



インヴィンシブル投資法人 2017年12月期 決算説明会資料

TSE Code : 8963

2018年2月20日

2017年～直近の主な実績等

分配金	2017年の年間DPUは2,828円（前年比+6.2%） 2018年の年間DPUは2,945円（前年比+4.1%）を見込む
内部留保	- 導管性要件を満たすために配当可能利益の90%超を配当した上での内部留保を実施 2018年6月期において740百万円（1口当たり154円⁽⁴⁾）の内部留保を予定 - 当該内部留保の活用により、DPU予想の達成確度が高まることが期待される
物件売却	2017年7月より資産入替えを開始。本書の日付現在までに、延べ12物件の売却を決定し、売却（予定）価格合計は実績NOI利回り4.1%⁽²⁾となる16,397百万円 - 上記売却（予定）価格合計は、帳簿価格合計⁽³⁾及び鑑定評価額合計⁽⁴⁾をそれぞれ、2,799百万円（+20.6%）、2,503百万円（+18.0%）上回る
直近及び今後の物件取得	2017年12月～2018年1月に実施した物件売却の売却代金を原資に、スポンサー・パイプラインより、ホテル4物件を鑑定NOI利回り6.2%⁽⁵⁾となる12,425百万円で取得 - レキシントン・プラザ西五反田の売却による47億円の手元資金を活用し、増資及び新規借入れを伴わない物件の追加取得実施による、資産入れ替えプログラムの更なる推進を目指す。
更なる資産入れ替えポテンシャル	- 本投資法人は、資産入替え後、ホテル以外の資産として、住居64物件及び商業施設2物件を保有（帳簿価格合計：92,193百万円、鑑定評価額合計：105,531百万円）⁽⁶⁾ - 上記66物件⁽⁷⁾における2017年NOI実績は5,090百万円、NOI利回りは帳簿価格ベースで5.5%⁽⁸⁾、鑑定評価額ベースで4.8%⁽⁸⁾

(注1) 本書の日付現在の発行済投資口の総数（4,793,181口）に基づきます。

(注2) 2017年7月に売却した2物件については2016年7月から2017年6月まで、その他の10物件については2017年年間（2017年12月28日に売却した物件については同日まで）の実績NOIを、売却（予定）価格で除して算出しています。

(注3) 2017年に売却した6物件については売却時の、その他の6物件については2017年12月31日時点の帳簿価格に基づきます。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あり、不動産等売却益とは異なります。

(注4) 物件売却に先立つ直近の不動産鑑定評価書に基づきます。

(注5) 物件取得のために取得した不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を取得価格で除して算出しています。

(注6) 2017年12月31日時点

(注7) 当該66物件は今後資産入替えの対象となる可能性があり、いくつかの物件については現在、売却対象として検討が行われています。

(注8) 当該物件における2017年NOI実績合計額を、同物件に係る2017年12月31日時点の帳簿価格合計又は鑑定評価額合計で除して算出しています。

2017年～直近の主な実績等

NOIの成長	2017年のホテル及び住宅ポートフォリオのNOI⁽¹⁾⁽²⁾の合計は、前年同期と比較して2.4%増加 - 投資法人の資産ポートフォリオは、売却益を除いても、一口当たり当期純利益が継続的に成長⁽³⁾
ホテル実績	2017年実績（前年比）⁽¹⁾：客室稼働率 -0.3pt、ADR +0.8%、RevPAR +0.4%、GOP +2.5%、NOI +2.8%
住居実績	2017年実績⁽²⁾：NOIは前年比1.7%増加。賃料増加プログラムにより、新規契約件数全体の55.0%で賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前賃料比平均2.8%上昇。更新契約件数全体の54.7%で賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前賃料比平均2.0%上昇、全体で2.4%の上昇と、いずれも高い上昇率を達成
外部成長	旗艦物件を含む住居2物件を鑑定NOI利回り5.4%⁽⁴⁾となる取得価格合計24,562百万円で、3度の取得を通じホテル10物件⁽⁵⁾を鑑定NOI利回り5.7%⁽⁴⁾となる取得価格合計61,873百万円で取得。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券49%について、想定配当金利回り8.8%⁽⁶⁾となる価格で取得
スポンサー	本投資法人のスポンサーであるフォートレス・インベストメント・グループがソフトバンクグループの100%子会社となり、金融機関その他本投資法人の取引先との関係性強化や、マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）との様々な技術的な協業による、ホテル事業への貢献が期待される
MHM	MHMはウェブサイトを更新し、サイトからの直接予約増加を企図し、新たなオンライン予約システムを構築中。キャンセル率を低下させホテルの収益改善を図るために、オーバーブッキングのアルゴリズムを自己学習する新たなレベニュー・マネジメント・システムを導入予定

(注1) ホテル40物件ベースの指標です。詳細は17ページをご参照ください。

(注2) 住居70物件ベースの指標です。詳細は17ページをご参照ください。

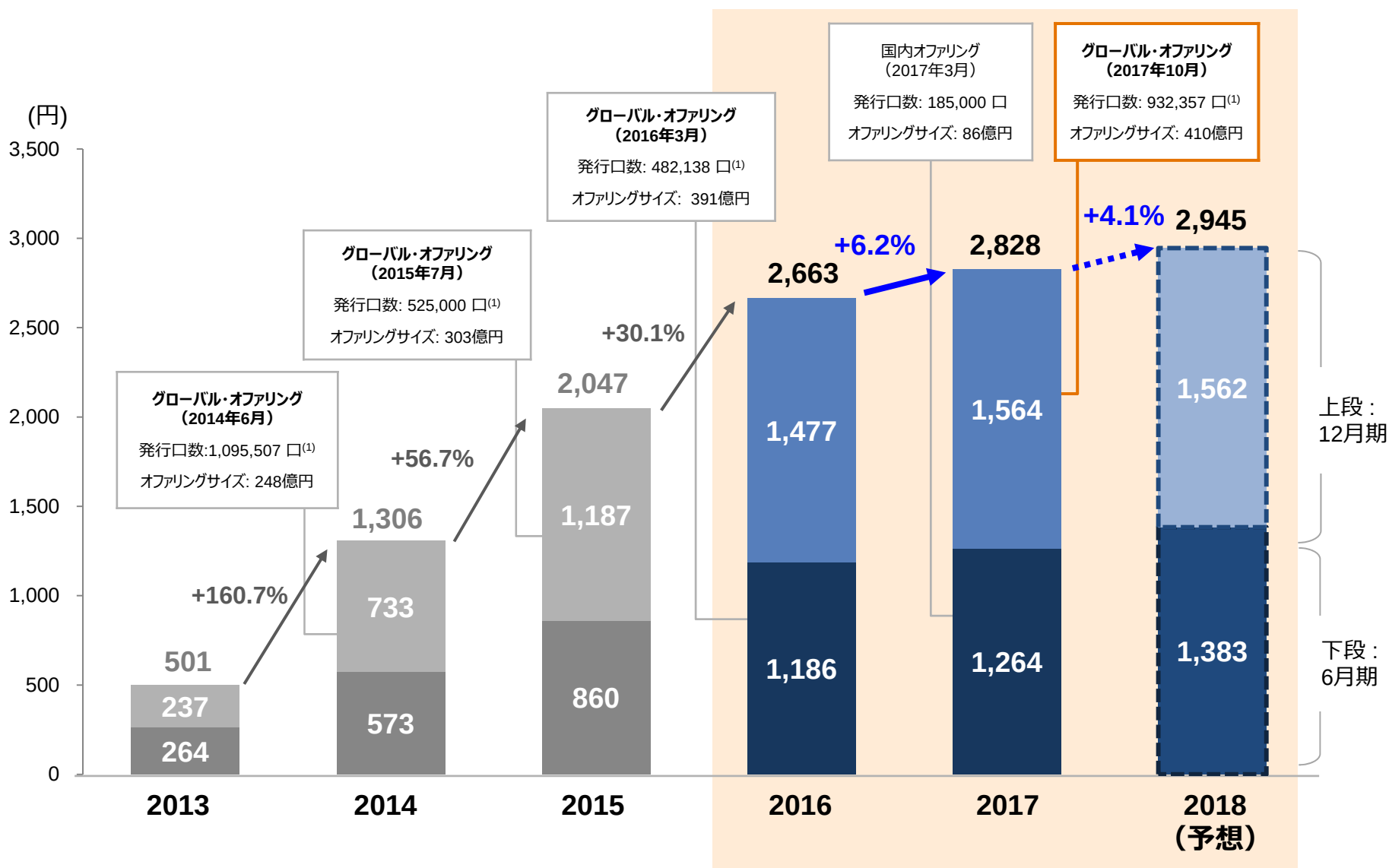
(注3) 算出方法及び留意点等は3ページをご参照ください。

(注4) 物件取得のために取得した不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を取得価格で除して算出しています。

(注5) ホテルマイステイズ五反田駅前増床部分の取得を含みます。

(注6) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを100%保有する特定目的会社（TMK）からの年間配当見込みを、本投資法人が保有する同TMKの優先出資証券にかかる出資額で除して算出しています。

年間1口当たり分配金（DPU）は、2017年は2,828円（前年比+6.2%）、2018年は2,945円（前年比+4.1%）を見込む



(注1) 一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。

投資法人のコア収益分析（1）

- 資産売却益・増資関連一時費用などを除く、資産ポートフォリオNOIからのコア収益を分析
- 以下の表は、本投資法人における、2016年から2018年までの調整後1口当たり当期純利益の成長を示すシミュレーション⁽¹⁾

