、ANA、銀聯カードと提携したマーケティングプログラムを開始 	 <p>the CBTC campaign</p>
<p>中華圏からの 宿泊客に対する 取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●中国語を話すスタッフの増員 ●オンラインチャット、ホットライン電話による中国語での24時間体制での相談・サポートの提供 ●C-trip⁽⁴⁾でのプレゼンスの拡大 <ul style="list-style-type: none"> - 「銀メダル」掲載：6ホテル - 「フレンドリーマーク」掲載：30ホテル ●全ホテルにて「銀聯カード」の利用が可能 	 <p>銀聯カード</p>  <p>MHMの中華朝食</p>

(注1) MHMの子会社であるナクアホテル&リゾーツマネジメントが運営するホテル物件を含みます。

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

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

(注4) C-tripは中国最大のオンライン旅行サイトであり、中国人旅行者に優しいホテルに対して認定マークを提供している。掲載条件は以下の通り。
フレンドリーマーク：電気ケトル、無料Wi-fi、銀聯カード、中華朝食、ティーバッグ、ホテル設備の中国語表記、クチコミ3.8以上、全日フロント中国語対応
金メダル：最安値、他のOTAよりC-tripに価格優位性あり、1日2部屋以上をC-tripに提供（もしくは一元管理ソフトを使用）、クチコミ4点以上
銀メダル：全てのOTAで料金・提供室数が一致、C-trip用特典付、1日2部屋以上をC-tripに提供（もしくは一元管理ソフトを使用）、クチコミ4点以上

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
計算期間		自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	4,974,760	6,863,775	8,158,220	9,511,466	9,260,917
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(4,974,760)	(6,863,775)	(8,158,220)	(9,511,466)	(9,260,917)
	営業費用 (千円)	2,163,828	2,494,667	3,084,315	3,577,255	3,916,456
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(1,834,039)	(2,178,165)	(2,697,986)	(3,162,067)	(3,518,684)
	営業利益 (千円)	2,810,931	4,369,108	5,073,905	5,934,211	5,344,461
	経常利益 (千円)	2,295,909	2,953,293	4,364,025	5,431,608	4,702,678
	当期純利益 (千円)	2,295,304	2,952,688	4,363,420	5,431,003	4,702,073
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	136,299,746	185,918,871	284,106,133	277,361,874	306,421,050
	(対前期比) (%)	(4.5)	(36.4)	(52.8)	(△2.4)	(10.5)
	有利子負債額 (千円)	72,301,000	91,699,000	141,917,000	142,419,000	163,990,000
	純資産額 (b) (千円)	61,731,550	91,758,194	130,005,009	131,455,278	139,062,593
	(対前期比) (%)	(0.6)	(48.6)	(41.7)	(1.1)	(5.8)
分配の状況	出資総額 (千円)	53,096,413	82,465,438	120,367,271	120,367,271	128,984,946
	分配金総額 (c) (千円)	2,295,069	3,790,905	4,359,527	5,429,192	4,880,081
1口当たり情報	配当性向 (注2) (%)	100.0	102.5	94.8	100.0	102.1
	発行済投資口数 (d) (口)	2,668,686	3,193,686	3,675,824	3,675,824	3,860,824
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	23,132	28,731	35,368	35,762	36,019
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	860	1,187	1,186	1,477	1,264
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(860)	(948)	(1,125)	(1,477)	(1,243)
財務指標	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	(-)	(239)	(61)	(-)	(21)
	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	1.7 (3.5)	1.8 (3.6)	1.9 (3.7)	1.9 (3.8)	1.6 (3.2)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	3.7 (7.5)	3.8 (7.6)	3.9 (7.9)	4.2 (8.2)	3.5 (7.0)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	45.3	49.4	45.8	47.4	45.4
	(対前期比増減) (%)	(△1.8)	(4.1)	(△3.6)	(1.6)	(△2.0)
NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	4,127,486	5,961,324	7,136,971	8,414,465	8,023,607	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を除く) ÷ 当期純利益 × 100

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

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

総資産経常利益率 = 経常利益 ÷ {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100

自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100

自己資本比率 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

平成22年2月1日にエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との間のLCPを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を実施した後、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループヘスポンサー変更を行いました。

フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、平成26年6月に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）における運用ガイドラインを変更し、ホテル物件を住居物件と並ぶコアアセットと位置付けて外部成長を図ってきた結果、前期（平成28年12月期）末における本投資法人のポートフォリオは124物件（うちホテル48物件、住居68物件、その他8物件）、取得価格合計は266,619百万円となり、ホテル投資を開始する直前の平成26年5月22日時点と比較し、3.7倍へと大きく成長しました。

平成29年6月期（以下「当期」といいます。）においては、平成29年2月22日付で公募増資（以下「本公募増資」といいます。）及び投資口売出しを決議し、本公募増資及び同日付で決議した新規借入れによる資金調達により、平成29年3月14日付で住居2物件の取得を行いました。当該物件のうちの1物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」は本投資法人の住居ポートフォリオで最大の規模の物件であり、全体のポートフォリオにおいても2番目の規模です。本投資法人は、これまで着実に成果をあげている賃料上昇プログラムの実施により、「ロイヤルパークスタワー南千住」にNOI増加の余地が見込まれると考えており、当該物件取得により、ポートフォリオ収益の安定性及び成長性の強化を図ることができると考えています。

さらに、本投資法人は、新規借入れ及び自己資金により、平成29年5月29日付で「ホテルマイステイズプレミア浜松町」を新規取得しました。マイステイズブランドのホテルの中で「プレミア」銘を冠する5つのホテル（注）の一つである当該ホテルは、客室数120室を有し、客室は全室28.5㎡で定員3～5名と広く、全14室のサービスアパートメントとともに運営されています。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは127物件（うちホテル49件、住居70件、その他8物件）、取得価格合計は299,181百万円となりました。

また、本投資法人は、フォートレス・グループの関係法人との間のホテル及び住居物件の取得検討に関する優先交渉権についての覚書により更なる成長のためのパイプラインを確保しており、当期末現在、当該覚書に基づき本投資法人が優先交渉権を有する物件はホテル21物件（6,007室）、住居9物件（743戸）となりました。

（注）「ホテルマイステイズプレミア赤坂」、「ホテルマイステイズプレミア大森」、「ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」、「ホテルマイステイズプレミア金沢」及び「ホテルマイステイズプレミア浜松町」の5ホテルを指し、本投資法人はこのうち「ホテルマイステイズプレミア金沢」及び「ホテルマイステイズプレミア浜松町」を保有しています。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、第1四半期（1-3月期）の実質GDPが前期比で0.3%増、年率換算で1.0%増となり、設備投資が伸び、個人消費が持ち直しました。また、平成29年5月の有効求人倍率は1.49倍と昭和49年2月（1.53倍）以来43年3か月ぶりの高水準となり、完全失業者数も84か月連続で減少するなど雇用・所得環境は引き続き改善しており、堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は緩やかな回復基調を継続しました。次期以降も、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格が引き続き上昇しました。6か月ごとに実施される日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成29年4月）によると、東京における期待利回りは、オフィスの「丸の内、大手町」地区、賃貸住宅の「城南」地区、物流施設の「江東」地区、ホテル等が前回比で0.1ポイント低下し、いずれも、当該調査の開始以降最も低い水準を更新しましたが、オフィスの「日本橋」、「赤坂」、「港南」、「西新宿」、「渋谷」、「池袋」の各地区や、賃貸住宅の「城東」地区、商業施設の「都心型専門店」「郊外型SC」などでは前回比で横ばいとなり、期待利回りが横ばいの地区と低下した地区が混在しています。一方、地方については「郊外型SC」の期待利回りに下げ止まりの傾向があるものの、それ以外の用途では多くの地区で低下が続いており、期待利回りが東京と比べると高い水準にある地方では、期待利回りの低下傾向が続いています。今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は前回調査より3ポイント増加し88%と、投資家の投資意欲は依然として高く、積極的なスタンスを維持しています。宿泊特化型ホテルの期待利回りは東京で0.1ポイント低下し、引き続き取引は活発で投資先としてのニーズは依然として高まっています。

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

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOIは前年同期（平成28年6月期）比12.4%（886百万円）増の8,023百万円であり、5.4%相当がホテルポートフォリオ、6.8%相当が住居ポートフォリオにおけるNOIの増加によるものです。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注1）は97.9%と引き続き高水準で推移しました。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

取得済ホテル40物件（注2）の当期におけるNOIは前年同期比で1.8%増加し、当期の前半（平成29年1月～同年3月）のNOIは同1.8%減少したものの、後半（平成29年4月～同年6月）のNOIは同5.0%増加し、大きく改善しました。同ホテル40物件の当期における客室稼働率（注3）は89.0%（前年同期比0.8ポイント減）、ADR（注4）は9,345円（同0.7%増）、RevPAR（注5）は8,320円（同0.2%減）となりました。取得済ホテル38物件（注6）の当期における海外売上比率（注7）は33.1%（同4.9ポイント増）となっています。また、取得済ホテル49物件の当期における固定賃料及び変動賃料の構成比は、それぞれ47.1%（2,613百万円）及び52.9%（2,932百万円）です。

ホテルセクターについては、訪日外国人旅行者数が平成28年に2,403万9千人（前年比21.8%増）と過去最高を更新し、平成29年1月～同年6月においても前年比17.4%と引き続き増加しており、政府は訪日外国人旅行者数の目標値を平成32年（2020年）に4,000万人、平成42年（2030年）に6,000万人と設定しています。ホテルセクターは新規供給の増加の影響を受けているものの、継続的な訪日外国人旅行者数の増加はホテルの新規供給を大幅に上回っています。ホテルの客室キャンセルも課題の一つですが、スポンサー・グループのホテル・オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）がオーバーブッキングを拡大させることにより、影響の低減を図っています。上記のような外部環境下、本投資法人はMHMをはじめとする各ホテル・オペレーターと緊密に協働しました。とりわけ、MHMはオペレーションの徹底した分析と、TrustYou（トラスト・ユー）（注8）による顧客からのフィー

ドバックを基にしたさまざまな取り組みを通じて顧客満足度の向上を図っています。MHMは、プロモーションキャンペーンの実施、ウェブサイトの改良、レベニューマネジメント手法の強化等を通じて（外部チャネルを経由しない）直接予約比率の増加や、高需要日における収益最大化を目指しています。その他、直前キャンセルの発生に備えたオーバーブッキングの戦略的拡大、禁煙ルームのADRが喫煙ルームより高い傾向を踏まえた喫煙ルームの禁煙ルームへの転換、リネン・クリーニングに係るコスト削減、中国人宿泊客への対応強化、中国、香港、台湾及び韓国の旅行代理店、航空会社及びOTA（オンライン旅行代理店）との関係強化による販売チャネルの分散・強化を推進しています。本投資法人は、訪日外国人旅行者数の継続的な増加を受けて、これらの取組みによりポートフォリオNOIの増加を図ります。

なお、本投資法人は、ホテル1物件（注9）のオペレーターを変更することを平成29年6月26日付で決定しました。

住居ポートフォリオについては、当期の取得済住居70物件（注10）のNOI（注11）は前年同期比で2.4%増加し、期中平均稼働率は95.2%となり、前年同期比で0.9ポイント下落しました。なお、更なるパフォーマンスの向上と運営管理の効率化を図るため、本投資法人は、積極的なアセットマネジメントを実施しており、住居1物件（注12）のマスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社（以下「ML兼PM会社」といいます。）を変更することを平成29年4月27日付で決定しました。加えて、住居の旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」のPM業務の受託について数多くの問い合わせがあったことも踏まえ、「ロイヤルパークスタワー南千住」を含む住居4物件（注13）のML兼PM会社を変更することを平成29年6月26日付で決定しており、これにより年間39百万円程度のNOIの増加を見込んでいます。また、かかるML兼PM会社の変更により、本投資法人は、「ロイヤルパークスタワー南千住」のプロパティ・マネジメント・フィーの料率を2.7%から1.5%に削減する予定であり、「ロイヤルパークスシーサー南千住」及び「ロイヤルパークス桃坂」の収益性の向上を企図しています。これにより、住居ポートフォリオ70物件のML兼PM会社は10社から9社に集約されます。

都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。このような良好なマクロ環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇プログラムにより、当期は新規契約の61.6%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注14）で3.2%増加しました。特に当期に新規取得した「ロイヤルパークスタワー南千住」においては、新規契約の97.6%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注14）で12.7%増加と高い実績をあげました。

更新契約においても、81.0%と高い更新率（注15）を維持しながら、更新契約の51.2%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比（注14）で2.1%増加しました。特に、平成28年12月及び平成29年1月においてそれぞれ住居16物件及び1物件のML兼PM会社を変更した結果、前年同期において更新契約の賃料上昇実績がなかった仙台、埼玉、京都、大阪、兵庫エリアの物件においても、更新契約の47.6%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比（注14）1.9%増加しました。

当期末において保有する127物件の鑑定評価額合計は363,502百万円となり、含み益（注16）は70,964百万円、含み益率（注16）は24.3%に達しました。以上の内部成長及び不動産投資・賃貸市場の動向により、前期末に保有していた124物件の鑑定評価額は328,192百万円から330,102百万円と0.6%の増加となりました。

ホテル40物件（注2）の主要指標

	平成29年6月期	前年同期比
客室稼働率	89.0%	-0.8pt
ADR（円）	9,345	+0.7%
RevPAR（円）	8,320	-0.2%
GOP（百万円）（注17）	5,365	+1.6%

住居70物件（注10）の主要指標

	平成29年6月期	前年同期比
稼働率（注1）	95.2%	-0.9pt
平均月額賃料坪単価（円）（注18）	9,595	+1.6%
NOI（百万円）（注11）	2,597	+2.4%