1口当たり当期純利益（調整後）

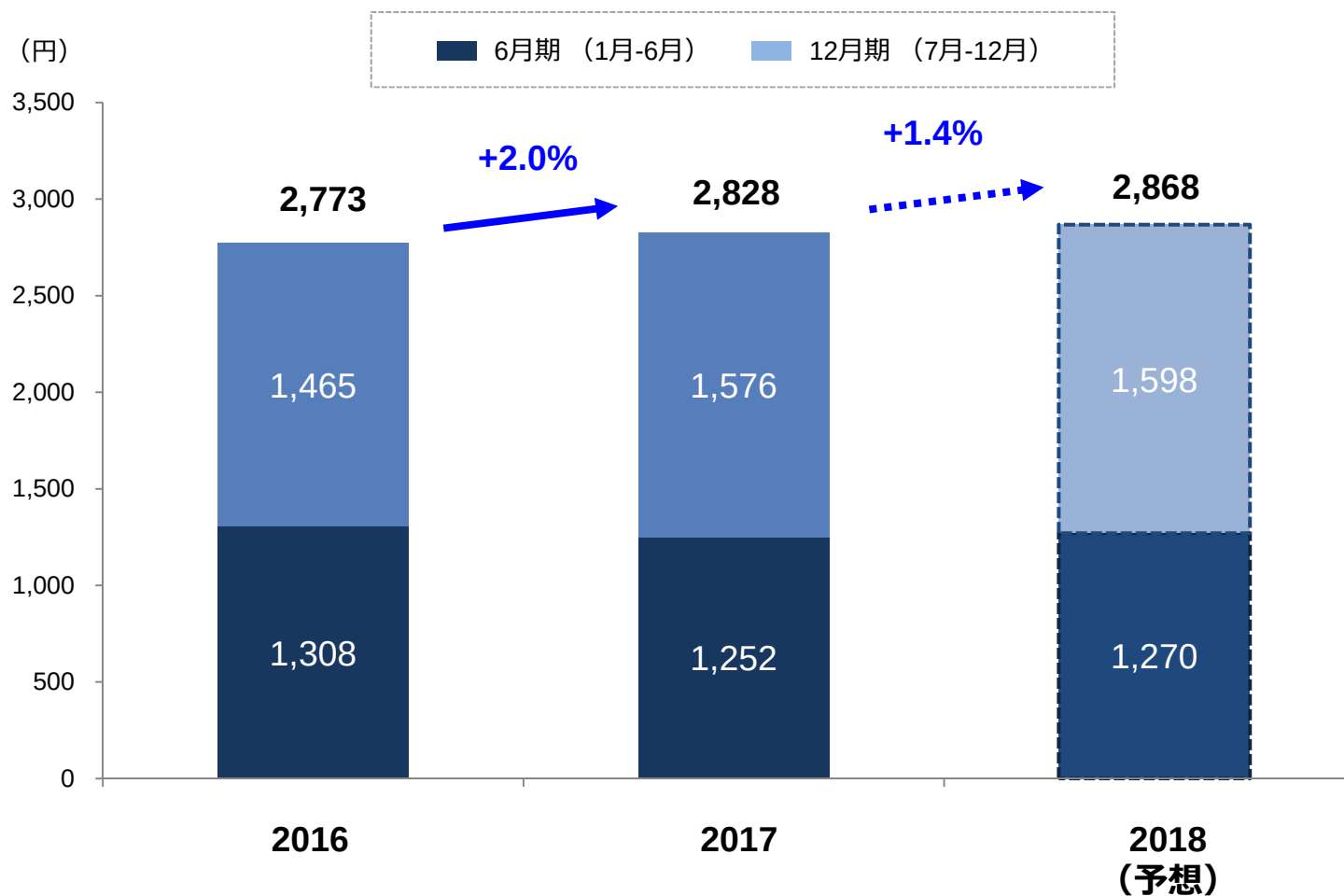
(百万円)	2016年			2017年				2018年			
	1月－6月	7月－12月	年間	1月－6月	7月－12月	年間	前年比	1月－6月	7月－12月	年間	前年比
NOI	7,136	8,414	15,551	8,024	10,008	18,032	16.0%	9,450	10,604	20,054	11.2%
(-) 減価償却費	(1,676)	(2,065)	(3,741)	(2,281)	(2,567)	(4,848)		(2,842)	(2,871)	(5,713)	
償却後NOI	5,460	6,349	11,809	5,742	7,441	13,183	11.6%	6,607	7,733	14,340	8.8%
(+) 優先出資証券からの配当収入 ⁽¹⁾				481	481			672	1,129	1,802	
(-) 支払利息・融資関連費用	(575)	(545)	(1,121)	(600)	(749)	(1,350)		(711)	(719)	(1,430)	
(-) 資産運用報酬	(250)	(250)	(500)	(250)	(250)	(500)		(275)	(275)	(550)	
(-) その他営業費用 ⁽²⁾	(136)	(165)	(301)	(148)	(195)	(343)		(206)	(204)	(411)	
当期純利益(調整後)	4,498	5,388	9,886	4,743	6,726	11,470	16.0%	6,087	7,663	13,750	19.9%
平均発行済投資口数	3,436,572	3,675,824	3,565,386	3,788,254	4,266,437	4,055,985	13.8%	4,793,181	4,793,181	4,793,181	18.2%
1口当たり当期純利益(調整後) (円)	1,308	1,465	2,773	1,252	1,576	2,828	2.0%	1,270	1,598	2,868	1.4%

(注1) 2016年及び2017年1月－6月は実績値、2017年7月－12月及び2018年は予想値を使用しています。ただし、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券からの配当収入は、当該配当収入を収受する期間ではなく、配当収入の根拠となる収益が発生した期間に計上するものと仮定しています。なお、各年、各期間の本投資法人のポートフォリオから得られる収益を説明するためのシミュレーションであり、純利益等の実績並びに見込み及び予想を示すものではありません。したがって、過去の実績とは一致せず、また、将来における調整後当期純利益の実現を保証するものではありません。

(注2) 資産保管手数料、一般事務手数料及びその他営業費用（不動産鑑定報酬、税金・手数料、専門家報酬等）等が含まれます。

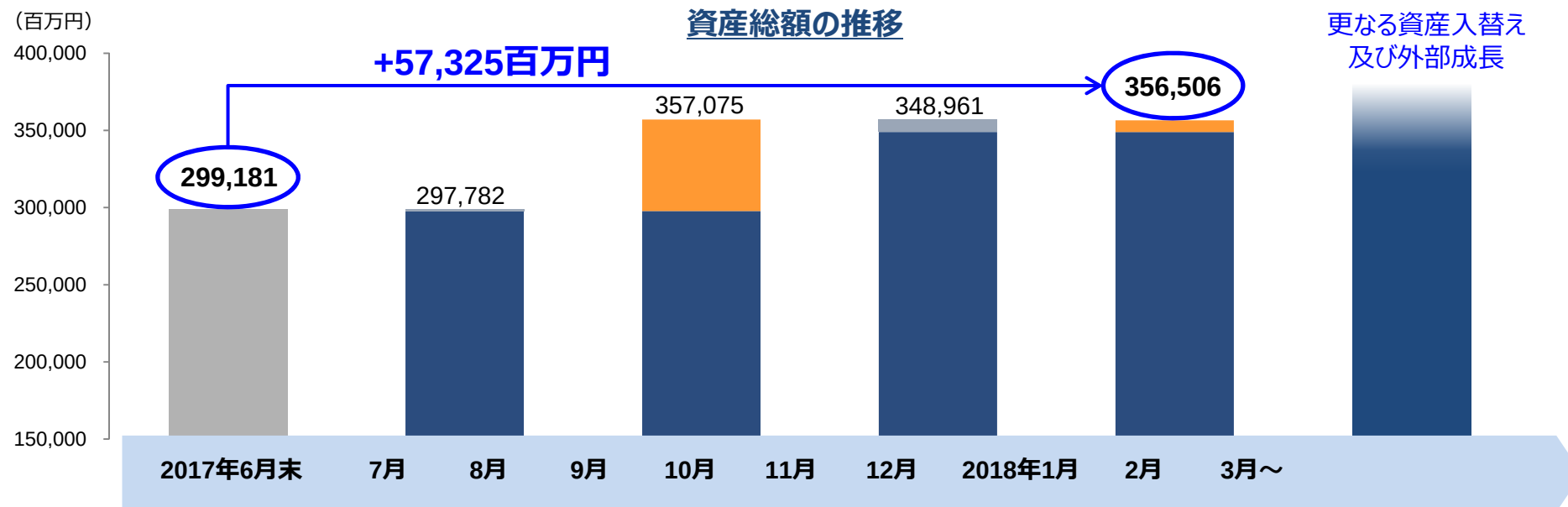
- 投資法人の資産ポートフォリオは、売却益を除いても、一口当たり当期純利益が継続的に成長⁽¹⁾

■ 1口当たり純利益（調整後）⁽¹⁾



（注1）算出方法及び留意点等は3ページをご参照ください。

2017年12月期及び直近のイベント



物件関係	取得	資産入替え TMK優先出資証券取得 (シェアトン) 4物件取得 (ホテル4) MS五反田駅前にかかる追加取得 4物件取得 (ホテル4)			
	売却	2物件売却 (オフィス1、駐車場1)	9物件売却 (住居6、オフィス3)	1物件売却 (オフィス1)	
	その他	PM変更 (新田、桃坂) OP変更 (堂島)	PM変更 (南千住2物件)		
資金調達 関係	PO	グローバル・オフリング			
	借入れ	投資法人債発行登録	新規借入れ	債権譲渡	
その他			フォートレスがソフトバンクの 100%子会社に	投資主優待開始 (4月～)	

2017年10月取得物件概要

物件名称	所在地	客室数／戸数	取得価格 ⁽¹⁾ (百万円)	鑑定評価額 ⁽²⁾ (百万円)	想定配当収入 ／鑑定NOI ⁽³⁾ (百万円)	想定配当利回り ／鑑定NOI利回り ⁽³⁾
特定目的会社優先出資証券						
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)	千葉県浦安市	1,016	17,845	—	1,562 ⁽⁴⁾	8.8% ⁽⁵⁾
不動産信託受益権						
ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	242	7,880	7,960	419	5.3%
別府亀の井ホテル	大分県別府市	322	8,870	8,960	642	7.2%
ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	232 / 24	9,781	9,880	483	4.9%
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	397	13,068	13,200	685	5.2%
ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)	東京都品川区	49	1,849	2,600	136	7.4%
小計 / 平均(シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)を除く。)			41,448	42,600	2,366	5.7%
合計(シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)を含む。)			59,293	—	3,928	6.6%



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル
(優先出資証券)



ホテルマイステイズ
札幌駅北口



別府
亀の井ホテル



ホテルマイステイズ
プレミア大森



ホテルマイステイズ
新大阪コンファレンスセンター



ホテルマイステイズ
五反田駅前
(追加取得)

(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として算定しています。以下同じです。
(注2) 「鑑定評価額」は、当該物件取得のために取得した不動産鑑定評価書に基づきます。
(注3) 鑑定NOIは、上記不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益をいいます。鑑定NOI利回りは同運営純収益を取得価格で除して算出しています。
(注4) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを100%保有する特定目的会社（TMK）からの、本投資法人による年間配当想定値を記載しています。
(注5) 上記想定値を本投資法人が保有する同TMKの優先出資証券にかかる出資額で除して算出しています。

特徴

- 2016年12月に新たにアネックス棟175室をオープンし、ディズニーホテル⁽¹⁾及び東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル⁽¹⁾で最多の1,016室を有する
- ホテルオペレーターはスターウッドホテル＆リゾート(現在はマリオット・インターナショナル傘下)
- 年間約3,000万人の来園者数を誇る東京ディズニーリゾート (TDR)⁽¹⁾における高水準かつ安定した来園者の宿泊需要。2018年はTDR35周年にあたり、更なる需要増加が見込まれる
- 魅力あるチャペル等の様々な施設を完備し、婚礼や宴会等、宿泊以外の需要も取り込める高い競争力をもつ

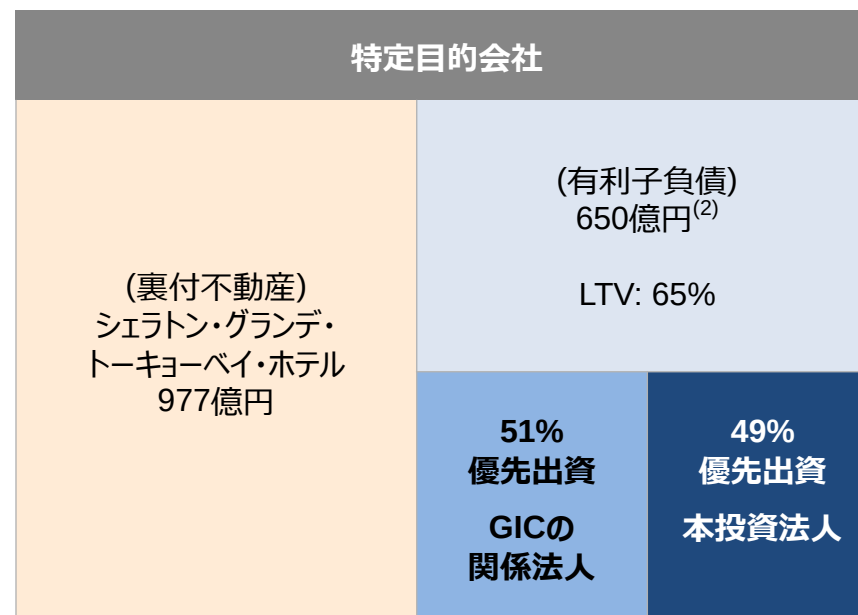
所在地	千葉県浦安市舞浜1番9号
交通条件	ディズニーリゾートライン 「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩1分 JR京葉線「舞浜」駅より2,600m
建築時期	1988年3月/1996年5月/2002年2月/ 2016年10月(アネックス棟)
リノベーション時期	2014年9月～2015年7月
客室数	1,016 室
賃貸可能面積	118,186.86 m ²
地積	51,263.00 m ²
地図	



(注1)「東京ディズニーリゾート」(以下「TDR」ということがあります。)とは、東京ディズニーランド(以下「TDL」ということがあります。)及び東京ディズニーシー(以下「TDS」ということがあります。)をいいます。また、「ディズニーホテル」は、東京ディズニーリゾートを運営する株式会社オリエンタルランドグループ直営のディズニーブランドを使用したホテル(4軒)、「東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル」又は「オフィシャルホテル」は、東京ディズニーリゾートエリア内にある提携ホテル(6軒)、「パートナーホテル」は、東京ディズニーリゾート周辺(JR京葉線舞浜駅及び新浦安駅周辺の臨海エリア)にある提携ホテル(4軒)で構成されており、東京ディズニーリゾートのホテル提携プログラムに基づく名称です。以下同じです。

GICとの共同投資スキーム

- 本投資法人はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルをGIC(シンガポール政府投資公社)との共同投資スキームにより取得 (GICの関係法人 51%/ 本投資法人 49%)⁽¹⁾
- GICとの共同投資スキームにより、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに対して長期安定的に投資する予定



GICの概要（2018年1月31日時点）

- 1981年にシンガポール政府により外貨準備運用のために設立されたソブリンウェルスファンド
- 40か国以上において不動産、プライベート・エクイティ、株式、債券と幅広く投資を行っている
- 世界中の金融拠点に10の事務所を構え、1,400人超の従業員を擁す
- 日本における不動産投資は1997年より開始しており、豊富な投資実績を有する

(注1) 優先出資に加えて、本投資法人は特定目的会社の特定出資(24%)と、マスターリース会社の親会社である合同会社の社員持分(49%)を取得しています。

(注2) 消費税還付対応借入金を除いた金額を記載しています。

2017年10月取得物件（その他4ホテル）

物件名称	ホテルマイステイズ新大阪 コンファレンスセンター	ホテルマイステイズプレミア大森	別府亀の井ホテル	ホテルマイステイズ札幌駅北口
ホテルタイプ ⁽¹⁾	宿泊特化型	宿泊特化型	リゾートタイプ	宿泊特化型
外観				
所在地	大阪府大阪市	東京都品川区	大分県別府市	北海道札幌市
交通	J R東海道新幹線・山陽新幹線・東海道本線「新大阪」駅より徒歩7分 大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅より徒歩4分	J R京浜東北線「大森」駅より徒歩7分 京浜急行本線「大森海岸」駅より徒歩8分	J R日豊本線「別府」駅より徒歩4分 大分自動車道 別府 I Cより車で12分	JR函館本線「札幌」駅より徒歩4分
建築時期	1974年6月	1995年2月	1997年5月	2007年10月
リノベーション時期	2015年11月～2016年3月	2016年8月～2016年11月	2015年5～7月	-
ホテル客室数	397室	ホテル：232室 サービスアパートメント：24戸	322室	242室
地図				
特徴	新幹線新大阪駅から徒歩5分、会議室を備え、MICE需要を取り入れる立地とスペック。	全室22.5㎡超、大森駅徒歩7分に位置し、品川駅、羽田空港、横浜駅へのアクセスに優れる。	日本有数の温泉地の一つである別府に所在。宴会施設、6名まで収容可能なゆったりした部屋を備える。	札幌の中心部に位置し、さっぽろ雪まつりが行われる大通公園まで徒歩圏内。

（注1）ホテルタイプの詳細は24ページの注記をご参照ください。

資産入替え：売却物件一覧

- 2017年7月より資産入れ替えを開始。本日現在までに、延べ12物件の売却を決定し、売却（予定）価格合計はNOI利回り4.1%⁽¹⁾となる16,397百万円
- 上記売却（予定）価格合計は、帳簿価格⁽²⁾及び鑑定評価額⁽³⁾をそれぞれ、2,799百万円（+20.6%）、2,503百万円（+18.0%）上回る

(百万円)

物件名称	用途	売却(予定)年 月	売却(予定)価格	実績NOI ⁽¹⁾	NOI利回り ⁽¹⁾	帳簿価格 ⁽²⁾	売却益	vs 帳簿価格%	鑑定評価額 ⁽³⁾	売却益 -鑑定評価額	vs 鑑定評価額%
近代科学社ビル	オフィス	2017年7月	1,361	48	4.2%	1,197	163	13.6%	1,060	301	28.4%
タイムズ神田須田町第4	駐車場	2017年7月	130	4	3.8%	100	29	28.9%	113	17	15.0%
新宿アイランド	オフィス	2017年12月	705	19	3.9%	701	3	0.4%	558	147	26.3%
カーザエルミタジヨ	住居	2017年12月	1,312	52	3.8%	948	363	38.4%	1,120	192	17.1%
レクセルマンション上野松が谷	住居	2017年12月	1,329	51	4.2%	853	475	55.8%	1,230	99	8.1%
サンテラス南池袋	住居	2017年12月	934	32	3.9%	591	343	58.1%	761	173	22.9%
2017年 小計			5,772	210	3.6%	4,393	1,378	31.4%	4,842	930	19.2%
アルモニー御茶ノ水	住居	2018年1月	1,603	65	4.2%	1,346	256	19.1%	1,420	183	12.9%
グロースメゾン池袋	住居	2018年1月	1,057	41	4.0%	743	314	42.3%	915	142	15.6%
キャピタルハイツ神楽坂	住居	2018年1月	732	30	4.1%	623	108	17.5%	587	145	24.8%
クロス・スクエア NAKANO	オフィス	2018年1月	1,350	66	4.7%	1,125	224	19.9%	1,170	180	15.4%
大木青葉ビル	オフィス	2018年1月	721	41	6.5%	725	-4	-0.6%	710	11	1.5%
レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	2018年3月	5,160	217	4.0%	4,639	520	11.2%	4,250	910	21.4%
2018年 小計			10,624	462	4.4%	9,204	1,420	15.4%	9,052	1,572	17.4%
合計			16,397	672	4.1%	13,597	2,799	20.6%	13,894	2,503	18.0%



レキシントン・プラザ
西五反田
(品川区)



アルモニー
御茶ノ水
(文京区)



近代科学社ビル
(新宿区)



カーザエルミタジヨ
(目黒区)



クロス・スクエア
NAKANO
(中野区)



レクセルマンション
上野松が谷
(台東区)



グロースメゾン
池袋
(豊島区)



大木青葉ビル
(仙台市)



新宿アイランド
(新宿区)



サンテラス南池袋
(豊島区)



キャピタルハイツ
神楽坂
(新宿区)



タイムズ
神田須田町第4
(千代田区)

(注1) 実績NOIは、2017年7月に売却した2物件については2016年7月から2017年6月まで、その他の10物件については2017年間の実績NOI（2017年12月中に売却した4物件については2017年1月1日から売却日までの実績NOI）を記載しています。NOI利回りは、当該実績NOIを売却（予定）価格で除して算出しています。
(注2) 2017年に売却した6物件については売却時の、その他の6物件については2017年12月31日時点の帳簿価格に基づきます。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あり、不動産等売却益とは異なります。
(注3) 物件売却に先立つ直近の不動産鑑定評価書に基づきます。

資産入替え：取得資金の創出とそれを活用した物件取得

- スポンサー・パイプラインより、ホテル4物件を、鑑定NOI利回り6.2%⁽¹⁾となる取得価格合計12,425百万円で取得。本ホテル4物件は、増資及び新規借入を伴わず、売却資金を用いて取得
- 本ホテル4物件取得後、物件売却により47億円の手元資金を保有し、スポンサーパイプラインからの物件取得を積極的に検討中。かかる物件取得により、NOI6.0%、償却後NOI4.0%での取得⁽²⁾を想定した場合、1口当たり38円⁽³⁾のDPU増額効果となる
- 本ホテル4物件の取得は、首都圏をはじめとするインバウンド需要取り込みが期待できる物件を中心に、立地やスペック面において競争力が高く、高い利回りが見込め、収益の成長性と安定性の実現が期待できる物件の取得を目指す、本投資法人の戦略と合致している

物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI ⁽¹⁾		償却後鑑定NOI ⁽¹⁾	
			(百万円)	(NOI利回り)	(百万円)	(NOI利回り)
ホテルマイステイズ横浜関内	5,326	5,380	259	4.9%	193	3.6%
アートホテル上越	2,772	2,800	202	7.3%	133	4.8%
アートホテル弘前シティ	2,723	2,750	198	7.3%	108	4.0%
ホテルマイステイズ大分	1,604	1,620	107	6.7%	62	3.9%
合計	12,425	12,550	767	6.2%	497	4.0%



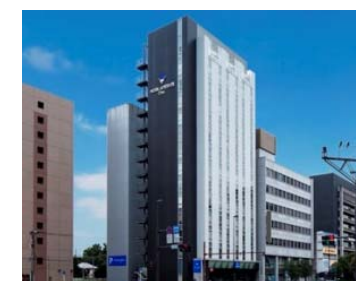
ホテルマイステイズ横浜関内



アートホテル上越



アートホテル弘前シティ



ホテルマイステイズ大分

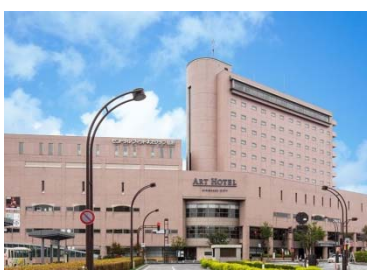
(取得日：2018年2月7日)

(注1) 取得資産における鑑定NOIは、2018年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益をいいます。償却後鑑定NOIは、鑑定NOIから減価償却費を控除して算出しています。なお、減価償却費は本資産運用会社による試算値を採用しています。また各利回りは、取得価格で除して算出しています。

(注2) かかる条件の物件を取得できる保証はありません。

(注3) 上記の条件で物件を取得した場合の年間償却後NOI試算値を、本書の日付現在の発行済投資口の総数（4,793,181口）で除した試算値であり、本投資法人の投資口1口当たりの分配金の増減に与える影響を示したのではなく、同額につき本投資法人の投資口1口当たりの分配金が上昇することを保証するものではありません。

2018年2月取得物件概要

物件名称	ホテルマイステイズ横浜関内	アートホテル上越	アートホテル弘前シティ	ホテルマイステイズ大分
ホテルタイプ ⁽¹⁾	宿泊特化型	フルサービス型	フルサービス型	宿泊特化型
外観				
所在地	神奈川県横浜市	新潟県上越市	青森県弘前市	大分県大分市
交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅 徒歩1分 JR京浜東北線「関内」駅 徒歩4分	えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅 徒歩4分 上信越自動車道「上越高田」I.C.より車で15分	JR奥羽本線・弘南鉄道弘南線「弘前」駅より徒歩1分 東北自動車道 大鰐・弘前I.C.より車で約15分	JR日豊本線・久大本線・豊肥本線「大分」駅 徒歩10分 大分自動車道「大分」I.C.より車で15分
建築時期	2016年8月	1993年11月	1989年8月	2007年7月
リノベーション時期	-	-	2008年3月	-
ホテル客室数	165室	198室	134 室	145室
地図				
特徴	2016年10月に新規開業したスタイリッシュなホテル。「関内」駅まで徒歩1分、同駅より「横浜」駅まで電車で5分。	198の客室を有し、会議室や宴会場、チャペル、ビア・ガーデン、2つのレストラン、コンシェルジュ、マッサージサービスを備え、ビジネス・レジャーの様々なニーズに対応。	日本北部の美しい弘前市に位置し、家族旅行でも十分な空間のある幅広い客室タイプを提供。JR「弘前」駅の正面にありアクセス良好。	「大分」駅から徒歩10分に位置し、利便性に優れた立地。高い天井と大きな窓により快適性を確保。