- (注1) 「期中平均稼働率」及び「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。
- (注2) 取得済ホテル49物件のうち、固定賃料型である「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松 東急REIホテル」の9物件を除いています。なお、平成28年以降に取得した物件については、平成28年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、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) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
- (注4) 「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。
- (注5) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。
- (注6) 取得済ホテル49物件のうち、賃借人から海外売上比率の開示がない「アバホテル横浜関内」、「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松 東急REIホテル」並びに平成28年5月20日～同年8月22日に改装を行っていた「ホテルマイステイズ神田」の11物件を除いています。なお、平成28年以降に取得した物件については、平成28年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、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7) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。
- (注8) 「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9) 対象のホテル1物件は「ホテルピスタプレミオ堂島」であり、平成29年8月1日付でオペレーターをMHMに変更しています。なお、当該変更に伴い、物件名称を「ホテルピスタプレミオ堂島」から「ホテルマイステイズ堂島」へ変更しています。
- (注10) 平成28年以降に取得した物件については、平成28年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、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11) NOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費等の費用を控除しています。
- (注12) 平成29年5月1日付で「ベルファース上野御徒町」のML兼PM会社を変更しました。
- (注13) 平成29年7月1日付で「ロイヤルパークス新田」、同年8月1日付で「ロイヤルパークス桃坂」のML兼PM会社を変更しており、同年12月1日付で「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「ロイヤルパークスシーサー南千住」のML兼PM会社を変更する予定です。
- (注14) 新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較しています。
- (注15) 「更新率」は、当期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16) 含み益は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価格により算出しています。
含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。
- (注17) 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。
- (注18) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます。）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出しています。

(3) 資金調達概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は163,990百万円、有利子負債比率（注1）及びLTV（注2）はそれぞれ53.5%及び45.1%となり、平均借入利率は0.50%（注3）となりました。

(i) エクイティ・ファイナンス

住居2物件の取得資金の一部に充当することを目的に、平成29年3月13日を払込期日とする国内一般募集及び海外販売による公募増資（発行新投資口数：185,000口、発行価額の総額：8,393百万円）を実施しました。

(ii) デット・ファイナンス

前記（i）記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、住居2物件の取得資金の一部及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（G）（借入金額：11,250百万円、借入金利：全銀協1か月日本円 TIBOR+0.4%（期間3年）、同+0.5%（同4年）及び同+0.6%（同5年）の変動金利）並びに株式会社三井住友銀行からのタームローン（F）（借入金額：3,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円 TIBOR+0.45%（期間3.5年）の変動金利）による借入れを平成29年3月14日付で実行しました。ニューシンジケートローン（G）の実行により、株式会社東和銀行、第一生命保険株式会社及び株式会社群馬銀行と新規取引を開始し、本投資法人の取引先金融機関は22社となりました。

また、ホテル1物件の取得資金の一部及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行からのタームローン（G）（借入金額：7,321百万円、借入金利：全銀協1か月日本円 TIBOR+0.55%（期間4.5年）の変動金利）による借入れを平成29年5月29日付で実行しました。

(注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率=有利子負債残高÷総資産額×100

(注2) LTVの計算は、以下の計算式を用いています。

LTV=有利子負債残高÷鑑定評価額合計×100

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

(4) 取得資産の概要

平成29年3月14日付で取得した住居2物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産の 種類
住居	A105	ロイヤルパークス タワー南千住	東京都 荒川区	21,879	22,100	Sakura特定目的会社	信託受益権
	A106	ロイヤルパークス シーサー南千住	東京都 荒川区	2,683	2,710	Momo特定目的会社	
合 計				24,562	24,810		

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

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

平成29年5月29日付で取得したホテル1物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注)	取得先	特定資産の 種類
ホテル	D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都 港区	8,000	8,090	Septentrio2特定目的会社	信託受益権

(注) 一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定評価書による平成29年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(5) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比250百万円（同2.6%）減の9,260百万円、当期純利益は前期比728百万円（同13.4%）減の4,702百万円、当期の1口当たり分配金は前期比213円（同14.4%）減の1,264円となりました。

なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。

利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとしました。

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。

なお、平成29年6月期においては、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配46百万円（1口当たり12円）と、これに加えて平成29年3月に実施した公募増資及び借入れの実施に伴う一時費用の計上により1口当たり当期純利益が一時的に減少することから、分配金を平準化するための利益超過分配34百万円（1口当たり9円）を分配することとし、この結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）を1,264円としています。

3 増資等の状況

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年 1月 9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年 1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年 1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年 1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年 1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年 2月 5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年 2月 7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年 5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年 2月 7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年 7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)
平成22年 2月 1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注6)
平成22年 2月 1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注7)
平成23年 7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注8)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)
平成26年 7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注10)
平成26年 8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注11)
平成27年 7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注12)
平成27年 8月12日	第三者割当増資	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	(注13)
平成28年 3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注14)
平成28年 4月27日	第三者割当増資	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	(注15)
平成29年 2月22日	一時差異等調整引当額戻入	—	3,675,824	224,225,264	120,591,496,700	(注16)
平成29年 3月13日	公募増資	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	(注17)

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

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

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

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

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

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注16) 平成29年2月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入れを決議し、出資総額への組入れを行いました。

(注17) 1口当たり発行価格46,897円（引受価額45,370円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

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

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位：円)

期別	第 24 期	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期
決算年月	平成27年6月	平成27年12月	平成28年6月	平成28年12月	平成29年6月
最高	66,400	76,400	88,400	70,300	54,800
最低	44,500	57,900	61,100	49,600	41,500

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとしました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第17条第4号に定める金銭の分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、一時差異等調整引当額の分配として、税務と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配46百万円（1口当たり12円）と、新投資口の発行に係る費用及び借入れに係る一時費用の発生により利益分配の金額が一時的に減少することから、分配金の総額を平準化するための出資の払戻しとして34百万円（1口当たり9円）を分配することとし、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）を1,264円としました。

期別	第 24 期	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期
計算期間	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
当期末処分利益総額	千円 2,370,704	3,028,323	4,363,420	5,659,831	4,708,487
利益留保額	千円 75,634	—	228,827	6,414	△90,516
金銭の分配金総額	千円 2,295,069	3,790,905	4,359,527	5,429,192	4,880,081
(1口当たり分配金)	円 (860)	(1,187)	(1,186)	(1,477)	(1,264)
うち利益分配金総額	千円 2,295,069	3,027,614	4,135,302	5,429,192	4,799,004
(1口当たり利益分配金)	円 (860)	(948)	(1,125)	(1,477)	(1,243)
うち出資払戻総額	千円 —	763,290	224,225	—	81,077
(1口当たり出資払戻額)	円 (—)	(239)	(61)	(—)	(21)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円 —	—	224,225	—	46,329
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円 (—)	(—)	(61)	(—)	(12)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円 —	763,290	—	—	34,747
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円 (—)	(239)	(—)	(—)	(9)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

平成29年12月期の見通し

平成29年12月期の1口当たり予想分配金（利益超過分配金を含みます。）は1,545円（前年同期比4.6%増）、平成29年6月期と平成29年12月期とを合計した平成29年年間の1口当たり予想分配金（利益超過分配金を含みます。）は2,809円（前年比5.5%増）となり、平成29年においても着実な成長を見込んでいます。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進めてまいります。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は賃料収入全体の69.7% (注1) を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいります。

ホテル物件に関しては、訪日外国人旅行者の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、GOP及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。なお、本投資法人は、平成29年7月25日付で、保有資産である「ホテルマイステイズ五反田駅前」を構成する新館の1階の一部並びに2階及び3階の全部に該当する専有部分につき、高い投資利回りでの取得により「ホテルマイステイズ五反田駅前」及びポートフォリオ全体の収益性を向上することができるものと判断し、追加取得することを決定しました。「ホテルマイステイズ五反田駅前」において新たに増設される予定のホテル客室49室の取得は、オフィスから客室への用途転換に係る客室増設工事の完了を条件としており、取得予定日は平成29年10月31日です。

住居物件に関しては、大都市圏のスマールタイプの住戸を中心とする物件について、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

本投資法人は、これまでスポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインを活用し、以下のとおり、着実な外部成長を実現してまいりました。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績 (本書の日付現在)>

時期	取得物件	取得価格合計 (百万円)
平成24年9月	住居24物件	14,043
平成26年5月	ホテル2物件	5,435
平成26年7月	ホテル18物件	39,938
平成27年2月	ホテル2物件	4,911
平成27年7月	ホテル11物件及び住居3物件	35,258
平成27年8月	ホテル1物件	5,069
平成28年1月	ホテル5物件及び住居1物件	10,207
平成28年3月	ホテル4物件及び住居1物件	66,697
平成28年6月	ホテル2物件	15,900
平成29年3月	住居2物件	24,562
平成29年5月	ホテル1物件	8,000
合計	77物件 (うちホテル46物件/住居31物件)	230,020 (うちホテル178,382/住居51,638)

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ、Ⅱ及びⅢを含む、4本のファンドを運用しています。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は1,400件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、本書の日付現在において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル21件、住居9物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています（注2）。

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

物件番号	物件名称	タイプ（注3）	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327
2	ホテルマイステイズ横浜関内	宿泊特化型	神奈川県横浜市	165
3	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
4	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706
5	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	フルサービス型	北海道札幌市	418
6	ホテルマイステイズ札幌駅北口	宿泊特化型	北海道札幌市	242
7	ホテルマイステイズ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145
8	アートホテル弘前シティ	フルサービス型	青森県弘前市	134
9	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322
10	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	宿泊特化型	大阪府大阪市	397
13	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
15	ホテルマイステイズ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
16	ホテルマイステイズ上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
17	（仮称）ホテルマイステイズ本町三丁目（注4）	宿泊特化型	大阪府大阪市	120
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
19	フレックスティン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
20	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
21	ホテルマイステイズプレミア大森	宿泊特化型	東京都品川区	232
ホテル物件小計				6,007
22	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
23	プレスティウィン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
24	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
25	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
26	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
27	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール	千葉県市川市	52
30	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743

（注1）当期末現在において、本投資法人が保有する全ての物件について、平成28年の年間の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、平成28年以降に取得した物件については、平成28年1月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、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。また、「ホテルマイステイズプレミア浜松町」については、資産運用会社が算定した平成29年の営業収益の予想値（1～4月は実績、5～12月は予想。なお、当該物件については、平成28年8月から平成28年11月までの間リノベーション工事が行われており、平成28年の年間の営業収益の実績値が一時的に減少しているため、平成29年の営業収益の予想値を使用しています。）に基づいて算出しています。

（注2）当該覚書の有効期限は、覚書の変更日である平成28年12月22日から平成29年12月21日までです。なお、上記30物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

（注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。
- ・「スモール」タイプの住居物件とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

（注4）「（仮称）ホテルマイステイズ本町三丁目」は平成29年11月竣工、同年12月開業予定です。

物件売却について

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

なお、本投資法人は、平成29年7月25日付で、オフィスビル1物件（近代科学社ビル）及び時間貸し駐車場1物件（タイムズ神田須田町第4）の売却を決定しました。「ホテルマイステイズ五反田駅前」をNOI利回り7.3%（注）で追加取得し、ノンコア2物件をNOI利回り3.8%で売却する資産入れ替えにより、ポートフォリオ全体のNOI利回りが向上します。帳簿価格及び鑑定評価額を超える価格によるノンコア2物件の譲渡は平成29年7月31日付で完了しており、前記「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得の取得予定日は平成29年10月31日です。

（注）追加取得決定時において本投資法人が試算した「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得後のNOI増加見込額を取得予定価格で除して算出した試算値となり、小数点以下第2位を四捨五入しています。但し、後記「6 決算後に生じた重要な事実」のとおり、取得予定価格は今後変更される可能性があり、その場合には当該利回りも変動します。

（ii）内部成長戦略

（ホテル物件）

本投資法人が当期末で保有しているホテル49物件のうち40物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受する結果、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。なお、GOPが低下した場合でも、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。また、35物件（注）については、MHMが、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底してまいります。

（住居物件他）

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、平成29年12月期が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ってまいります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上、更にはホテル物件の安定運営等のために極めて重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底してまいります。特に、ホテルに関しては客室の改装や什器備品の入れ替えは収益の維持向上には欠かせないものであるため、計画的に実施してまいります。

（注）平成29年8月1日付でオペレーターをMHMに変更した「ホテルマイステイズ堂島（旧ホテルビスタブレミア堂島）」を含みます。

（iii）財務戦略

当期は、平成29年3月に実施した公募増資、これに伴い実施した新規借入れによる取引先金融機関数の拡大、既存取引金融機関との信頼関係の維持・向上に努め、更なる財務基盤の安定化を図りました。今後においても、投資法人債の発行を含む資金調達手段の多様化、借入期間の長期化及び返済期限の分散化、借入コストの更なる低減、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成29年7月25日付で、オフィスビル1物件及び時間貸し駐車場1物件の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）並びに、本件譲渡による譲渡代金を含む自己資金を活用し、保有資産である「ホテルマイステイズ五反田駅前」を構成する新館の1階の一部並びに2階及び3階の全部に該当する専有部分の追加取得（以下「本件追加取得」といいます。）を決定しました。本件追加取得においては、オフィスから客室への用途転換に係る客室増設工事の完了により、「ホテルマイステイズ五反田駅前」にホテル客室49室が追加されます。また、平成29年7月31日付で本件譲渡を実行しました。この結果、本書の日付現在における本投資法人の保有物件数合計は125物件（うち住居70物件、ホテル49物件、その他6物件）、取得価格合計は297,781百万円となっています。また、平成29年10月31日を予定する本件追加取得後の取得価格合計は299,661百万円となる見込みです。