(注1) ホテルタイプの詳細は24ページの注記をご参照ください。

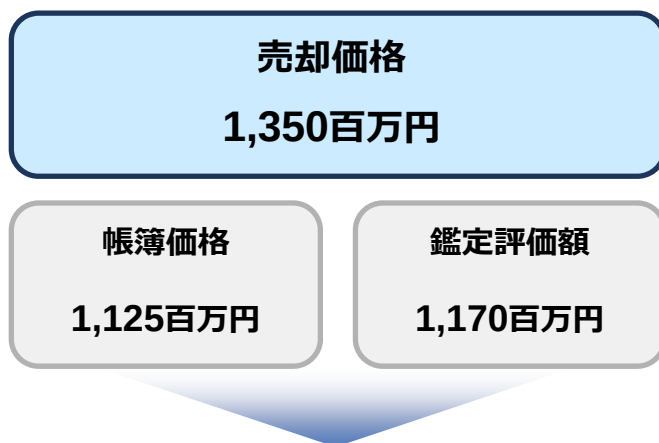
バリューアップ売却事例

- クロス・スクエアNAKANOでは、中野エリアにおけるIT関連等のオフィスニーズをとらえたリノベーションを実施し、その結果、稼働率を54%から95%に上昇させ、NOIは2.3倍に増加
- 帳簿価格を20%上回る価格での売却を実現

クロス・スクエアNAKANO



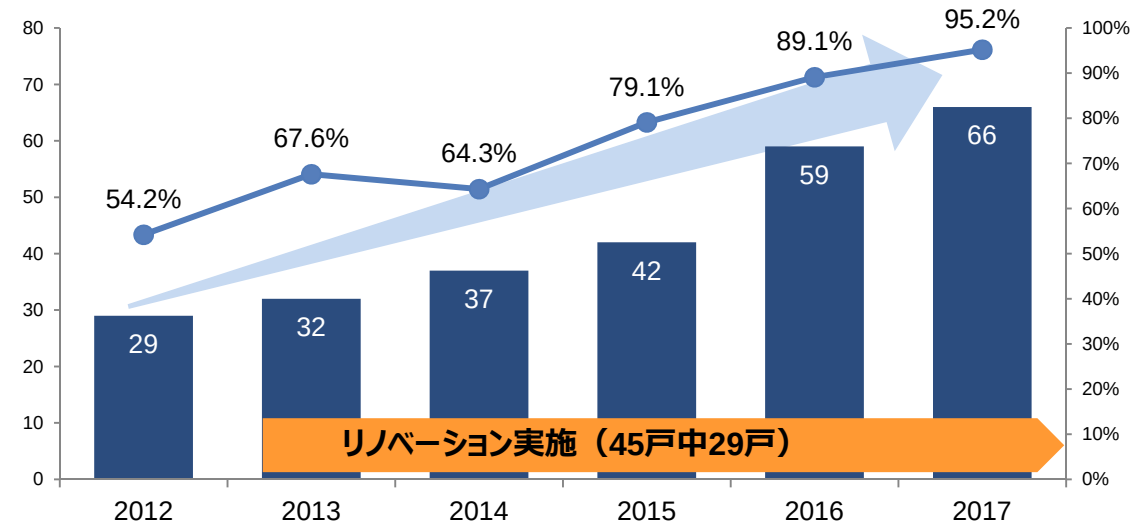
用途	オフィス
所在地	東京都中野区
交通	JR線「中野」駅 徒歩9分
建築時期	1993年1月
賃貸可能面積	2,145.00m ²
賃貸可能戸数	45戸



含み損の解消、売却益の発生

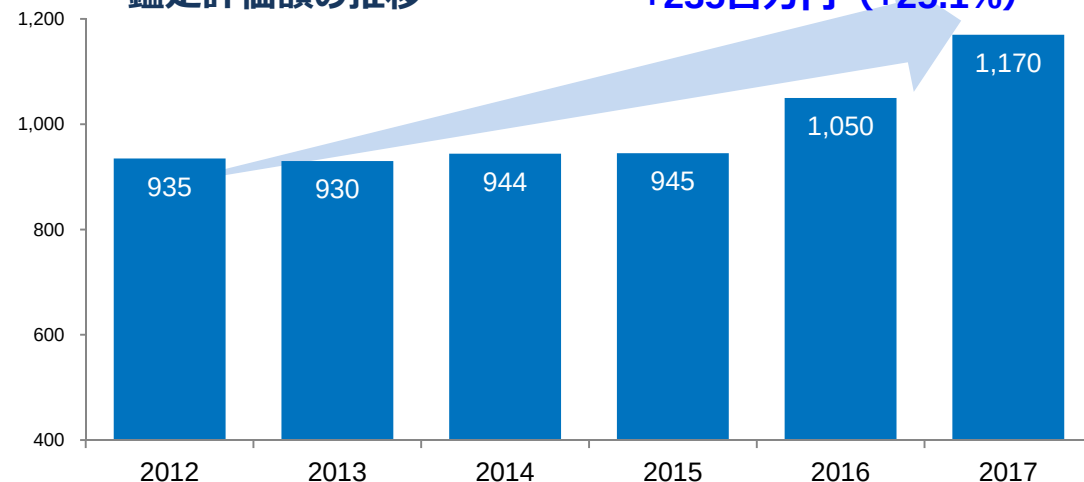
NOI・稼働率の推移

NOI : +36百万円 (約2.3倍)



鑑定評価額の推移

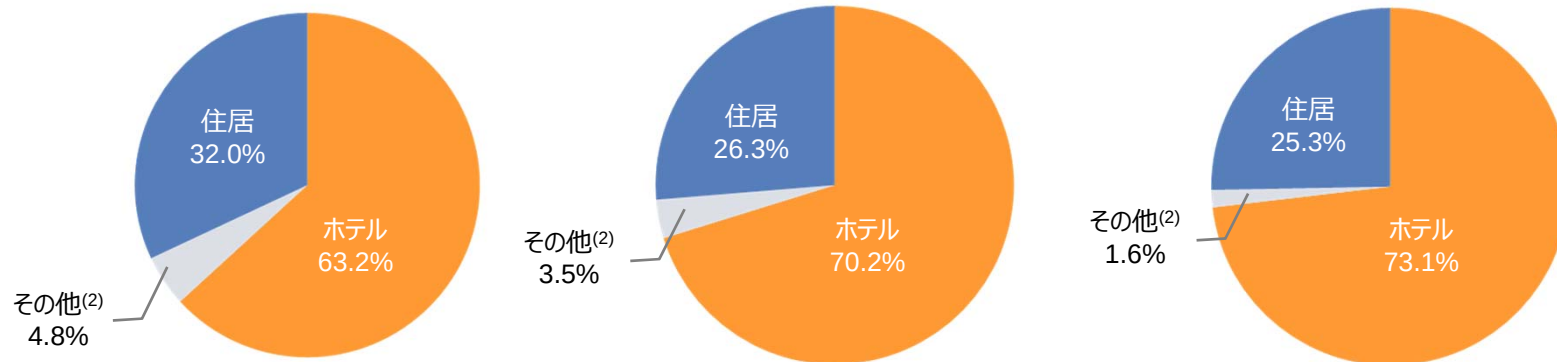
+235百万円 (+25.1%)



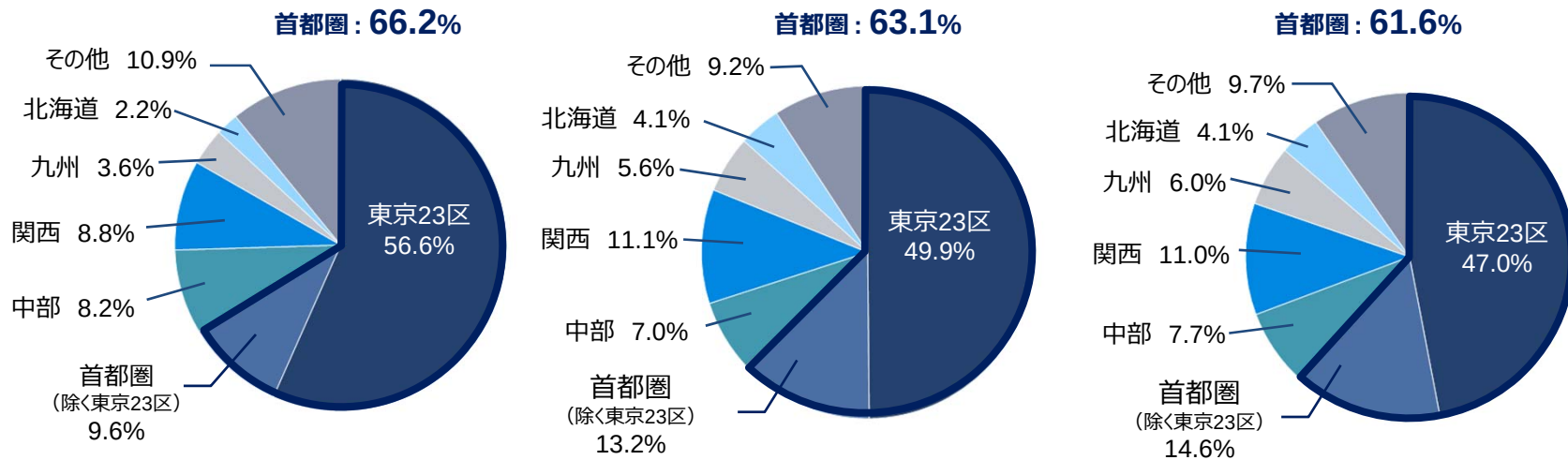
- 資産の入替えにより、コアアセットであるホテル・住居の割合が増加

2017年6月末時点 127 物件 → 2017年12月末時点 126 物件 → 2018年3月9日時点（予定） 124 物件

用途別投資比率⁽¹⁾



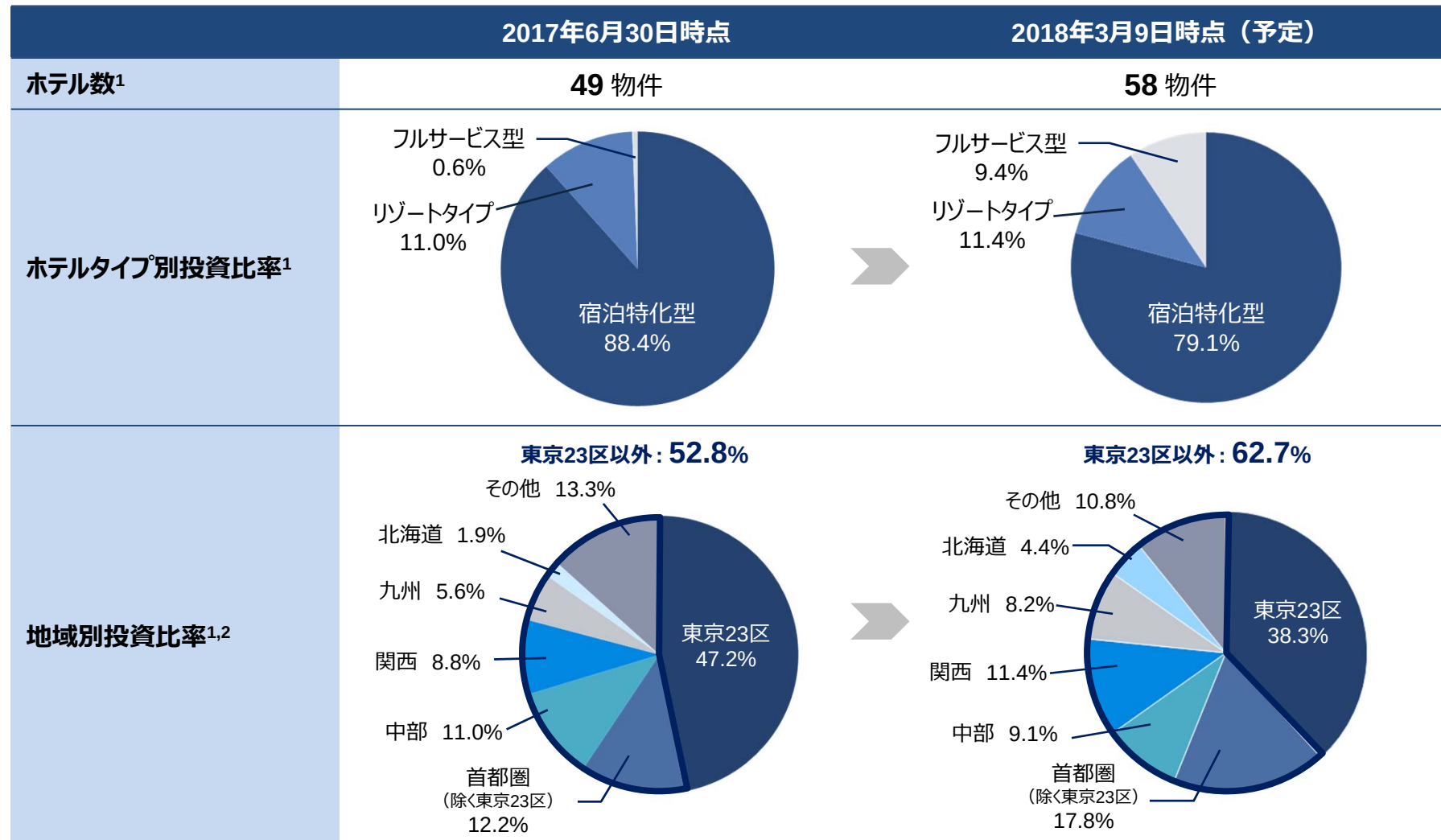
地域別投資比率⁽¹⁾⁽³⁾



(注1) 取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付け資産である同ホテルを1物件とし、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。
 (注2) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。
 (注3) 各エリアは以下のように定義しています。
 首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

ホテルポートフォリオの分散

- シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含む、2017年12月期及び2018年2月におけるホテルの取得により、ポートフォリオの更なる分散化が図られている

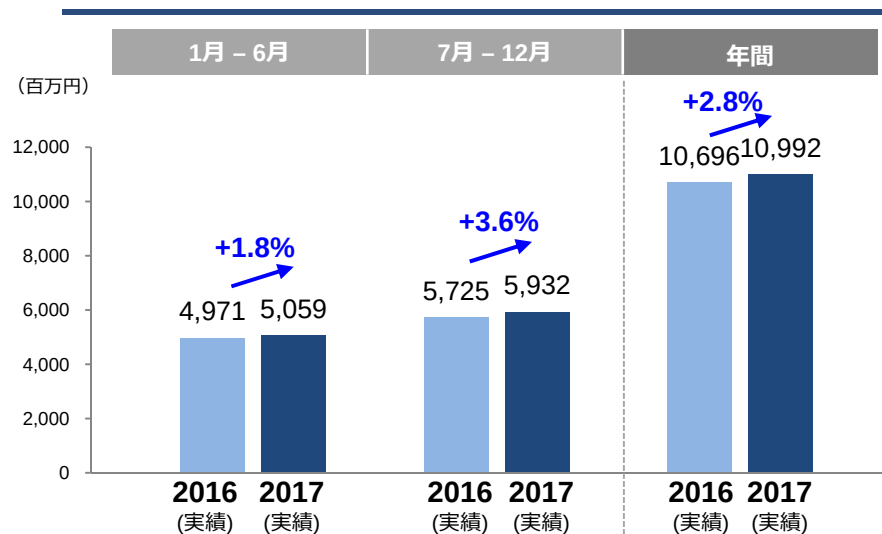


(注1) 取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付け資産である同ホテルを1物件とし、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。
(注2) 各エリアは以下のように定義しています。
首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

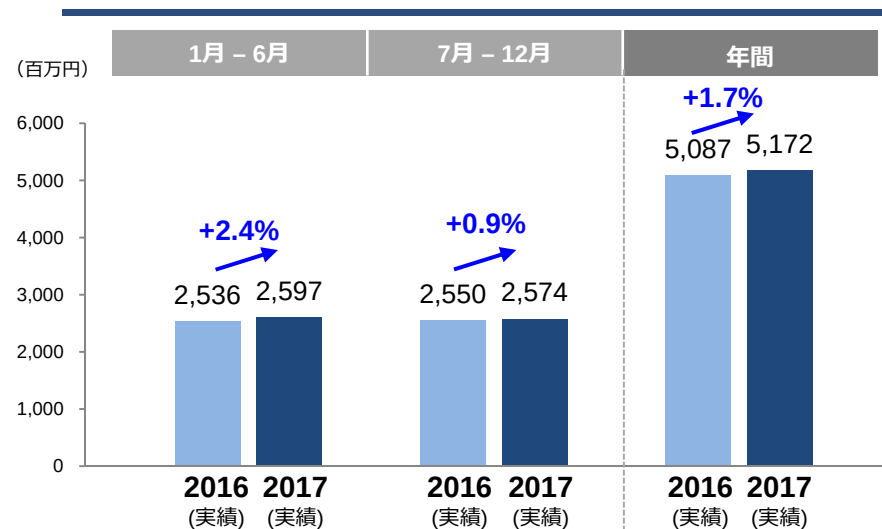
2017年NOI実績 (vs 2016年NOI実績)

- 全国分散しているホテルポートフォリオ及び安定的な住居ポートフォリオの組み合わせにより、個別物件の収益変動リスクを軽減

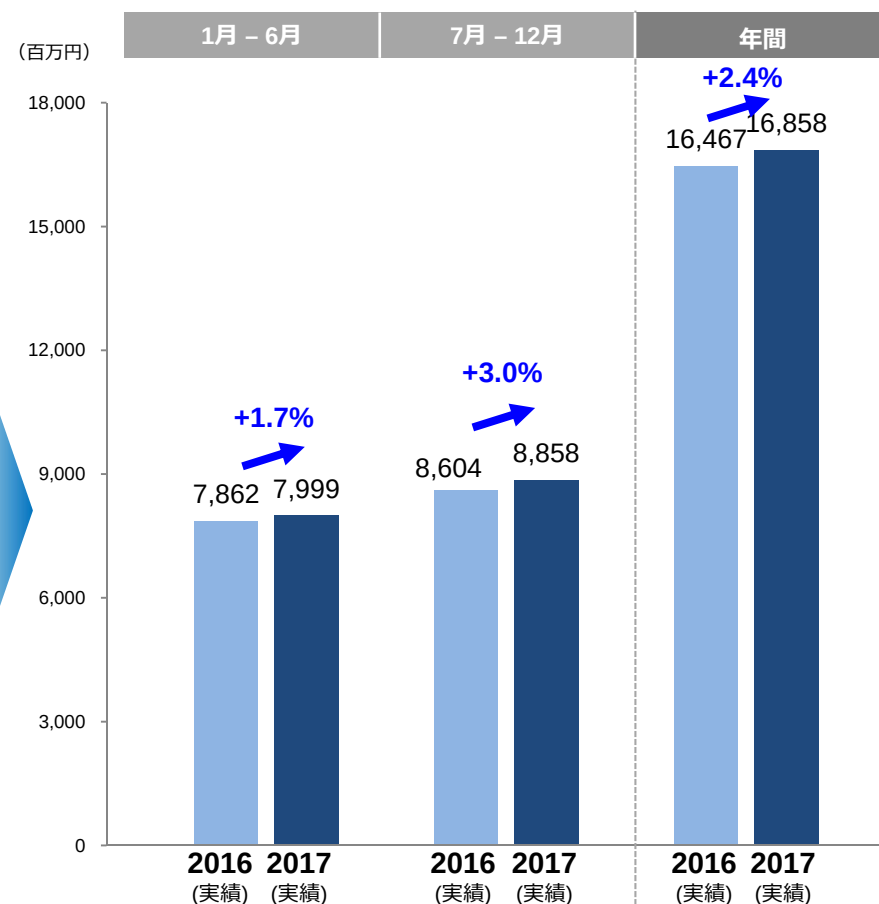
NOI (ホテル) (1)



NOI (住居) (2)



ポートフォリオNOI
(ホテル + 住居 + その他(3))



(注1) 2017年12月期初時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績値に基づき算出しています。

(注2) 2017年12月期初時点で保有する住居70物件の実績値（なお、当該70物件のうち「カーザエルミタジヨ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の3物件は2017年12月28日付で譲渡したため、当該3物件については、2017年1月1日から譲渡日である2017年12月28日までの運用実績を2017年の運用実績とみなして各数値を算出しています。）に基づき算出しています。また、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。

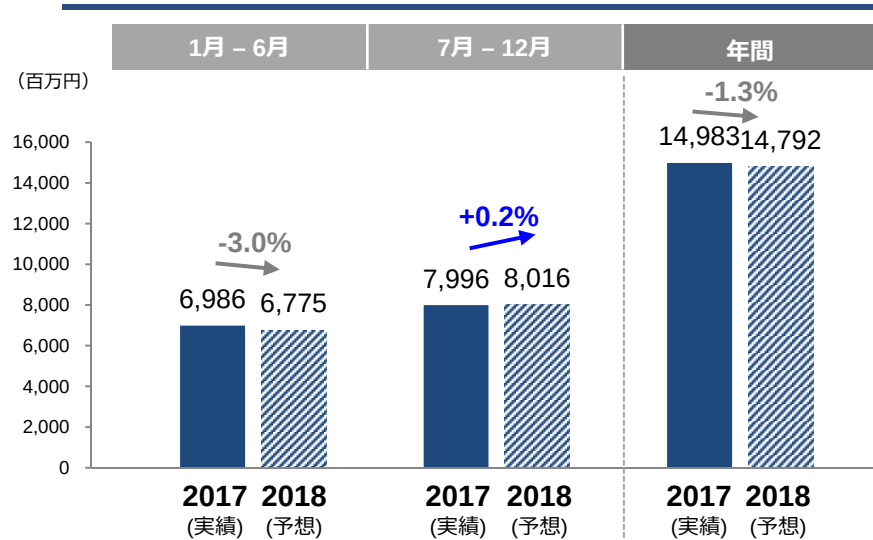
(注3) 2017年末日時点で保有するオフィス・商業施設に基づき算出しています。

(注4) 全ての物件について、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。

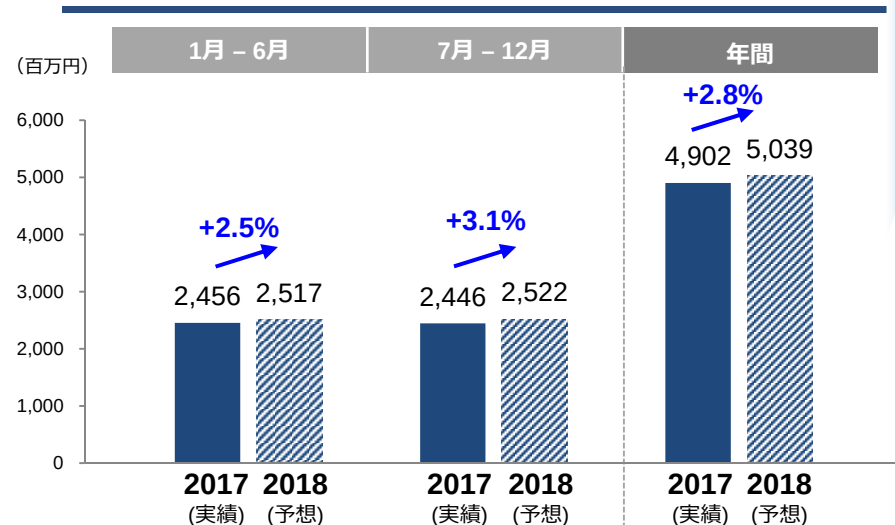
2018年NOI予想 (vs 2017NOI実績)