イ 資産の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載のオフィスビル1物件及び時間貸し駐車場1物件を平成29年7月31日付で譲渡することを決議しました。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡価格と帳簿 価格との差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産の 種類
オフィス	B08	近代科学社ビル	1,301	1,201	1,361	159	非開示 (注3)	信託受益権 (注4)
時間貸し 駐車場	C01	タイムズ神田須田町第4	97	100	130	29	ウェステック ホールディングス 株式会社	不動産
合 計			1,398	1,301	1,491	188		

(注1) 帳簿価格は、譲渡日である平成29年7月31日時点での帳簿価格（予定）を記載しています。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値です。平成29年12月期に計上する譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益としては約120百万円（近代科学社ビル：96百万円、タイムズ神田須田町第4：23百万円）を見込んでいます。

(注2) 譲渡価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注3) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

(注4) 「近代科学社ビル」の信託受益権は、本投資法人が平成23年7月に信託内借入を実施した際に複数物件の信託勘定と併合され、一つの信託受益権となっていたことから、「近代科学社ビル」の信託受益権を単体で譲渡するにあたり本投資法人は信託分割の手続きを実施し一定の費用を計上しています。

ロ 資産の取得

本資産運用会社は、下表に記載のホテルを平成29年10月31日付で追加取得^(注1)することを決議しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得先	特定資産の種類
ホテル	D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前 (追加取得) (注2)	東京都 品川区	1,880	2,600	非開示 (注5)	信託受益権

(注1) 本投資法人は、上記取得先を売主、五反田合同会社を買主とする平成29年5月12日付「信託受益権売買契約書」(以下「本売買契約」といいます。)における買主の契約上の地位の譲渡を受けた上で、本売買契約に基づき本件追加取得を行います。

(注2) 「ホテルマイステイズ五反田駅前」(以下「当ホテル」といいます。)は、相互に隣接する二棟の建物(本館及び新館)により構成され、本投資法人は本館の全部及び新館の一部(区分所有建物の専有部分)を保有しています。また、本館の一部及び新館の一部(本投資法人の保有する専有部分の全部)(以下、併せて「既存ホテル部分」といいます。)においてホテルの営業が行われています。本投資法人が追加取得を行うのは新館の1階の一部並びに2階及び3階の全部に該当する専有部分(以下「増床部分」といいます。)(床面積の合計:1,385.46㎡)であり、増床部分においては、現在、ホテル客室49室(以下「増設客室」といいます。)の増設を目的として、売主によるオフィスからホテル客室へのコンバージョン(用途転換)工事(以下「客室増設工事」といいます。)が実施されています。本投資法人は、客室増設工事の完了後に増床部分の追加取得を行い、既存ホテル部分と増床部分を一体とした効率的なホテル運営を図ります。

(注3) 取得予定価格は、本売買契約に記載された取得予定資産の売買価格に、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の決議日時点の見込額等を合算して記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。なお、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格は平成29年7月25日現在の見込額であり、今後変動する可能性があります。

(注4) 鑑定評価額は、増床部分が未竣工であるため、平成29年6月30日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。なお、調査価格は、本件追加取得前の既存ホテル部分を対象とした調査価格(24,800百万円)と、客室増設工事の完成を前提とした既存ホテル部分及び増床部分を対象とした調査価格(27,400百万円)との差額を記載しています。

(注5) 開示につき取得先の同意が得られていないため、非開示としています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 24 期	第 25 期	第 26 期	第 27 期	第 28 期
決算年月	平成27年6月30日現在	平成27年12月31日現在	平成28年6月30日現在	平成28年12月31日現在	平成29年6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	2,668,686	3,193,686	3,675,824	3,675,824	3,860,824
出資総額 (百万円)	53,096	82,465	120,367	120,367	128,984
投資主数 (人)	10,731	10,587	12,135	15,634	17,493

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
Calliope合同会社	609,942	15.79
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	393,161	10.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	381,808	9.88
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	347,515	9.00
Rayo合同会社	149,925	3.88
野村信託銀行株式会社 (投信口)	131,026	3.39
THE BANK OF NEW YORK 133970	76,487	1.98
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	62,156	1.60
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	50,939	1.31
JP MORGAN CHASE BANK 385628	47,626	1.23
合 計	2,250,585	58.29

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

3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	福田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	2,400
	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士 株式会社プライセン 社外監査役（現任）	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	16,200

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

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

- (注1) 本投資法人の機関の運営に関する事務のうち、投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を委託しています。
 (注2) ①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②の行為に付随し又は関連する事務を委託しています。
 (注3) 合併以前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。
 (注4) 旧LCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (平成28年12月31日)		当期 (平成29年6月30日)		
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	
不動産	住居	首都圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小計	—	—	—	—	
	オフィスビル・商業施設	首都圏	704	0.3	703	0.2	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小計	704	0.3	703	0.2	
	時間貸し駐車場	首都圏	100	0.0	100	0.0	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小計	100	0.0	100	0.0	
	ホテル	首都圏	—	—	2	0.0	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小計	—	—	2	0.0	
不動産合計			805	0.3	806	0.3	
信託不動産	住居	首都圏	51,610	18.6	77,073	25.2	
		地方主要都市部	16,225	5.8	16,039	5.2	
		小計	67,835	24.5	93,113	30.4	
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,002	2.5	6,990	2.3	
		地方主要都市部	5,782	2.1	5,732	1.9	
		小計	12,785	4.6	12,722	4.2	
	時間貸し駐車場	首都圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小計	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	102,297	36.8	109,907	35.9	
		地方主要都市部	76,214	27.5	75,988	24.8	
		小計	178,511	64.4	185,895	60.7	
	信託不動産合計			259,133	93.4	291,731	95.2
	預金・その他の資産			17,423	6.3	13,883	4.5
	資産総額計 (注3)			277,361 (259,938)	100.0 (93.7)	306,421 (292,537)	100.0 (95.5)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注1) (注2)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注2)	主たる用途
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	24,626	8,752.42	8,752.42	100.0	4.4	ホテル
A105 ロイヤルパークスタワー南千住	22,933	39,113.46	36,257.39	92.7	4.6	住居
D44 ホテルエピナール那須	20,744	37,702.33	37,702.33	100.0	5.9	ホテル
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	13,561	13,250.03	13,250.03	100.0	3.1	ホテル
D21 アパホテル横浜関内	8,041	6,568.51	6,568.51	100.0	2.5	ホテル
D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,016	6,151.93	6,151.93	100.0	0.5	ホテル
D45 ホテルマイステイズ福岡天神	7,989	5,083.06	5,083.06	100.0	2.1	ホテル
D46 ホテルマイステイズ浜松町	7,916	1,951.90	1,951.90	100.0	1.2	ホテル
D24 ホテルマイステイズ羽田	7,585	5,400.16	5,400.16	100.0	2.0	ホテル
A75 スペースシア恵比寿	6,517	7,794.91	7,420.04	95.2	2.3	住居
合計	127,932	131,768.71	128,537.77	97.5	28.7	—

(注1) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。

(注2) 「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 （㎡）	期末算定価額 （百万円）（注2）	帳簿価額 （百万円）	
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注3)	1,771.13	1,180	1,118
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区长崎五丁目4番1号	信託受益権(注3)	2,681.94	1,290	1,084
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権(注3)	1,051.50	1,020	825
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権(注3)	1,367.96	1,130	978
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権(注3)	2,152.31	1,410	1,366
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権(注3)	1,748.24	1,400	1,351
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権(注3)	3,029.16	1,090	1,086
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権(注3)	1,858.44	1,180	960
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権(注3)	1,351.11	1,050	950
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権(注3)	1,562.26	999	824
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権(注3)	952.89	910	746
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権(注3)	1,015.34	722	746
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権(注3)	1,368.57	657	642
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権(注3)	1,167.50	633	655
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権(注3)	1,235.93	498	652
A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権(注3)	1,210.74	725	541
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権(注3)	1,126.65	587	626
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	信託受益権(注3)	1,047.75	534	560
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権(注3)	557.05	607	559
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権(注3)	907.46	515	527
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権(注3)	815.77	569	521
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権(注3)	2,040.27	465	520
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権(注3)	871.35	547	456
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	3,364.00	3,250	2,329
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	4,032.70	3,940	3,052
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	4,310.77	2,480	1,883
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,987.88	1,820	1,329
A56	カーザエルミタツジ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,197.19	1,110	953
A59	藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,070	822
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	1,220.24	713	555
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	1,969.45	1,200	859
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	3,426.36	1,350	1,019
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	1,929.59	559	393
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	1,528.58	450	285
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中区千種区御厨町二丁目44番	信託受益権	705.75	271	231
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	1,430.64	1,170	859
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	784.74	605	441
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,250	973
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,794.91	8,010	6,517
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	3,574.70	1,980	1,614
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	2,773.71	1,420	1,182
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	2,310.49	1,080	908
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	1,933.80	809	628
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	1,955.40	793	616
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	898.70	755	595
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	1,731.68	733	566
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	1,634.60	746	557
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	693	555
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	2,670.66	726	535
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	1,428.12	642	510
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	701.92	635	517

	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	1,185.50	570	492
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	1,433.35	606	475
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	765.18	603	436
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	1,029.05	514	421
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	530.60	505	395
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	1,020.86	446	354
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	789.12	434	350
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	992.76	433	336
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋港区新川町四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	428	324
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	794.80	323	313
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	974.81	395	295
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	761.18	337	279
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	5,230.18	1,930	1,813
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	2,940.20	1,730	1,718
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	2,048.28	1,720	1,661
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38	信託受益権	8,776.26	3,050	2,951
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	15,797.29	5,440	5,133
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区南千住四丁目7番3号	信託受益権	39,113.46	22,600	22,933
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	6,496.86	2,710	2,825
	小 計			189,986.98	104,752	93,113
B08	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,451.54	1,060	1,197
B09	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	526.43	545	703
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	6,033.58	4,250	4,662
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	2,145.00	1,090	1,129
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	信託受益権	2,178.37	691	731
B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	8,419.15	3,610	3,086
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,370	1,914
	小 計			39,194.65	13,616	13,426
C01	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	81.04	113	100
	小 計			81.04	113	100
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	5,260	3,043
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	3,327.38	5,340	2,568
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	15,600	5,799
D04	マイステイズ新潟コンパレスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	7,140	4,740
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	2,456.36	6,690	4,697
D06	ホテルビスタプレミア堂島(注4)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	7,370	3,677
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	9,064.71	5,850	2,756
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	4,188.83	8,430	2,445
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	7,379.43	3,500	2,031
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,719.29	3,450	1,834
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	3,412.71	4,720	1,530
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	2,130	1,362
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,480	1,279
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,130	1,216
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,260	1,224
D16	フレックスステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,170	1,151
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	4,710	1,163
D18	フレックスステイイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,320	733
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	837	575
D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	403	283
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,568.51	9,650	8,041
D22	ホテルネッツ函館	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	7,961.26	3,720	2,682
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,310	2,104
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	5,400.16	8,490	7,585
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	4,349.67	7,140	5,490

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	2,247.92	4,370	3,760
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	2,793.99	4,840	3,660
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	3,559.81	2,450	2,124
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	1,403.89	1,790	1,613
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	1,714.53	1,430	1,271
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	11,733.23	1,380	1,235
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	1,190.57	1,180	953
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	3,305.64	1,090	956
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	725.60	1,060	891
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	3,932.93	5,030	4,971
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	1,832.97	1,230	1,148
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9番14号	1,279.16	1,220	1,115
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	1,942.01	3,410	3,124
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	3,207.60	1,210	1,121
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	3,660.96	1,170	1,119
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	3,099.90	1,060	995
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	3,009.50	901	832
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	8,752.42	24,800	24,626
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	37,702.33	22,000	20,744
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	5,083.06	8,280	7,989
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	1,951.90	7,760	7,916
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	13,250.03	14,000	13,561
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	7,148.17	2,170	2,126
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8番5号	6,151.93	8,090	8,016
	小 計		232,427.89	245,021	185,897
	合 計		461,690.56	363,502	292,537

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

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

(注3)各信託受益権は、本投資法人が平成23年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。

第一グループ

「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「フォロス中村橋」

第二グループ

「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」、「グロースメゾン池袋」、「ルート立川」、「カレッジスクエア町田」、「ペレール目黒」、「ワコーレ綱島」