- 2018年のNOI予想は、5ホテル（ホテルマイステイズ京都四条、マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ舞浜、ホテルマイステイズ堂島、ホテルネッツ函館）におけるADR向上のための客室等改装による稼働停止の影響を上期に含む。当該5ホテルを除いた場合、ポートフォリオNOIは0.7%の成長を見込む。

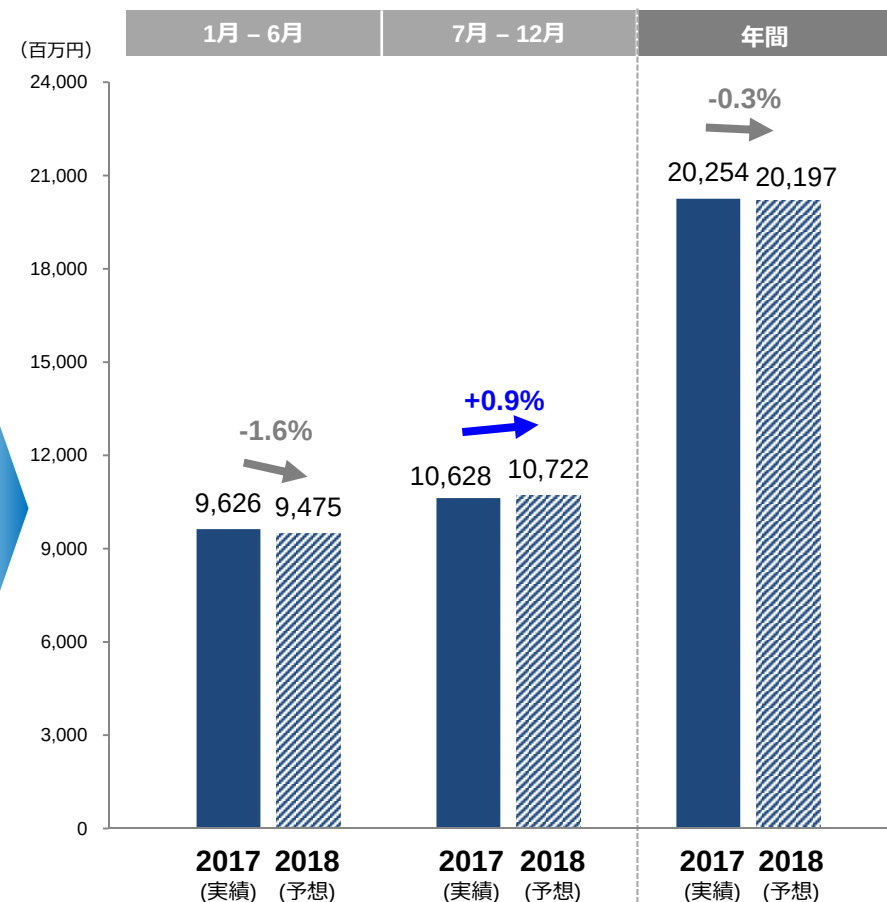
NOI (ホテル⁽¹⁾ + シェラトン⁽²⁾)



NOI (住居)⁽³⁾



ポートフォリオNOI (ホテル + シェラトン + 住居 + その他⁽⁴⁾)



(注1) 2017年12月末時点の保有ホテル53物件のうち、固定賃料の9物件を除く44物件に基づき算出しています。

(注2) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券を2017年の年初から保有していたと仮定した場合の当該優先出資証券にかかる配当収入の想定値もNOIに含めています。

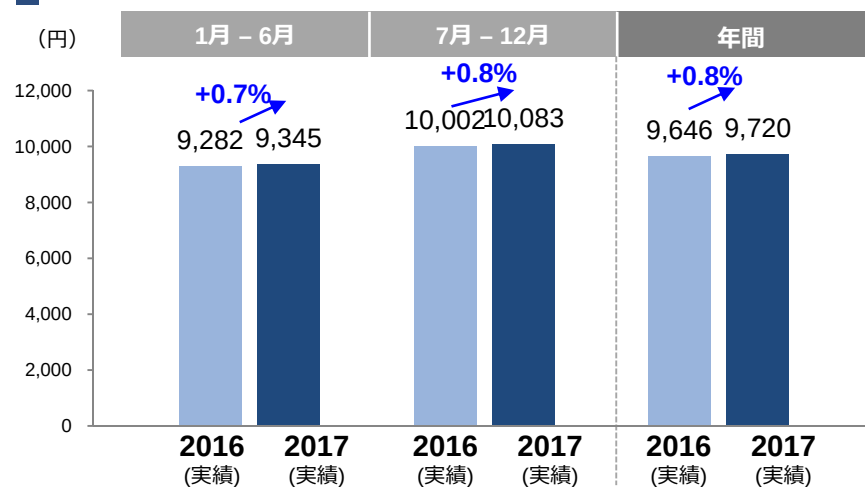
(注3) 本書の日付現在に保有している住居64物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

(注4) レキシントン・プラザ西五反田売却後の2018年3月9日時点で保有する商業施設2物件に基づきます。

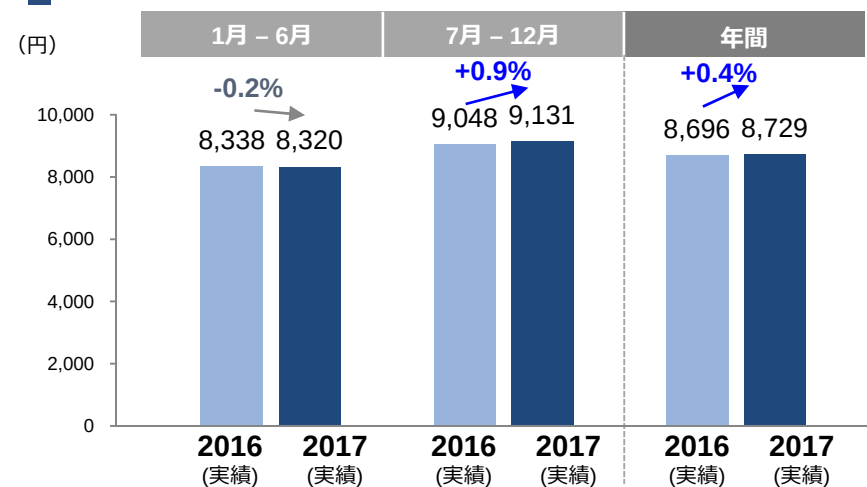
(注5) 全ての物件について、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

- 2017年はADR、RevPAR、GOPについてそれぞれ、前年比+0.8%、+0.4%、+2.5%増加を達成

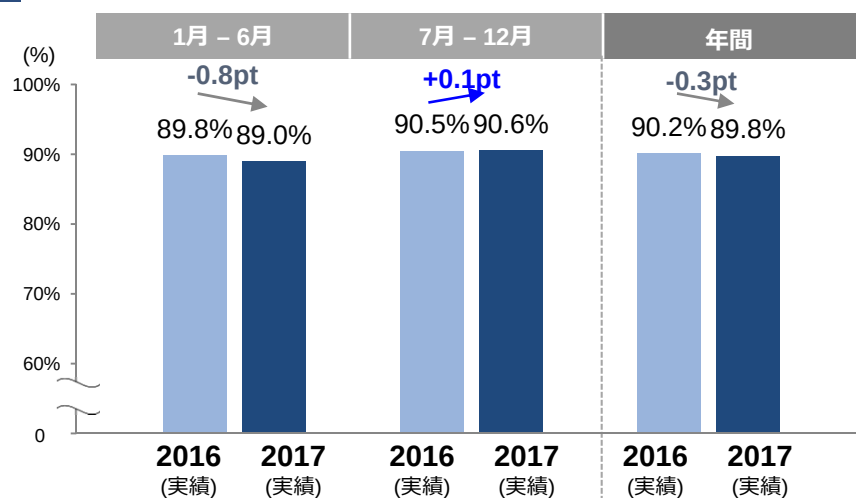
ADR⁽¹⁾



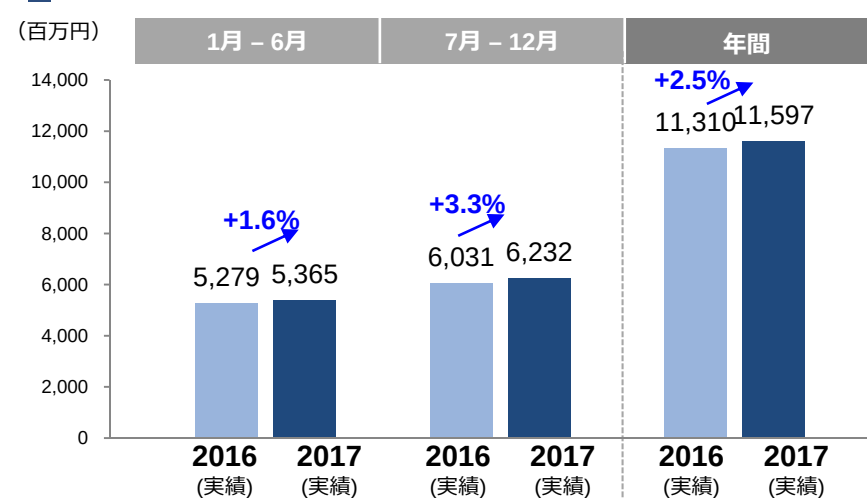
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



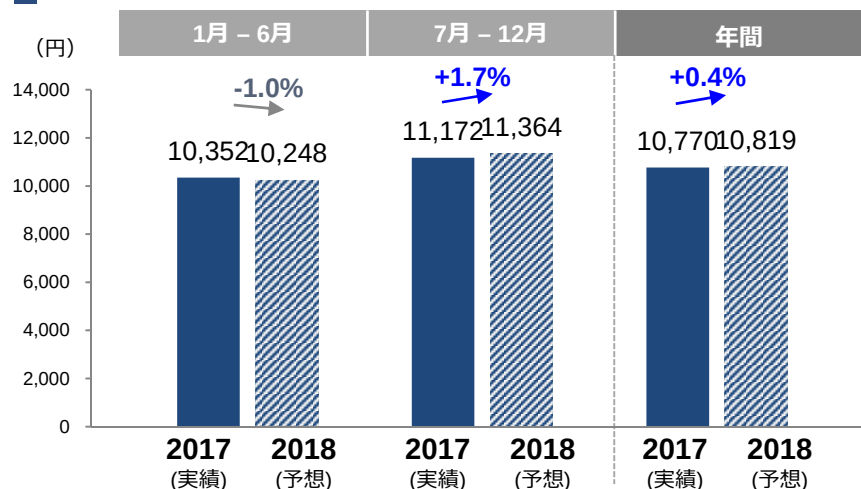
(注1) 2017年12月期初時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績値に基づき算出しています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(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。

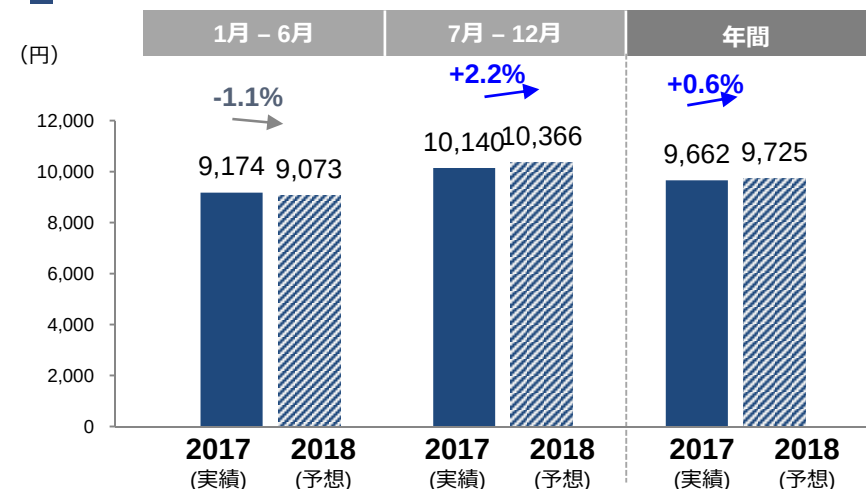
ホテル指標（2018年予想）

- 2018年年間予想は、稼働率、ADR、RevPARについてそれぞれ+0.2pt、+0.4%、+0.6%の成長、GOPは1.3%の低下を見込む
- 2018年のNOI予想は、5ホテル（ホテルマイステイズ京都四条、マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ舞浜、ホテルマイステイズ堂島、ホテルネッツ函館）におけるADR向上のための客室等改装による稼働停止の影響を上期に含む。当該5ホテルを除いた場合、GOPはほぼ横ばいを見込む

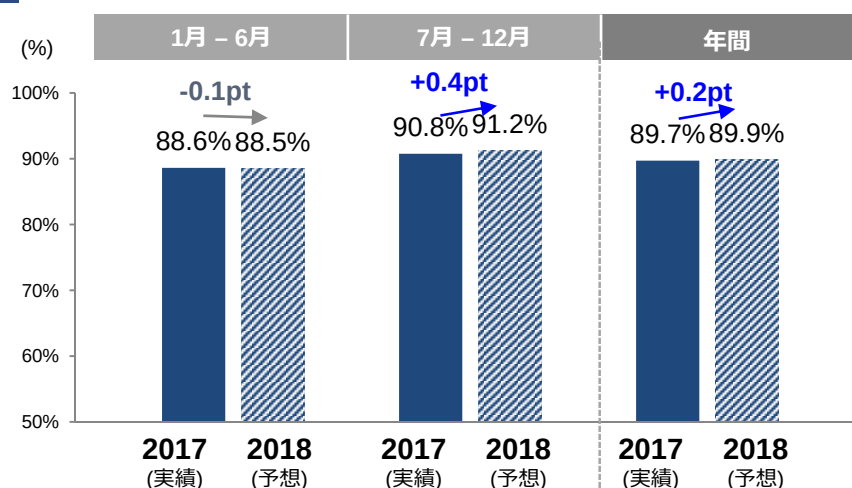
ADR⁽¹⁾



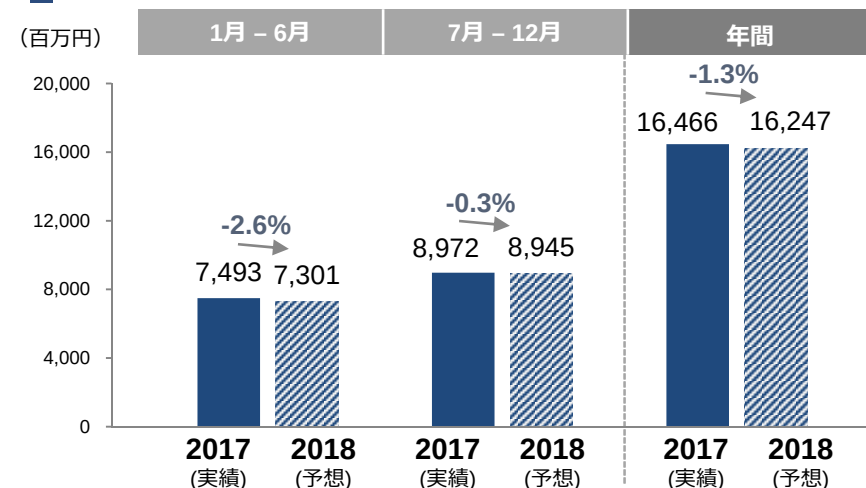
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



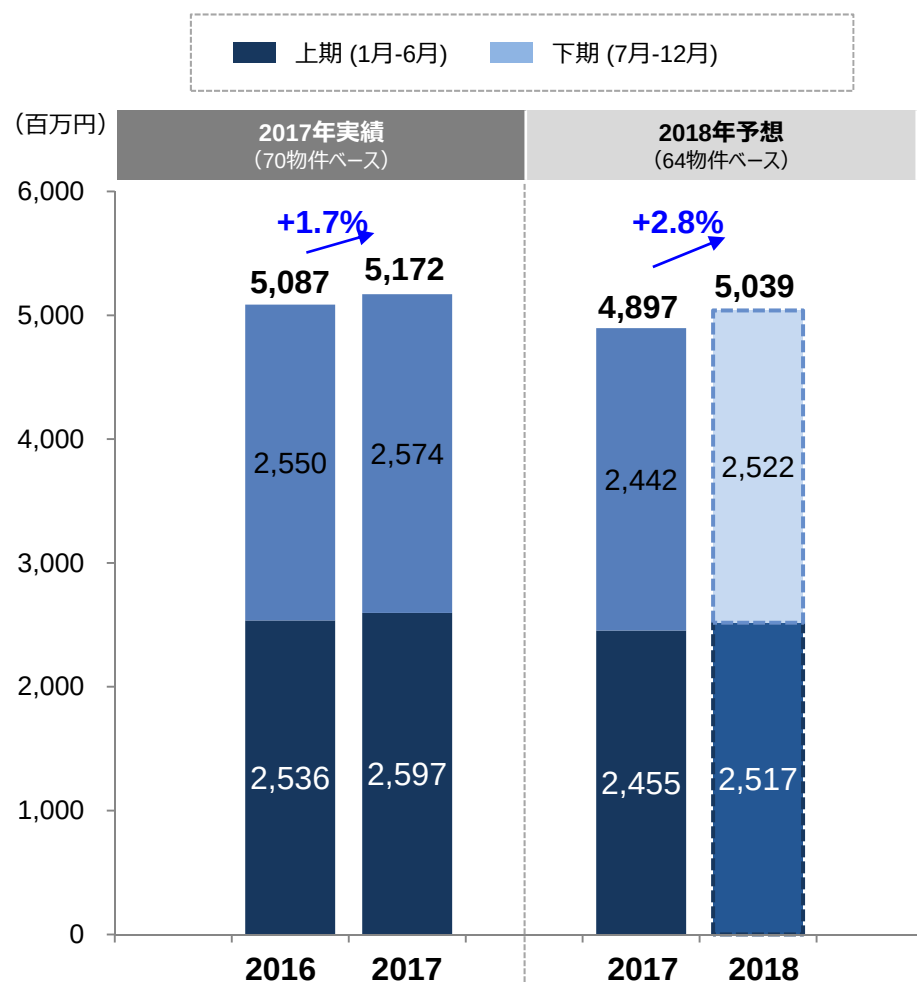
(注1) 2017年12月期末時点の保有ホテル54物件（シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含む）のうち、固定費料の9物件を除く45物件に基づき算出しています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注2) GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに集計して加算しています。また、「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。

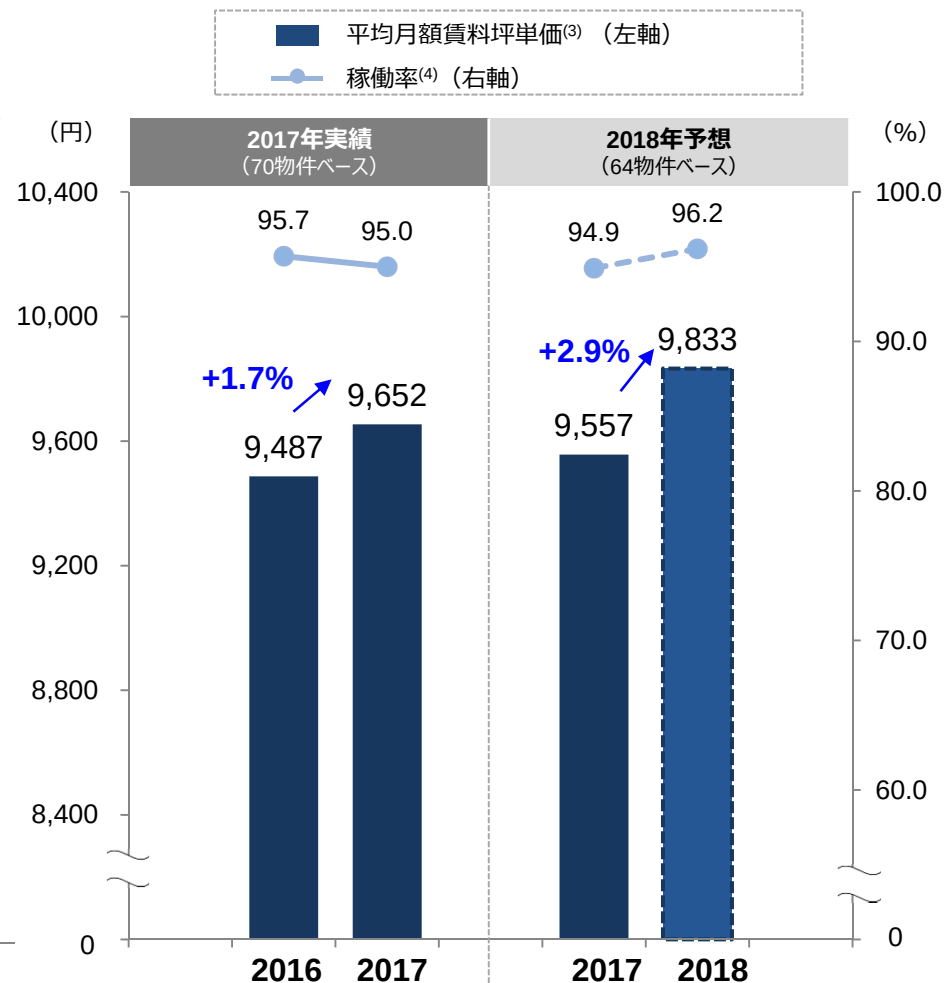
住居ポートフォリオの内部成長（2017年実績及び2018年予想）

- 徹底したレントアップの取組みが奏功し、2017年における住居ポートフォリオは、前年比平均月額賃料坪単価、NOIがそれぞれ1.7%上昇
- 2018年も引き続き賃料上昇プログラムを積極的に推進し、平均月額賃料坪単価は+2.9%、NOIは+2.8%の増加を見込む

NOI⁽¹⁾⁽²⁾



稼働率及び平均月額賃料坪単価⁽¹⁾



(注1) 「2017年実績」に記載の2016年及び2017年の実績は2017年12月期初時点まで保有する住居70物件の実績値（なお、当該70物件のうち「カーザエルミタジジョ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の3物件は2017年12月28日付で譲渡したため、当該3物件については、2017年1月1日から譲渡日である2017年12月28日までの運用実績を2017年間の運用実績とみなし、また2017年12月28日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を当期末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。）、「2018年予想」に記載の2017年の実績及び2018年の予想は本書の日付現在で保有している64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、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) 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。

- 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の取得により、本投資法人は大規模物件をポートフォリオに組み入れ、収益の安定性を高めるとともに、借入余力を確保
- これら2物件の取得後、ロイヤルパークスタワー南千住は、138件の新規契約及び更新契約を締結し、従前賃料と比較した平均賃料上昇率は11.0%と高い内部成長を実現
- ロイヤルパークスタワー南千住は住居ポートフォリオの中で最も規模が大きく、堅調な賃料の成長が継続してNOIの増加に寄与することが期待される
- 旗艦物件であるロイヤルパークスタワー南千住は、PM会社からの受託依頼が多く、本投資法人はPM会社変更により本物件のPMフィー料率を2.7%から1.5%へと減額。併せて、収益性アップを図るべく、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賃料形態を変更