第三グループ

「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」

(注4)オペレーター変更に伴い、平成29年8月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ堂島」へ変更しました。以下本書において同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第 27 期 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)				第 28 期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	
A26	日神バレストージ代田橋	1	98.0	39,494	0.4	1	89.8	39,187	0.4
A27	日神バレストージ東長崎	1	96.5	43,857	0.5	1	93.6	46,598	0.5
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,345	0.3	1	100.0	27,339	0.3
A29	グロースメゾン亀戸	1	92.4	33,416	0.4	1	92.4	33,024	0.4
A30	エメラルドハウス	1	96.9	43,288	0.5	1	98.9	49,146	0.5
A31	アルモニー御茶ノ水	1	100.0	41,703	0.4	1	97.5	41,938	0.5
A32	サンクレスト石神井公園	1	94.0	34,586	0.4	1	94.7	39,074	0.4
A33	グロースメゾン新横浜	1	94.2	34,347	0.4	1	97.1	35,752	0.4
A34	ベルファース上野御徒町	1	95.2	30,471	0.3	1	90.6	33,733	0.4
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.3	1	100.0	26,619	0.3
A36	グロースメゾン池袋	1	100.0	26,733	0.3	1	95.2	26,872	0.3
A37	グロースメゾン用賀	1	94.8	22,092	0.2	1	92.4	22,080	0.2
A38	ルート立川	1	100.0	20,282	0.2	1	89.8	21,618	0.2
A39	渋谷本町マンション	1	91.9	19,621	0.2	1	100.0	20,042	0.2
A40	シティハイツ砧	1	94.6	16,158	0.2	1	89.2	17,146	0.2
A41	アクシースタワー川口並木	1	89.4	24,556	0.3	1	98.3	25,110	0.3
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	97.2	18,565	0.2	1	83.4	19,885	0.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	17,484	0.2	1	100.0	17,484	0.2
A44	ベレール目黒	1	92.1	16,259	0.2	1	92.0	16,065	0.2
A45	ワコーレ綱島 I	1	89.9	18,690	0.2	1	92.1	17,917	0.2
A46	フォロス中村橋	1	91.2	17,597	0.2	1	97.5	18,425	0.2
A47	グロースメゾン海神	1	97.4	22,145	0.2	1	100.0	22,699	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.2	1	100.0	14,706	0.2
A51	シティハウス東京新橋	1	93.3	92,285	1.0	1	92.8	90,996	1.0
A52	ウィンベル神楽坂	1	95.5	101,878	1.1	1	98.4	105,442	1.1
A53	西早稲田クレセントマンション	1	95.8	73,724	0.8	1	100.0	74,338	0.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	96.7	49,405	0.5	1	96.6	52,492	0.6
A56	カーザエルミタツジ	1	96.7	34,594	0.4	1	94.0	32,586	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚 II	1	96.3	35,150	0.4	1	91.4	33,865	0.4
A61	ビクセル武蔵関	1	91.5	22,918	0.2	1	95.7	23,233	0.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	96.4	34,740	0.4	1	92.7	35,106	0.4
A63	藤和シティコープ浅間町	1	89.7	56,386	0.6	1	83.8	55,627	0.6
A64	ロイヤルパーク大町	1	92.8	25,432	0.3	1	98.3	26,332	0.3
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	92.1	17,590	0.2	1	89.5	17,161	0.2
A66	ヴィスコンティ 覚王山	1	83.8	11,857	0.1	1	88.6	10,730	0.1
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	92.9	32,254	0.3	1	92.2	31,574	0.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	96.9	19,035	0.2	1	94.0	17,807	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	1	86.1	45,686	0.5	1	79.7	44,905	0.5
A75	スぺーシア恵比寿	1	94.0	205,456	2.2	1	95.2	214,592	2.3
A76	ネオ・プロミネンス	1	95.0	64,271	0.7	1	91.2	62,852	0.7
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	81.5	46,782	0.5	1	91.7	45,538	0.5
A78	コスモコート元町	1	86.5	35,528	0.4	1	95.3	35,227	0.4
A79	レーベスト本陣	1	95.0	31,699	0.3	1	92.5	32,201	0.3
A80	レーベスト松原	1	91.8	28,164	0.3	1	93.1	29,230	0.3
A81	サンテラス南池袋	1	97.4	23,830	0.3	1	86.8	22,564	0.2
A82	アルパ則武新町	1	91.0	25,917	0.3	1	87.5	25,262	0.3
A83	レーベスト名駅南	1	93.6	25,956	0.3	1	95.4	26,289	0.3
A84	レーベスト平安	1	88.7	23,023	0.2	1	100.0	23,712	0.3
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	93.4	32,640	0.3	1	98.5	33,178	0.4
A86	サルボサーラ	1	96.7	24,657	0.3	1	95.9	25,113	0.3
A87	エクセレンテ神楽坂	1	88.3	18,252	0.2	1	94.1	18,775	0.2

不動産等の名称	第27期 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)				第28期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	
A88	ルナコート江戸堀	1	98.0	21,451	0.2	1	94.0	20,548	0.2
A89	ウィンテージ神戸元町	1	80.7	19,673	0.2	1	85.9	20,080	0.2
A90	クイーンズコート福住	1	96.6	16,843	0.2	1	95.9	17,350	0.2
A91	コーポ東洞院	1	95.2	17,203	0.2	1	97.6	18,292	0.2
A92	ベレール大井町	1	92.9	14,448	0.2	1	96.1	15,291	0.2
A93	シエテ南塚口	1	97.5	16,605	0.2	1	95.0	17,206	0.2
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	87.5	13,769	0.1	1	96.9	14,025	0.2
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	88.0	15,516	0.2	1	100.0	15,549	0.2
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	90.9	17,409	0.2	1	88.7	17,688	0.2
A97	ウエストアベニュー	1	87.5	12,254	0.1	1	85.0	12,175	0.1
A98	リトルリバー本町橋	1	96.9	13,795	0.1	1	87.7	13,459	0.1
A99	プライムライフ御影	1	86.8	11,566	0.1	1	96.6	12,663	0.1
A100	シティコート北1条	1	94.8	65,467	0.7	1	93.8	65,411	0.7
A101	リエトコート向島	1	95.3	53,665	0.6	1	97.0	54,123	0.6
A102	リエトコート西大島	1	96.8	48,105	0.5	1	99.0	48,437	0.5
A103	ロイヤルパークス桃坂	4	100.0	139,988	1.5	4	100.0	140,320	1.5
A104	ロイヤルパークス新田	4	100.0	215,643	2.3	4	100.0	214,749	2.3
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	—	—	—	—	1	92.7	426,286	4.6
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	—	—	—	—	1	100.0	55,958	0.6
	小計	74	94.7	2,562,556	26.9	76	94.6	3,078,836	33.2
B08	近代科学社ビル	1	100.0	38,162	0.4	1	100.0	36,913	0.4
B09	新宿アイランド	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	7	91.8	140,640	1.5	8	100.0	144,100	1.6
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	89.1	44,623	0.5	1	87.3	43,431	0.5
B16	大木青葉ビル	1	83.6	34,522	0.4	1	88.7	34,844	0.4
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	163,789	1.7	1	100.0	161,712	1.7
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	142,027	1.5	1	100.0	141,715	1.5
	小計	13	97.2	580,963	6.1	14	98.7	580,870	6.3
C01	タイムズ神田須田町第4	1	100.0	2,700	0.0	1	100.0	2,700	0.0
	小計	1	100.0	2,700	0.0	1	100.0	2,700	0.0
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	95,222	1.0	1	100.0	105,509	1.1
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	115,200	1.2	1	100.0	116,739	1.3
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	367,441	3.9	1	100.0	321,887	3.5
D04	マイステイズ新蒲葺コンパレンスセンター	1	100.0	212,187	2.2	1	100.0	175,921	1.9
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	183,694	1.9	1	100.0	134,694	1.5
D06	ホテルピスタプレミオ堂島	1	100.0	215,896	2.3	1	100.0	202,987	2.2
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	197,906	2.1	1	100.0	188,852	2.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	201,529	2.1	1	100.0	161,661	1.7
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	118,878	1.2	1	100.0	108,321	1.2
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	65,615	0.7	1	100.0	59,954	0.6
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	137,361	1.4	1	100.0	133,097	1.4
D12	フレックスステイン飯田橋	1	100.0	52,029	0.5	1	100.0	50,702	0.5
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	51,818	0.5	1	100.0	55,096	0.6
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	50,600	0.5	1	100.0	47,795	0.5
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	60,368	0.6	1	100.0	59,297	0.6
D16	フレックスステイン巢鴨	1	100.0	54,852	0.6	1	100.0	56,654	0.6
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	144,286	1.5	1	100.0	124,567	1.3
D18	フレックスステイン清澄白河	1	100.0	39,669	0.4	1	100.0	40,634	0.4
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	21,653	0.2	1	100.0	20,795	0.2
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	11,371	0.1	1	100.0	11,168	0.1
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	234,973	2.5	1	100.0	230,016	2.5
D22	ホテルネット函館	1	100.0	160,872	1.7	1	100.0	112,960	1.2

不動産等の名称	第 27 期 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)				第 28 期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	
D23	フレックステイイン白金	1	100.0	54,444	0.6	1	100.0	59,740	0.6
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	178,271	1.9	1	100.0	182,340	2.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	186,026	2.0	1	100.0	174,873	1.9
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	98,762	1.0	1	100.0	95,315	1.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	130,259	1.4	1	100.0	118,142	1.3
D28	ホテルビスタ清水	1	100.0	83,319	0.9	1	100.0	76,066	0.8
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.4	1	100.0	39,426	0.4
D30	フレックステイイン東十条	1	100.0	40,126	0.4	1	100.0	40,458	0.4
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	64,742	0.7	1	100.0	89,478	1.0
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1	100.0	32,535	0.3	1	100.0	32,054	0.3
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.4	1	100.0	35,928	0.4
D34	フレックステイイン川崎小川町	1	100.0	28,421	0.3	1	100.0	25,877	0.3
D35	フレックステイイン江古田	1	100.0	110,022	1.2	1	100.0	115,682	1.2
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.3	1	100.0	31,787	0.3
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.3	1	100.0	27,275	0.3
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1	100.0	90,819	1.0	1	100.0	82,484	0.9
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	37,894	0.4	1	100.0	37,894	0.4
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	43,811	0.5	2	100.0	43,811	0.5
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.4	2	100.0	34,949	0.4
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	30,300	0.3	1	100.0	30,300	0.3
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	396,612	4.2	1	100.0	408,173	4.4
D44	ホテルエピナル那須	1	100.0	1,040,790	10.9	1	100.0	549,169	5.9
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	190,416	2.0	1	100.0	192,325	2.1
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	115,208	1.2	1	100.0	114,650	1.2
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	343,391	3.6	1	100.0	285,925	3.1
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	106,269	1.1	3	100.0	104,257	1.1
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	—	—	—	—	1	100.0	50,800	0.5
	小 計	52	100.0	6,365,246	66.9	53	100.0	5,598,510	60.5
	合 計	140	97.9	9,511,466	100.0	144	97.7	9,260,917	100.0

(注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。

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

(注3)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注4) 本物件のテナントより賃料等の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。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年6月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	99,119,000	99,119,000	92,243

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

7 その他資産の状況

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

8 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）			
				総額	当期支払額	既支払額	
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	外壁改修工事	自平成29年7月 至平成29年12月	85,000	—	—
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	外壁改修工事	自平成29年7月 至平成29年12月	49,300	—	—
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	アネックスタワー 客室修繕	自平成29年7月 至平成29年12月	37,500	—	—
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	ボイラー設備更新	自平成29年7月 至平成29年12月	32,000	—	—
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	客室禁煙 コンバージョン	自平成29年7月 至平成29年12月	31,000	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は898,213千円であり、当期費用に区分された修繕費22,022千円と合わせ、920,236千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（千円）	
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	リノベーション工事	自平成29年1月 至平成29年6月	406,088
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	客室禁煙化 コンバージョン	自平成29年1月 至平成29年6月	20,072
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	駐車場改修工事	自平成29年1月 至平成29年6月	15,900
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	客室禁煙化 コンバージョン	自平成29年1月 至平成29年6月	13,212
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	客室禁煙化 コンバージョン	自平成29年1月 至平成29年6月	10,906
その他の工事				432,033	
合 計				898,213	

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日
当期首積立金残高	738,365千円	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円	1,397,286千円
当期積立額（注）	283,147千円	352,490千円	543,275千円	446,066千円	468,145千円
当期積立金取崩額（注）	168,813千円	222,439千円	222,339千円	352,464千円	468,189千円
次期繰越額	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円	1,397,286千円	1,397,243千円

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第27期 (自 平成28年 7月 1日 至 平成28年 12月 31日)	第28期 (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)
	(a) 資産運用報酬	250,000
(b) 資産保管手数料	14,026	13,594
(c) 一般事務委託手数料	27,890	29,983
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	118,471	99,393
合 計	415,187	397,771

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,992,000	5,992,000							
株式会社みずほ銀行	5,992,000	5,992,000							
株式会社新生銀行	3,330,000	3,330,000							
シティバンク銀行株式会社	3,000,000	3,000,000							
三井住友信託銀行株式会社	2,670,000	2,670,000							
株式会社りそな銀行	1,335,000	1,335,000							
三菱UFJ信託銀行株式会社	668,000	668,000							
株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.480	平成31年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000						
株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000						
株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000						
シティバンク銀行株式会社		3,000,000	3,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000						
株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000						
株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.590	平成32年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000						
株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000						
株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000						
シティバンク銀行株式会社		3,000,000	3,000,000						
三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000						
株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000						
株式会社みずほ銀行	平成27年 8月28日	3,682,000	3,682,000	0.480	平成31年 8月28日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	3,400,000	3,400,000	0.343	平成31年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000						
三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	3,400,000	3,400,000	0.600	平成33年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000						

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	465,000	465,000	0.430	平成31年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,181,000	2,181,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社ゆうちょ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	株式会社静岡銀行		1,270,000	1,270,000					
	株式会社第四銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社野村信託銀行		270,000	270,000					
	株式会社みずほ銀行		平成28年 3月31日	965,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,125,000		1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2,180,000		2,180,000					
	株式会社新生銀行	570,000		570,000					
	株式会社りそな銀行	570,000		570,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	650,000		650,000					
	株式会社ゆうちょ銀行	2,000,000		2,000,000					
	株式会社福岡銀行	333,000		333,000					
	株式会社静岡銀行	270,000		270,000					
	株式会社香川銀行	500,000		500,000					
	株式会社百五銀行	1,000,000		1,000,000					
	株式会社野村信託銀行	270,000		270,000					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日		1,965,000	1,965,000	0.630	平成33年 3月30日	(注3)	(注2)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	2,180,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		1,333,000	1,333,000					
	株式会社静岡銀行		270,000	270,000					
	株式会社香川銀行		500,000	500,000					
株式会社広島銀行	1,000,000		1,000,000						
株式会社野村信託銀行	270,000		270,000						
シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.430	平成31年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.530	平成32年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.630	平成33年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	平成28年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.430	平成31年 6月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社イオン銀行	平成28年 6月30日	3,000,000	3,000,000	0.630	平成33年 6月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	700,000	700,000	0.430	平成31年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要						
	長期借入金	株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	1,600,000	1,600,000	0.530	平成32年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証					
株式会社東京スター銀行		平成28年 7月20日	1,700,000	1,700,000	0.630	平成33年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
株式会社みずほ銀行		平成29年 3月14日	—	634,000	0.430	平成32年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
株式会社日本政策投資銀行			—	1,000,000											
株式会社りそな銀行			—	333,000											
株式会社福岡銀行			—	333,000											
株式会社野村信託銀行			—	333,000											
株式会社東和銀行			—	252,000											
株式会社静岡銀行			—	200,000											
株式会社群馬銀行			—	165,000											
株式会社みずほ銀行			平成29年 3月14日	—						1,633,000	0.530	平成33年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
株式会社りそな銀行				—						333,000					
株式会社福岡銀行		—		333,000											
株式会社野村信託銀行		—		333,000											
株式会社東和銀行		—		253,000											
株式会社静岡銀行		—		200,000											
株式会社群馬銀行		—		165,000											
株式会社みずほ銀行		平成29年 3月14日	—	1,733,000	0.630	平成34年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
株式会社りそな銀行			—	333,000											
株式会社福岡銀行			—	333,000											
株式会社野村信託銀行			—	333,000											
株式会社イオン銀行			—	900,000											
株式会社東和銀行			—	253,000											
株式会社静岡銀行			—	200,000											
第一生命保険株式会社			—	500,000											
株式会社群馬銀行			—	165,000											
株式会社三井住友銀行		平成29年 3月14日	—	3,000,000	0.480	平成32年 9月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
株式会社みずほ銀行		平成29年 5月29日	—	7,321,000	0.580	平成33年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証						
小 計			142,419,000	163,990,000											
合 計			142,419,000	163,990,000											

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

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

(注3) 元本返済期日に一括返済します。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称		取得	
		取得年月日	取得価額（千円）
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	平成29年3月14日	21,879,000
A106	ロイヤルパークシーサー南千住	平成29年3月14日	2,683,000
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	平成29年5月29日	8,000,000
合 計			32,562,000

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

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等取引

取得又は譲渡	不動産等の名称		特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価額（千円）	不動産鑑定評価額（千円）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	A105	ロイヤルパークスタワー南千住	不動産 信託受益権	平成29年 3月14日	21,879,000	22,100,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年 12月1日
	A106	ロイヤルパークシーサー南千住			2,683,000	2,710,000		
	D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町		平成29年 5月29日	8,000,000	8,090,000		平成29年 4月30日

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

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

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成29年2月22日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会において承認された新投資口発行について、新投資口の募集等に係る事務を引受会社（注）に委託することにつき承認しました。

（注）引受会社は、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び野村証券株式会社です。

2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,714,907	3,532,405
信託現金及び信託預金	5,499,826	6,065,755
未収入金	19	8,204
営業未収入金	1,398,433	1,420,192
前払費用	387,328	445,116
未収消費税等	—	20,823
その他	32	0
貸倒引当金	△1,334	△33
流動資産合計	15,999,214	11,492,465
固定資産		
有形固定資産		
建物	85,914	85,914
減価償却累計額	△10,489	△11,031
建物(純額)	75,424	74,883
建物附属設備	38,862	38,862
減価償却累計額	△22,150	△22,925
建物附属設備(純額)	16,712	15,937
構築物	2,779	2,779
減価償却累計額	△1,467	△1,533
構築物(純額)	1,311	1,245
工具、器具及び備品	—	2,395
減価償却累計額	—	△67
工具、器具及び備品(純額)	—	2,327
土地	711,834	711,834
信託建物	102,029,376	118,192,822
減価償却累計額	△6,800,686	△8,155,443
信託建物(純額)	95,228,689	110,037,378
信託建物附属設備	23,379,828	26,991,646
減価償却累計額	△4,312,055	△5,092,225
信託建物附属設備(純額)	19,067,773	21,899,421
信託構築物	340,005	345,467
減価償却累計額	△158,426	△169,049
信託構築物(純額)	181,579	176,417
信託工具、器具及び備品	651,007	898,892
減価償却累計額	△221,184	△273,748
信託工具、器具及び備品(純額)	429,823	625,143
信託土地	135,384,518	142,046,411
有形固定資産合計	251,097,667	275,591,001
無形固定資産		
信託借地権	8,840,627	16,946,974
無形固定資産合計	8,840,627	16,946,974
投資その他の資産		
差入保証金	613,914	1,651,565
長期前払費用	616,340	601,737
デリバティブ債権	151,259	92,243
その他	42,851	45,062
投資その他の資産合計	1,424,366	2,390,608
固定資産合計	261,362,660	294,928,585
資産合計	277,361,874	306,421,050

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成28年12月31日)	当 期 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	182,601	170,911
未払金	51,825	175,062
未払費用	166,066	164,764
未払法人税等	605	605
未払消費税等	460,521	—
前受金	522,072	540,675
預り金	13,583	15,932
流動負債合計	1,397,276	1,067,951
固定負債		
長期借入金	142,419,000	163,990,000
信託預り敷金及び保証金	2,030,396	2,240,373
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
資産除去債務	31,260	31,468
固定負債合計	144,509,319	166,290,505
負債合計	145,906,596	167,358,457
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	120,367,271	128,984,946
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※3	△224,225
その他の出資剰余金控除額		△763,290
出資剰余金控除額合計		△987,516
出資剰余金 (純額)		△987,516
出資剰余金 (純額)	5,276,915	5,276,915
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,659,831	4,708,487
剰余金合計	10,936,747	9,985,403
投資主資本合計	131,304,019	138,970,350
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	151,259	92,243
評価・換算差額等合計	151,259	92,243
純資産合計	※2	131,455,278
負債純資産合計		306,421,050

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月 30 日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	9,511,466	9,260,917
営業収益合計		9,511,466	9,260,917
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,162,067	3,518,684
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		14,026	13,594
一般事務委託手数料		27,890	29,983
貸倒引当金繰入額		1,123	33
その他営業費用		117,347	99,360
営業費用合計		3,577,255	3,916,456
営業利益		5,934,211	5,344,461
営業外収益			
受取利息		129	70
還付加算金		6,722	150
還付消費税等		35,949	—
雑収入		385	1,077
営業外収益合計		43,186	1,297
営業外費用			
支払利息		359,540	377,451
融資関連費用		186,249	223,228
投資口交付費		—	42,401
営業外費用合計		545,789	643,080
経常利益		5,431,608	4,702,678
税引前当期純利益		5,431,608	4,702,678
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		5,431,003	4,702,073
前期繰越利益		228,827	6,414
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,659,831	4,708,487

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	120,367,271	6,264,432	△224,225	△763,290	△987,516	5,276,915
当期変動額						
新投資口の発行	8,393,450					
一時差異等調整引当額の戻入	224,225		224,225	△224,225	—	—
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	8,617,675	—	224,225	△224,225	—	—
当期末残高	128,984,946	6,264,432	—	△987,516	△987,516	5,276,915

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	5,659,831	10,936,747	131,304,019	151,259	151,259	131,455,278
当期変動額						
新投資口の発行			8,393,450			8,393,450
一時差異等調整引当額の戻入	△224,225	△224,225	—			—
剰余金の配当	△5,429,192	△5,429,192	△5,429,192			△5,429,192
当期純利益	4,702,073	4,702,073	4,702,073			4,702,073
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△59,016	△59,016	△59,016
当期変動額合計	△951,344	△951,344	7,666,331	△59,016	△59,016	7,607,315
当期末残高	4,708,487	9,985,403	138,970,350	92,243	92,243	139,062,593

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成28年 7月 1 日 至 平成28年 12月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1月 1 日 至 平成29年 6月 30 日)																														
1 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2年～67年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2年～33年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を用いております。なお借地権(事業用定期借地権)については、契約期間に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	7年～18年	信託建物	2年～67年	信託建物附属設備	2年～33年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～19年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7年～18年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>5年～67年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2年～33年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～19年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を用いております。なお借地権(事業用定期借地権)については、契約期間に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	7年～18年	工具、器具及び備品	8年	信託建物	5年～67年	信託建物附属設備	2年～33年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～19年
建物	77年																															
建物附属設備	8年～24年																															
構築物	7年～18年																															
信託建物	2年～67年																															
信託建物附属設備	2年～33年																															
信託構築物	3年～55年																															
信託工具、器具及び備品	2年～19年																															
建物	77年																															
建物附属設備	8年～24年																															
構築物	7年～18年																															
工具、器具及び備品	8年																															
信託建物	5年～67年																															
信託建物附属設備	2年～33年																															
信託構築物	3年～55年																															
信託工具、器具及び備品	2年～19年																															
2 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>																														
3 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は78,074千円です。</p>																														
4 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>																														

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日) (至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)
5 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成28年12月31日)		当 期 (平成29年6月30日)				
1 一時差異等調整積立金の取崩しの処理に関する事項 一時差異等調整積立金708千円について、すべて取り崩し利益分配の一部として配当を行いました。		1 一時差異等調整積立金の取崩しの処理に関する事項 該当事項はありません。				
※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円		※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円				
※3 一時差異等調整引当額 前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日) (ご参考)						
1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額						
(単位：千円)						
発生した資産等	発生した事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
繰延ヘッジ損益	金利スワップ 評価損の発生	△224,225	—	△224,225	—	△224,225
合計		△224,225	—	△224,225	—	△224,225
2. 戻入れの具体的な方法						
(1) 繰延ヘッジ損益						
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。						
当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)						
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額						
(単位：千円)						
発生した資産等	戻入れの事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の 時価の変動	△224,225	△224,225	—	224,225	—
合計		△224,225	△224,225	—	224,225	—
2. 戻入れの具体的な方法						
(1) 繰延ヘッジ損益						
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れております。						

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年 12 月 31 日)		当 期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月 30 日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	9,237,784	(賃料・共益費)	8,927,781
(その他収入)	273,682	(その他収入)	333,135
不動産賃貸事業収益合計	9,511,466	不動産賃貸事業収益合計	9,260,917
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)	580,896	(維持管理費)	646,226
(公租公課)	356,372	(公租公課)	390,797
(損害保険料)	11,807	(損害保険料)	10,195
(減価償却費)	2,065,066	(減価償却費)	2,281,374
(その他費用)	147,924	(その他費用)	190,090
不動産賃貸事業費用合計	3,162,067	不動産賃貸事業費用合計	3,518,684
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)		C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	
	6,349,399		5,742,232

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7月 1日 至 平成28年 12月 31日)	当 期 (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口数	発行済投資口数
10,000,000口	10,000,000口
3,675,824口	3,860,824口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成28年12月31日)	当 期 (平成29年6月30日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <p>未払事業所税 661千円</p> <p>貸倒引当金 423千円</p> <p>繰延税金資産小計 1,084千円</p> <p>評価性引当額 1,084千円</p> <p>繰延税金資産合計 -千円</p> <p>(繰延税金資産の純額) -千円</p> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <p>建物等 (合併) 700,210千円</p> <p>土地 (合併) 2,092,087千円</p> <p>繰越欠損金 7,200,289千円</p> <p>資産除去債務 9,921千円</p> <p>借地権償却額 16,248千円</p> <p>繰延税金資産小計 10,018,757千円</p> <p>(繰延税金負債 (固定負債))</p> <p>資産除去債務に対する除去費用 9,797千円</p> <p>繰延ヘッジ損益 48,009千円</p> <p>小計 57,807千円</p> <p>評価性引当額 9,960,950千円</p> <p>繰延税金資産合計 -千円</p> <p>(繰延税金資産の純額) -千円</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))</p> <p>未払事業所税 996千円</p> <p>貸倒引当金 10千円</p> <p>繰延税金資産小計 1,006千円</p> <p>評価性引当額 1,006千円</p> <p>繰延税金資産合計 -千円</p> <p>(繰延税金資産の純額) -千円</p> <p>(繰延税金資産 (固定資産))</p> <p>建物等 (合併) 689,159千円</p> <p>土地 (合併) 2,092,087千円</p> <p>繰越欠損金 7,200,289千円</p> <p>資産除去債務 9,987千円</p> <p>借地権償却額 42,149千円</p> <p>繰延税金資産小計 10,033,674千円</p> <p>(繰延税金負債 (固定負債))</p> <p>資産除去債務に対する除去費用 9,797千円</p> <p>繰延ヘッジ損益 29,278千円</p> <p>小計 39,075千円</p> <p>評価性引当額 9,994,598千円</p> <p>繰延税金資産合計 -千円</p> <p>(繰延税金資産の純額) -千円</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 31.74%</p> <p>支払分配金の損金算入額 △31.71%</p> <p>評価性引当額の増減 △0.09%</p> <p>その他 0.08%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率 31.74%</p> <p>支払分配金の損金算入額 △32.06%</p> <p>評価性引当額の増減 △0.32%</p> <p>その他 0.65%</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01%</p>

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日) (至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。</p> <p>デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。</p> <p>デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>

前期（ご参考）
（自平成28年 7月 1日）
（至平成28年 12月 31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 長期借入金

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

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

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

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

当期
（自平成29年 1月 1日）
（至平成29年 6月 30日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,532,405	3,532,405	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,065,755	6,065,755	—
資産計	9,598,161	9,598,161	—
(3) 長期借入金	(163,990,000)	(163,990,000)	—
負債計	(163,990,000)	(163,990,000)	—
(4) デリバティブ取引	92,243	92,243	—

(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 長期借入金

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

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

：該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	99,119,000	92,243

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日) (至 平成28年 12 月 31 日)		当 期 (自 平成29年 1 月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)	
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 千円)		(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 千円)	
区分	貸借対照表計上額	区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	28,663	預り敷金及び保証金	28,663
信託預り敷金及び保証金	2,030,396	信託預り敷金及び保証金	2,240,373
<p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。</p>		<p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。</p>	
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)		(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)	
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	8,714,907	—	—
信託現金及び信託預金	5,499,826	—	—
合 計	14,214,734	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—
(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位: 千円)		(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位: 千円)	
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
長期借入金	—	28,979,000	51,045,000
合 計	—	28,979,000	51,045,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	42,012,000	20,383,000	—
合 計	42,012,000	20,383,000	—
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
長期借入金	—	46,663,000	48,044,000
合 計	—	46,663,000	48,044,000
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	55,512,000	13,771,000	—
合 計	55,512,000	13,771,000	—

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7月 1日) 至 平成28年 12月 31日)	当 期 (自 平成29年 1月 1日) 至 平成29年 6月 30日)																
<p>1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td style="text-align: right;">31,050</td></tr> <tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td style="text-align: right;">209</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td style="text-align: right;">31,260</td></tr> </table>	期首残高	31,050	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	209	期末残高	31,260	<p>1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td style="text-align: right;">31,260</td></tr> <tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td style="text-align: right;">31,468</td></tr> </table>	期首残高	31,260	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	208	期末残高	31,468
期首残高	31,050																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	209																
期末残高	31,260																
期首残高	31,260																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	208																
期末残高	31,468																

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7月 1日) 至 平成28年 12月 31日)	当 期 (自 平成29年 1月 1日) 至 平成29年 6月 30日)																																																																												
<p>本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住居</td><td style="text-align: right;">68,274,496</td><td style="text-align: right;">△438,657</td><td style="text-align: right;">67,835,839</td><td style="text-align: right;">77,843,000</td></tr> <tr><td>オフィス</td><td style="text-align: right;">8,470,387</td><td style="text-align: right;">△29,405</td><td style="text-align: right;">8,440,981</td><td style="text-align: right;">7,406,000</td></tr> <tr><td>商業施設</td><td style="text-align: right;">5,087,525</td><td style="text-align: right;">△38,298</td><td style="text-align: right;">5,049,226</td><td style="text-align: right;">5,890,000</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td style="text-align: right;">100,820</td><td style="text-align: center;">△1</td><td style="text-align: right;">100,819</td><td style="text-align: right;">113,000</td></tr> <tr><td>ホテル</td><td style="text-align: right;">179,537,920</td><td style="text-align: right;">△1,026,493</td><td style="text-align: right;">178,511,427</td><td style="text-align: right;">236,940,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">261,471,150</td><td style="text-align: right;">△1,532,855</td><td style="text-align: right;">259,938,294</td><td style="text-align: right;">328,192,000</td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものです。 (注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。 (注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドティー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成28年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	68,274,496	△438,657	67,835,839	77,843,000	オフィス	8,470,387	△29,405	8,440,981	7,406,000	商業施設	5,087,525	△38,298	5,049,226	5,890,000	駐車場	100,820	△1	100,819	113,000	ホテル	179,537,920	△1,026,493	178,511,427	236,940,000	合 計	261,471,150	△1,532,855	259,938,294	328,192,000	<p>本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住居</td><td style="text-align: right;">67,835,839</td><td style="text-align: right;">25,277,356</td><td style="text-align: right;">93,113,195</td><td style="text-align: right;">104,752,000</td></tr> <tr><td>オフィス</td><td style="text-align: right;">8,440,981</td><td style="text-align: right;">△16,247</td><td style="text-align: right;">8,424,734</td><td style="text-align: right;">7,636,000</td></tr> <tr><td>商業施設</td><td style="text-align: right;">5,049,226</td><td style="text-align: right;">△47,956</td><td style="text-align: right;">5,001,269</td><td style="text-align: right;">5,980,000</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td style="text-align: right;">100,819</td><td style="text-align: center;">△1</td><td style="text-align: right;">100,818</td><td style="text-align: right;">113,000</td></tr> <tr><td>ホテル</td><td style="text-align: right;">178,511,427</td><td style="text-align: right;">7,386,530</td><td style="text-align: right;">185,897,957</td><td style="text-align: right;">245,021,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">259,938,294</td><td style="text-align: right;">32,599,681</td><td style="text-align: right;">292,537,976</td><td style="text-align: right;">363,502,000</td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち主な増加は、新規住居・ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。 (注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。 (注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドティー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成29年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	67,835,839	25,277,356	93,113,195	104,752,000	オフィス	8,440,981	△16,247	8,424,734	7,636,000	商業施設	5,049,226	△47,956	5,001,269	5,980,000	駐車場	100,819	△1	100,818	113,000	ホテル	178,511,427	7,386,530	185,897,957	245,021,000	合 計	259,938,294	32,599,681	292,537,976	363,502,000
用途		貸借対照表計上額				当期末の時価																																																																							
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																										
住居	68,274,496	△438,657	67,835,839	77,843,000																																																																									
オフィス	8,470,387	△29,405	8,440,981	7,406,000																																																																									
商業施設	5,087,525	△38,298	5,049,226	5,890,000																																																																									
駐車場	100,820	△1	100,819	113,000																																																																									
ホテル	179,537,920	△1,026,493	178,511,427	236,940,000																																																																									
合 計	261,471,150	△1,532,855	259,938,294	328,192,000																																																																									
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																																																									
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																										
住居	67,835,839	25,277,356	93,113,195	104,752,000																																																																									
オフィス	8,440,981	△16,247	8,424,734	7,636,000																																																																									
商業施設	5,049,226	△47,956	5,001,269	5,980,000																																																																									
駐車場	100,819	△1	100,818	113,000																																																																									
ホテル	178,511,427	7,386,530	185,897,957	245,021,000																																																																									
合 計	259,938,294	32,599,681	292,537,976	363,502,000																																																																									

[資産の運用の制限に関する注記]

前期 (ご参考) (自 平成28年 7月 1日 至 平成28年 12月 31日)	当期 (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	Ginga 特定目的会社	投資運用業	—	未払金の支払	8,800,548	未払金	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,040,790	営業未収入金	92,474
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	4,043,845	営業未収入金	1,146,414

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

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

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

2. 資産保管会社

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

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	Sakura特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	21,879,000	—	—
	Momo特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	2,683,000	—	—
	Septentrio2特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	8,000,000	—	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	549,169	営業未収入金	198,247
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	3,852,826	営業未収入金	1,043,190

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

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

(注3) Sakura特定目的会社、Momo特定目的会社、Septentrio2特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオベの関係法人であるFortress Investment Group (FIG) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人ではSakura特定目的会社、Momo特定目的会社、Septentrio2特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口（15.8%）を保有しております。

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

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格 (千円)
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	Sakura特定目的会社	21,879,000
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	Momo特定目的会社	2,683,000
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	Septentrio2特定目的会社	8,000,000
合 計			32,562,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	—	長期借入金	21,351,000
				融資関連手数料	—	前払費用	48,328
						長期前払費用	68,891
支払利息	56,424	未払費用	310				

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） （自 平成28年 7月 1日） （至 平成28年 12月 31日）		当期 （自 平成29年 1月 1日） （至 平成29年 6月 30日）	
1口当たり純資産額	35,762円	1口当たり純資産額	36,019円
1口当たり当期純利益	1,477円	1口当たり当期純利益	1,241円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前期（ご参考） （自 平成28年 7月 1日） （至 平成28年 12月 31日）		当期 （自 平成29年 1月 1日） （至 平成29年 6月 30日）	
当期純利益（千円）	5,431,003	当期純利益（千円）	4,702,073
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,431,003	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,702,073
期中平均投資口数（口）	3,675,824	期中平均投資口数（口）	3,788,254

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7月 1日) 至 平成28年 12月 31日)	当 期 (自 平成29年 1月 1日) 至 平成29年 6月 30日)
<p>1. 新投資口の発行 本投資法人は、平成29年2月22日付の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。</p> <p>①募集による新投資口発行 発行新投資口数：185,000口</p> <p>②投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し） 売出投資口数：9,250口</p> <p>2. 資金の借入れ 本投資法人は、平成29年2月22日付の本投資法人役員会において、平成29年3月14日付で取得する住居2物件に係る不動産信託受益権（後記、「3. 資産の取得」参照）の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを決議しました。</p> <p>ニューシンジケートローン（G）</p> <p>借入先：株式会社みずほ銀行により組成されるシンジケート団</p> <p>借入金額：11,250百万円</p> <p>利率等：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%、0.50%、0.60%</p> <p>利払期日：平成29年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日</p> <p>元本返済方法：一括返済</p> <p>借入方法：無担保・無保証</p> <p>借入日：平成29年3月14日</p> <p>返済期日：平成32年3月14日、平成33年3月14日、平成34年3月14日</p> <p>タームローン（F）</p> <p>借入先：株式会社三井住友銀行</p> <p>借入金額：3,000百万円</p> <p>利率等：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.45%</p> <p>利払期日：平成29年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日</p> <p>元本返済方法：一括返済</p> <p>借入方法：無担保・無保証</p> <p>借入日：平成29年3月14日</p> <p>返済期日：平成32年9月14日</p>	<p>1. 資産の譲渡 本投資法人は、平成29年7月25日付で下表2物件の譲渡を決定し、同年7月31日付で全2物件の譲渡を完了しました。</p> <p>物件番号：B08 物件名称：近代科学社ビル</p> <p>売却日：平成29年7月31日</p> <p>所在地：東京都新宿区</p> <p>帳簿価格（注1）：1,201百万円</p> <p>譲渡価格（注2）：1,361百万円</p> <p>想定譲渡損益（注3）：96百万円</p> <p>譲渡先：非開示（注4）</p> <p>資産の種類：信託受益権</p> <p>物件番号：C01 物件名称：タイムズ神田須田町第4</p> <p>売却日：平成29年7月31日</p> <p>所在地：東京都千代田区</p> <p>帳簿価格（注1）：100百万円</p> <p>譲渡価格（注2）：130百万円</p> <p>想定譲渡損益（注3）：23百万円</p> <p>譲渡先：ウェステックホールディングス株式会社</p> <p>資産の種類：不動産</p> <p>（注1）帳簿価格は、譲渡日である平成29年7月31日時点での帳簿価格を記載しています。</p> <p>（注2）譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。</p> <p>（注3）譲渡価格から帳簿価額及び想定譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。</p> <p>（注4）開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。</p> <p>（注5）譲渡資産の詳細については、前記「I. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご参照ください。</p>

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日) (至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)
<p>3. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成29年2月22日付で下表記載2物件の取得(取得価格総額24,562百万円)を決定しました。</p> <p>物件番号：A105 物件名称：ロイヤルパークスタワー南千住</p> <p>取得日：平成29年3月14日</p> <p>取得価格(注)：21,879百万円</p> <p>所在地：東京都荒川区南千住4丁目</p> <p>建築時期：平成20年5月</p> <p>資産の種類：信託受益権</p> <p>取得先：Sakura特定目的会社</p> <p>延床面積：47,424.89㎡</p> <p>総賃貸可能面積：39,133.46㎡</p> <p>物件番号：A106 物件名称：ロイヤルパークスシーサー南千住</p> <p>取得日：平成29年3月14日</p> <p>取得価格(注)：2,683百万円</p> <p>所在地：東京都荒川区南千住3丁目</p> <p>建築時期：平成18年8月</p> <p>資産の種類：信託受益権</p> <p>取得先：Momo特定目的会社</p> <p>延床面積：7,248.10㎡</p> <p>総賃貸可能面積：6,496.86㎡</p> <p>(注) 取得価格は、各物件取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。 また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。</p>	<p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成29年7月25日付で、「1. 資産の譲渡」に記載の譲渡代金を取得資金の一部に充当し、保有資産であるホテル1物件の未取得の専有部分の追加取得を決議しました。</p> <p>物件番号：D43 物件名称：ホテルマイステイズ五反田駅前</p> <p>取得予定日：平成29年10月31日</p> <p>取得予定価格(注1)：1,880百万円</p> <p>所在地：東京都品川区</p> <p>建築時期：昭和59年8月29日(注2)</p> <p>資産の種類：信託受益権</p> <p>取得先：非開示(注3)</p> <p>追加取得部分面積：1,385.46㎡</p> <p>(注1) 取得予定価格は、本売買契約に記載された取得予定資産の売買価格に、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の見込額等を合算して記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。</p> <p>(注2) 追加取得部分の属する建物の建築時期を記載していません。</p> <p>(注3) 開示につき取得先の同意が得られていないため、非開示としています。</p>

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日) (至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)										
<p>金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額224,225千円を戻し入れております。</p>	<p>金銭の分配に係る計算書において、以下の引当てを行っております。</p> <p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>引当ての発生事由</th> <th>一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>借地権償却額の発生</td> <td style="text-align: right;">46,329</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの具体的な方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	信託借地権	借地権償却額の発生	46,329	発生した資産等	戻入れの具体的な方法	信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額									
信託借地権	借地権償却額の発生	46,329									
発生した資産等	戻入れの具体的な方法										
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。										

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日) 至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日) 至 平成29年 6 月 30 日)
I 当期末処分利益	5,659,831,868円	4,708,487,837円
II 出資総額組入額		
うち一時差異等調整引当額戻入額	224,225,264円	—円
III 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	—円	46,329,888円
その他の出資剰余金控除額	—円	34,747,416円
IV 分配金額	5,429,192,048円	4,880,081,536円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,477円)	(1,264円)
うち利益分配金	5,429,192,048円	4,799,004,232円
(うち1口当たり利益分配金)	(1,477円)	(1,243円)
うち一時差異等調整引当額	—円	46,329,888円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(—円)	(12円)
うちその他の利益超過分配金	—円	34,747,416円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(—円)	(9円)
V 次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	6,414,556円	△90,516,395円
分配金の額の算出方法	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,477円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額の戻入額を控除した額の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,477円としました。</p> <p>なお、利益超過分配は実施しないこととしました。</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,264円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,243円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。当期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配を46百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして34百万円を分配することとし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を9円としました。</p> <p>なお、当期においては繰延ヘッジ利益が92百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が△90百万円となっています。</p>


VII. 会計監査人の監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成29年8月22日

インヴィンシブル投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 吉田 雅彦 
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小島 亘司 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の平成29年1月1日から平成29年6月30日までの第28期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 (自 平成28年 7 月 1 日) (至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,431,608	4,702,678
減価償却費	2,065,066	2,281,374
投資口交付費	—	42,401
融資関連費用	186,249	223,228
受取利息	△129	△70
支払利息	359,540	377,451
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,430	△1,301
営業未収入金の増減額（△は増加）	△22,587	△21,759
未収消費税等の増減額（△は増加）	2,672,787	△20,823
営業未払金の増減額（△は減少）	△66,883	81,748
未払消費税等の増減額（△は減少）	460,521	△460,521
未払金の増減額（△は減少）	△881,047	25,473
未払費用の増減額（△は減少）	△5,946	444
前受金の増減額（△は減少）	14,936	18,602
預り金の増減額（△は減少）	△23,418	△21,461
その他	△12,451	△17,577
小計	10,176,817	7,209,888
利息の受取額	129	70
利息の支払額	△358,219	△379,198
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,818,122	6,830,155
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△2,395
信託有形固定資産の取得による支出	△8,449,701	△26,684,589
信託無形固定資産の取得による支出	—	△8,187,950
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,815	△79,334
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	48,371	290,004
敷金及び保証金の差入による支出	—	△1,037,651
その他	△2,211	△2,211
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,457,356	△35,704,126
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,498,000	—
長期借入れによる収入	4,000,000	21,571,000
融資関連費用	△53,775	△257,922
利益分配金の支払額	△4,118,229	△5,406,728
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	—
投資口の発行による収入	—	8,351,048
その他	△15,879	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,910,109	24,257,397
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,549,344	△4,616,573
現金及び現金同等物の期首残高	16,764,078	14,214,734
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,214,734	9,598,161

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月 30 日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月 30 日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成28年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 8,714,907 信託現金及び信託預金 5,499,826 現金及び現金同等物 14,214,734	(平成29年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 3,532,405 信託現金及び信託預金 6,065,755 現金及び現金同等物 9,598,161

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

主な支払調書 * 分配金に関する支払調書

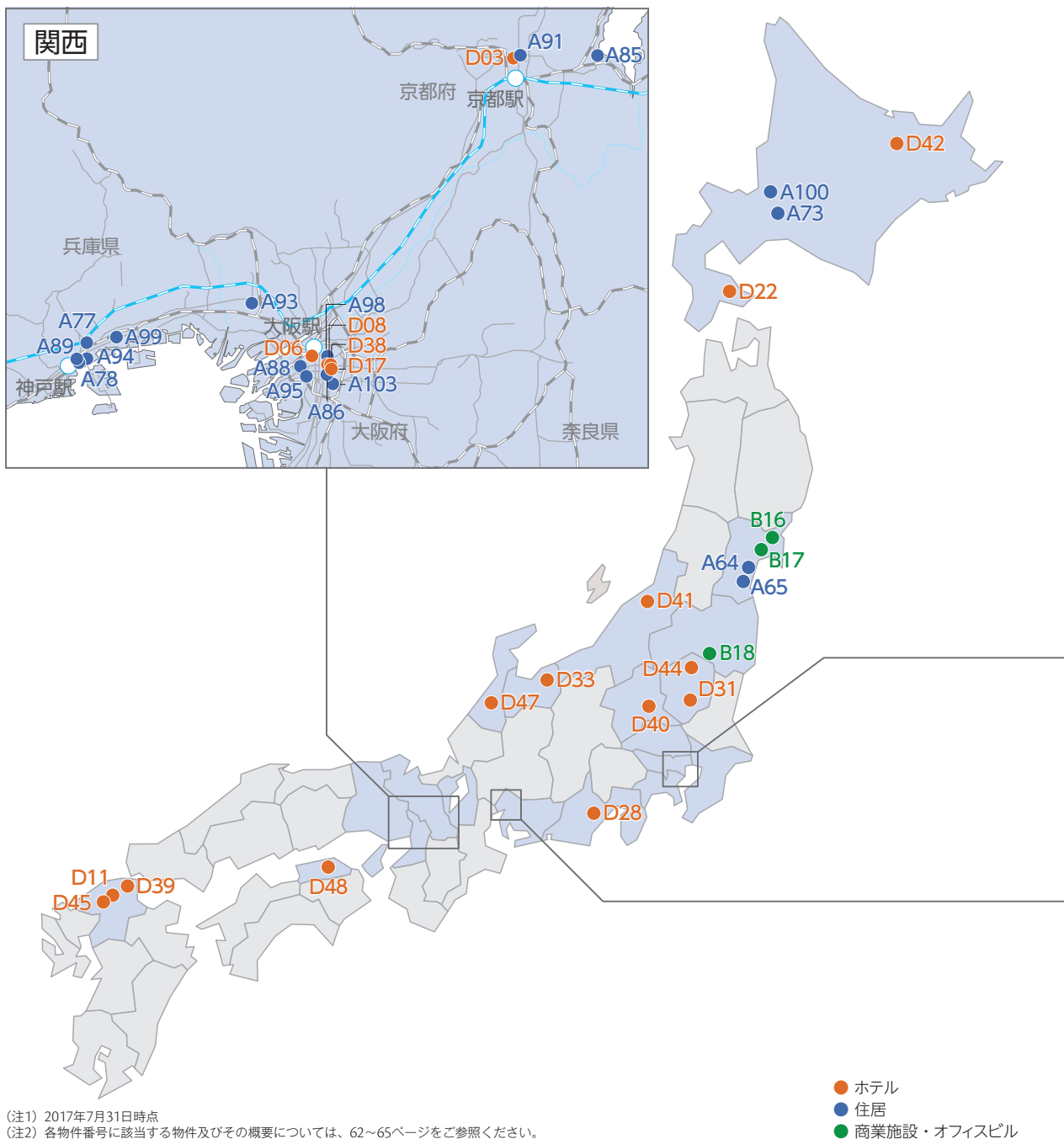
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

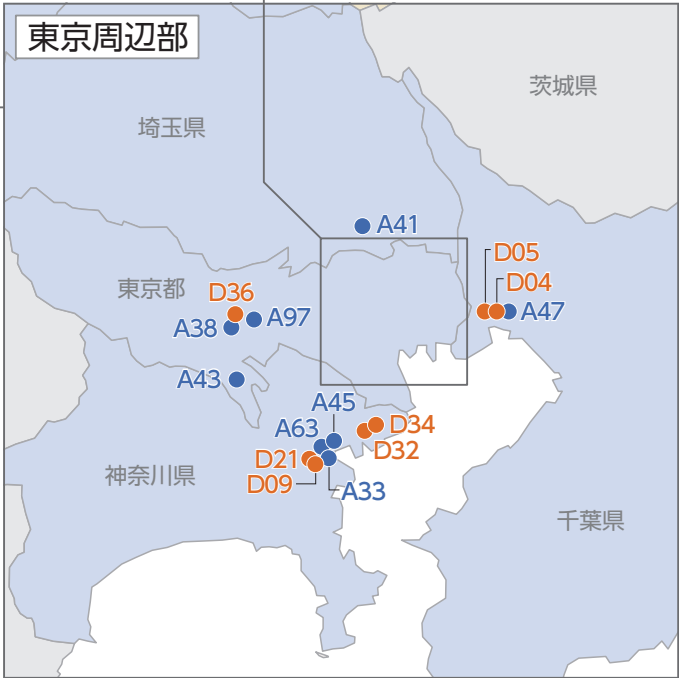
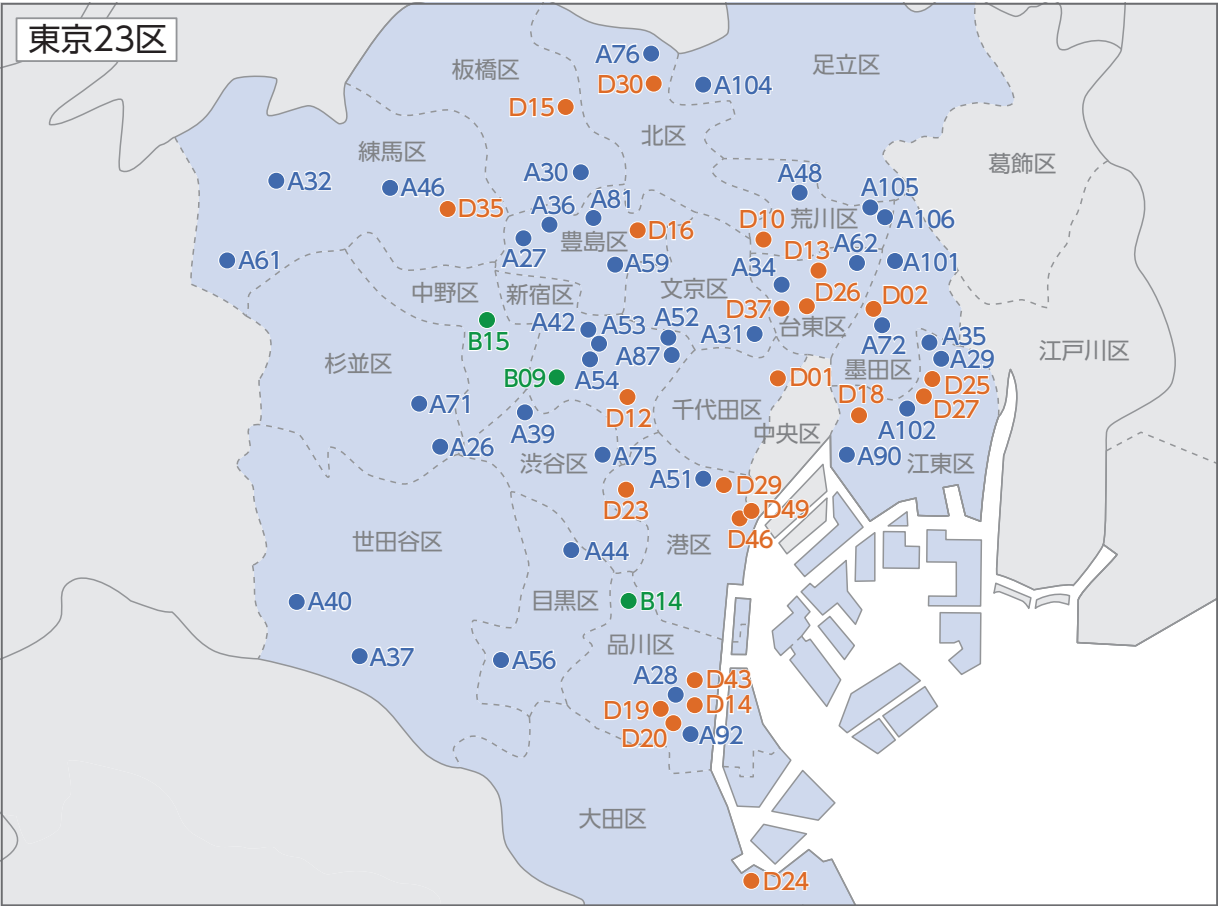
マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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

ポートフォリオマップ

物件数	保有ホテル数	客室数 (ホテル)	賃貸可能戸数 (住居)
125物件	49物件	7,147室	4,778戸





(2017年7月31日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注5)
住居	A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	0.4	89.8
	A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	0.4	93.6
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	0.3	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	0.4	92.4
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	0.5	98.9
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	0.5	97.5
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	0.4	94.7
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	0.4	97.1
	A34	ペルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	0.3	90.6
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	0.3	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	0.3	95.2
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	0.3	92.4
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	0.2	89.8
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	0.2	100.0
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	0.2	89.2
	A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	0.2	98.3
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	0.2	83.4
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	0.2	100.0
	A44	ベレー目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	0.2	92.0
	A45	ワコレ綱島 I	神奈川県横浜市	907.46	50	572	0.2	92.1
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	0.2	97.5
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	0.2	100.0
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	0.2	100.0
	A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	3,364.00	86	2,520	0.8	92.8
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	1.1	98.4
	A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	0.6	100.0
	A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	1,987.88	88	1,450	0.5	96.6
	A56	カーザエルミタツジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	0.4	94.0
	A59	藤和シティコープ新大塚 II	東京都豊島区	1,627.13	58	866	0.3	91.4
	A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	0.2	95.7
	A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	1,969.45	29	970	0.3	92.7
	A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	3,426.36	154	1,110	0.4	83.8
	A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	0.1	98.3
	A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	1,528.58	39	330	0.1	89.5
	A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	705.75	8	255	0.1	88.6
	A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	1,430.64	43	977	0.3	92.2
	A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	784.74	33	511	0.2	94.0
	A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	0.4	79.7
	A75	スペース恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	2.4	95.2
	A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	0.6	91.2
	A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2,773.71	81	1,260	0.4	91.7
	A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	0.3	95.3

(2017年7月31日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注5)
住居	A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	1,933.80	80	674	0.2	92.5
	A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	1,955.40	70	657	0.2	93.1
	A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	898.70	38	625	0.2	86.8
	A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	0.2	87.5
	A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	0.2	95.4
	A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	0.2	100.0
	A85	ヴァンデュール浜天津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	0.2	98.5
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	0.2	95.9
	A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	0.2	94.1
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	0.2	94.0
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	0.2	85.9
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	0.2	95.9
	A91	コーボ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	0.1	97.6
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	0.1	96.1
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	0.1	95.0
	A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	0.1	96.9
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	0.1	100.0
	A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	1,477.62	44	335	0.1	88.7
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	0.1	85.0
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	0.1	87.7
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	0.1	96.6	
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	5,230.18	127	1,782	0.6	93.8	
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2,940.20	82	1,683	0.6	97.0	
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2,048.28	91	1,634	0.5	99.0	
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	8,776.26	147	2,910	1.0	100.0	
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	15,797.29	248	5,024	1.7	100.0	
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区	39,113.46	557	21,879	7.3	92.7	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	6,496.86	113	2,683	0.9	100.0	
小計				189,986.98	4,778	95,678	32.1	94.6
オフィスビル・商業施設	B09	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	0.2	100.0
	B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	1.6	100.0
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	0.4	87.3
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.37	13	816	0.3	88.7
	B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	1.1	100.0
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	0.8	100.0
小計				37,743.11	89	13,071	4.4	98.6

(2017年7月31日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注5)
ホテル	D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2,585.72	126	2,851	1.0	100.0
	D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	3,327.38	161	2,584	0.9	100.0
	D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	7,241.51	225	6,024	2.0	100.0
	D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市	6,232.30	175	4,930	1.7	100.0
	D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2,456.36	90	4,870	1.6	100.0
	D06	ホテルビスタプレミオ堂島 ^(注6)	大阪府大阪市	9,445.32	153	3,845	1.3	100.0
	D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	9,064.71	279	2,958	1.0	100.0
	D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	4,188.83	191	2,514	0.8	100.0
	D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	7,379.43	190	2,119	0.7	100.0
	D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	1,719.29	93	1,898	0.6	100.0
	D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	3,412.71	177	1,570	0.5	100.0
	D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2,953.38	62	1,381	0.5	100.0
	D13	ホテルマイステイズ上野稻荷町	東京都台東区	1,150.76	72	1,331	0.4	100.0
	D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	1,134.52	55	1,242	0.4	100.0
	D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2,539.75	130	1,242	0.4	100.0
	D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区	2,089.86	105	1,192	0.4	100.0
	D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	4,956.66	111	1,192	0.4	100.0
	D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2,673.64	56	749	0.3	100.0
	D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	770.56	39	589	0.2	100.0
	D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	391.49	22	283	0.1	100.0
	D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	6,568.51	452	8,350	2.8	100.0
	D22	ホテルネット函館	北海道函館市	7,961.26	205	2,792	0.9	100.0
	D23	フレックスステイン白金	東京都港区	1,754.06	84	2,119	0.7	100.0
	D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	5,400.16	174	7,801	2.6	100.0
	D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	4,349.67	266	5,594	1.9	100.0
	D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2,247.92	97	3,821	1.3	100.0
	D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2,793.99	177	3,742	1.3	100.0
	D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	3,559.81	152	2,198	0.7	100.0
	D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	1,403.89	74	1,624	0.5	100.0
	D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	1,714.53	89	1,277	0.4	100.0
	D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	11,733.23	126	1,237	0.4	100.0
	D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	1,190.57	64	980	0.3	100.0
	D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	3,305.64	150	979	0.3	100.0
	D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	725.60	62	906	0.3	100.0
	D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	3,932.93	210	5,069	1.7	100.0
	D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	1,832.97	96	1,170	0.4	100.0
	D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	1,279.16	69	1,130	0.4	100.0
	D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	1,942.01	57	3,160	1.1	100.0
	D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	3,207.60	151	1,148	0.4	100.0
	D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	3,660.96	154	1,128	0.4	100.0
	D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	3,099.90	133	1,010	0.3	100.0
	D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	3,009.50	127	851	0.3	100.0
	D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	8,752.42	335	24,674	8.3	100.0

(2017年7月31日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注5)
ホテル	D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	37,702.33	310	20,981	7.0	100.0
	D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	5,083.06	217	8,059	2.7	100.0
	D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	1,951.90	105	7,959	2.7	100.0
	D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	13,250.03	261	13,761	4.6	100.0
	D48	高松 東急REI ホテル	香川県高松市	7,148.17	193	2,139	0.7	100.0
	D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	6,151.93	134	8,000	2.7	100.0
小計				232,427.89	7,236	189,032	63.5	100.0
合計				460,157.98	12,103	297,781	100.0	97.7

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

(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

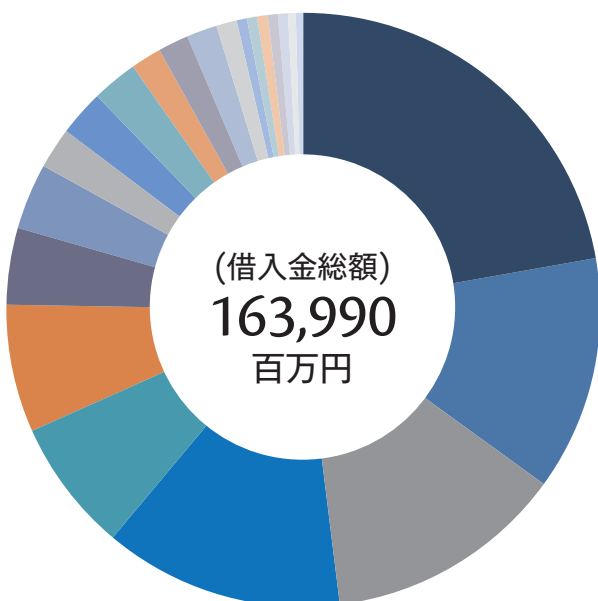
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。

(注5) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は2017年6月末時点の数値を記載しています。

(注6) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ堂島」へ変更しました。

- 新規借入において新規レンダー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してい

■ バンクフォーメーション(2017年6月末時点)



みずほ銀行	22.2%
三菱東京UFJ銀行	13.0%
三井住友信託銀行	13.0%
三井住友銀行	12.8%
シティバンク、 エヌ・エイ東京支店	7.3%
新生銀行	7.1%
りそな銀行	4.1%
三菱UFJ信託銀行	3.4%
東京スター銀行	2.4%
ゆうちょ銀行	2.4%
イオン銀行	2.4%
日本政策投資銀行	1.8%
福岡銀行	1.8%
静岡銀行	1.5%
野村信託銀行	1.1%
香川銀行	0.6%
第四銀行	0.6%
百五銀行	0.6%
広島銀行	0.6%
東和銀行	0.5%
第一生命保険	0.3%
群馬銀行	0.3%

■ 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

(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。

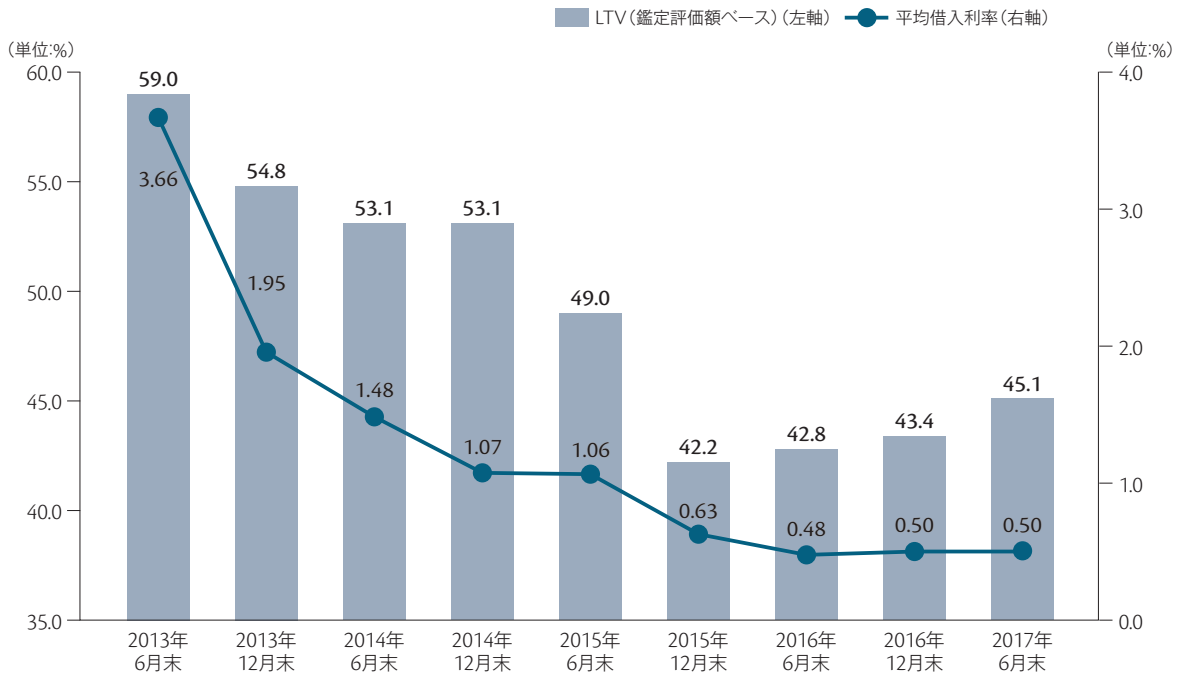
(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) 「DSCR(ポートフォリオ全体)」は、(営業利益 + 減価償却費 + 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。

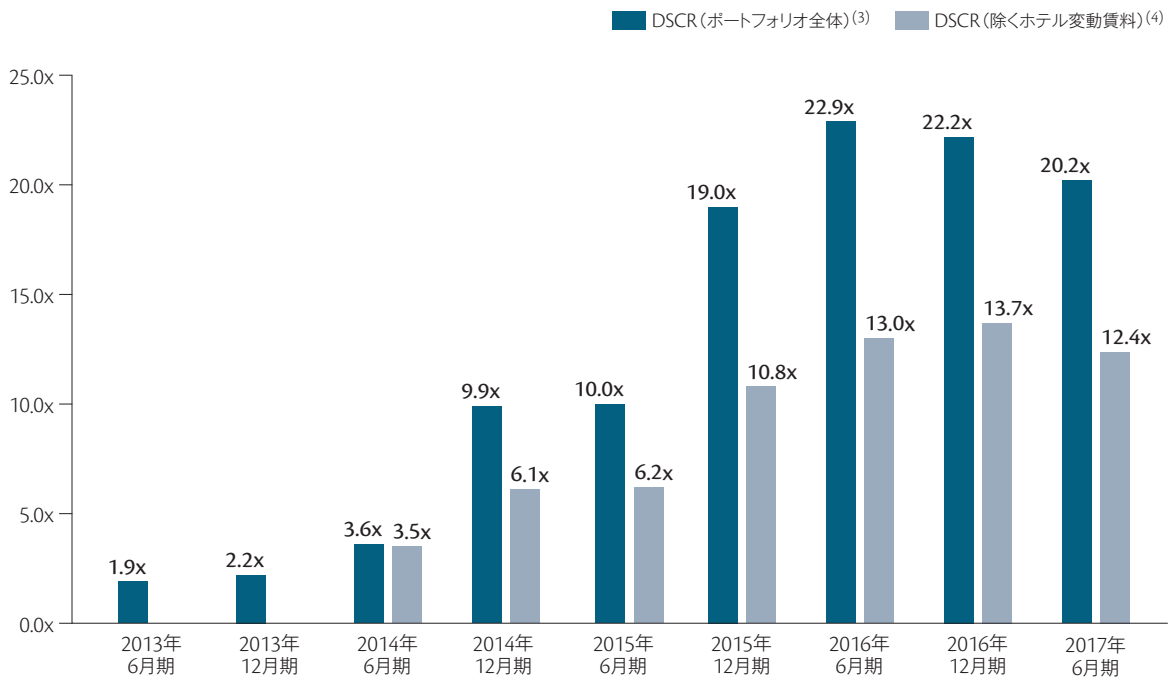
(注4) 「DSCR(除くホテル変動賃料)」は、(営業利益 - ホテル変動賃料 + 減価償却費 + 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息) を基に算出しています。

ます。(現在の取引先金融機関数は22社)

■ LTV(鑑定評価額ベース)⁽¹⁾と平均借入利率⁽²⁾



■ DSCR

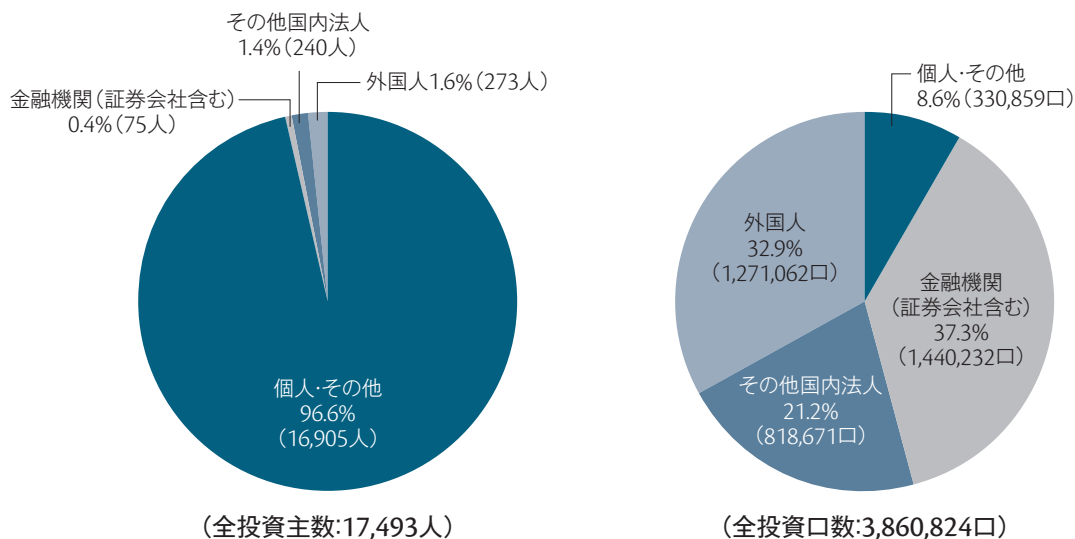


投資口価格の推移



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

投資口の保有状況



年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

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

分配金について

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

(銀行振込について)

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

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

お知らせ

(分配金の支払いに関する通知書について)

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

(投資主様の住所・氏名に使用する文字について)

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

お問い合わせ

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

TSE Code: 8963



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