ロイヤルパークスタワー南千住における本投資法人による取得後の賃料上昇実績（2017年3月14日～12月31日）

◆ 賃料改定状況

		新規契約 (A)	更新契約 (B)	全契約 (A) + (B)
該当契約件数		113	25	138
契約賃料 改定状況	上昇	91.2%	84.0%	89.9%
	変化なし	6.2%	16.0%	8.0%
	下落	2.7%	0.0%	2.2%
	平均賃料増加率 ⁽¹⁾	+11.2%	+9.6%	+11.0%

当初賃料と想定入居賃料との差異⁽²⁾ : 7.7%

ロイヤルパークスシリーズ4物件におけるML会社/PM会社の変更による想定インパクト(新ML/PM：グッドワークス株式会社)

	ロイヤルパークスタワー南千住
	マスターリースの種類 パス・スルー型 PMフィー料率(対賃貸事業収入) 2.7% → 1.5%
	ロイヤルパークスシーサー南千住
	マスターリースの種類 賃料保証型 → パス・スルー型 PMフィー料率(対賃貸事業収入) N/A ⁽³⁾ → 1.5%
	ロイヤルパークス桃坂
	マスターリースの種類 賃料保証型 → パス・スルー型 PMフィー料率(対賃貸事業収入) N/A ⁽³⁾ → 1.5%
	ロイヤルパークス新田
	マスターリースの種類 賃料保証型 PMフィー料率(対賃貸事業収入) N/A ⁽³⁾

年間NOI増加額
(想定値)⁽⁴⁾

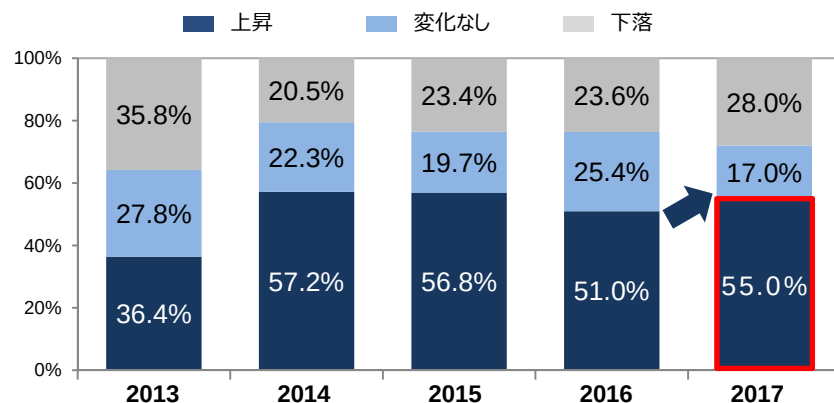
+39.0
百万円

(注1) 対象期間における新規契約及び更新の対象となった契約を合わせた全契約において、賃貸面積により加重平均して算出した、月額賃料における従前契約からの増加率をパーセンテージで記載したものです。
 (注2) ロイヤルパークスタワー南千住の取得時に計算された平均月額賃料坪単価と鑑定評価に基づく平均月額賃料坪単価との差異をパーセンテージで記載したものです。
 (注3) 賃料保証型のマスターリース契約においてはPMフィーの設定がされておらず、対賃貸事業収入での料率が計算できないため、「N/A」と表記しています。
 (注4) 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。

住居ポートフォリオの賃料増額改定状況

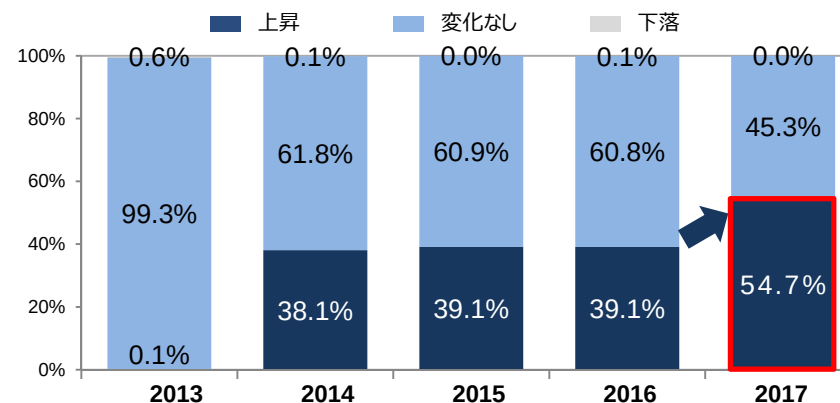
- 新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、2014年から賃料上昇プログラムを開始
- パフォーマンスの高いPM会社への業務の集約化を図るため、2016年12月から2017年にかけて、合計22物件の住居物件にかかるML・PM会社を変更

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



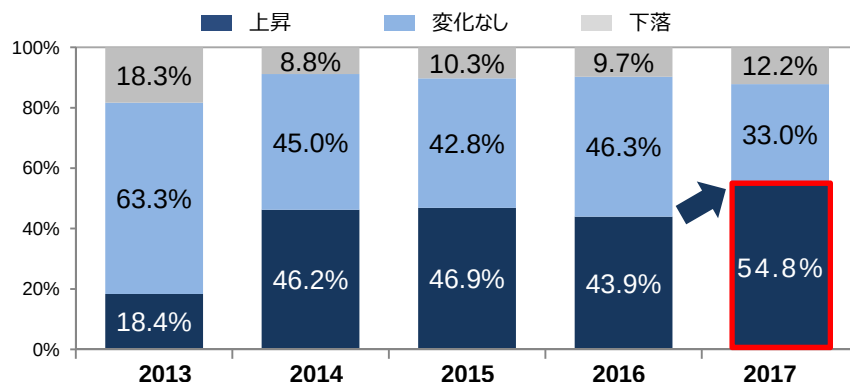
新規契約件数	827	649	943	783	1,030
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	95.0
ネットリーシングコスト (月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15	1.02

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

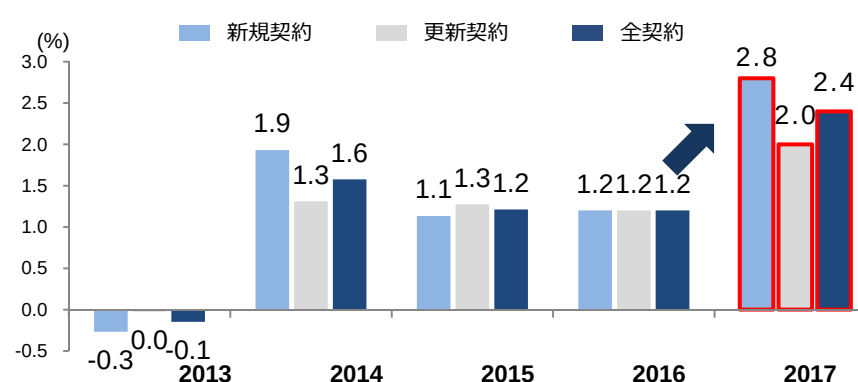


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	1,337
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	82.8

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁵⁾



(注1) 対象期間において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。
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件（対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。）の各月末時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
 (注3) 「ネットリーシングコスト（月数）」は、「広告宣伝費（月数）」+「フリーレント（月数）」-「礼金収入（月数）」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
 (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
 (注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象とな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。

- 資産入替え後も、引き続き26物件（ホテル17物件、住居9物件）のスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長機会を確保

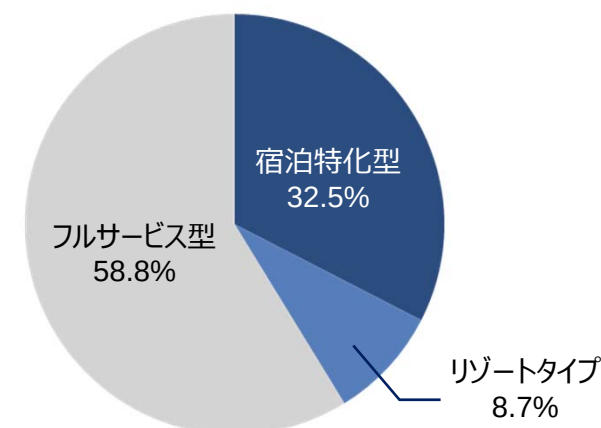
■ 覚書対象物件一覧（ホテル）⁽¹⁾⁽²⁾

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ ⁽³⁾	客室数
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
2	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
3	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	フルサービス型	711
4	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
5	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	188
6	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265
7	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
8	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161
9	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
10	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	宿泊特化型	108
11	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
12	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70
13	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161
14	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159
15	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98
16	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	94
17	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304
合計				3,995

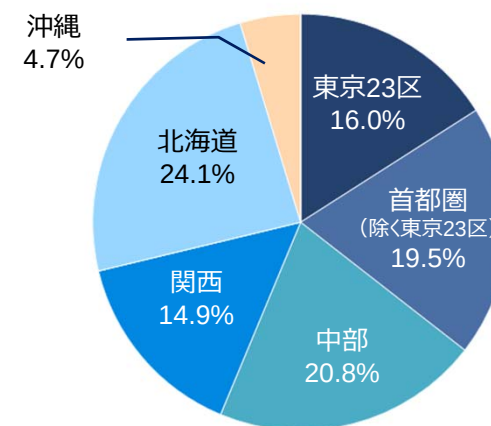
- (注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。対象物件が売却される場合に、第三者に先立ち、本投資法人が取得を検討する機会の提供を受けることとされています。
- (注2) 本書の日付現在、本投資法人による取得の決定がなされている物件はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。
- (注3) タイプについては以下の分類に従っています。
- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
 - ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
 - ・「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。

■ パイプラインホテルの分散状況（客室数ベース）

ホテルタイプ別



地域別



投資主優待について

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、新たに投資主優待制度を導入予定
- 投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのホテルマイステイズに最安値宿泊料金から10%安く宿泊可能

投資主優待制度の概要⁽¹⁾

対象ホテル	■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ MHMが運営するマイステイズブランド・ホテル⁽²⁾	
対象投資主	✓ 基準日時点において10口以上を保有する本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主 ✓ 基準日:各決算期末日（初回基準日 2017年12月31日）	
優待内容	①	②
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	MHMが運営するマイステイズブランド・ホテル ⁽²⁾
詳細	BAR ⁽³⁾ (最安値宿泊料金) から10%オフでの宿泊	BAR ⁽³⁾ (最安値宿泊料金)から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルのウェブサイト経由の予約に限る	ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約に限る
利用可能期間 ⁽⁴⁾	1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から9月30日まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年3月31日まで	

(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において予定しているものであり、今後内容が変更される可能性があり、また、導入された場合にもその後に廃止される可能性があります。

(注2) 2018年2月7日現在、MHMが運営するマイステイズブランド・ホテルは82物件です。

(注3) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です。

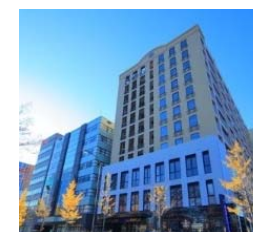
(注4) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。

対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル 及びマイステイズブランド・ホテル

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



ホテルマイステイズプレミア金沢



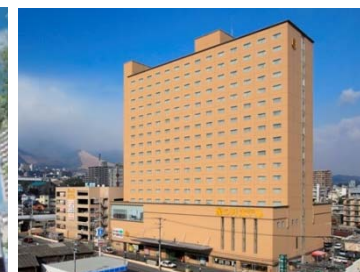
フサキリゾートヴィレッジ



ホテルエピナール那須



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂



別府亀の井ホテル

外国人宿泊客ニーズに応えるMHMの運営

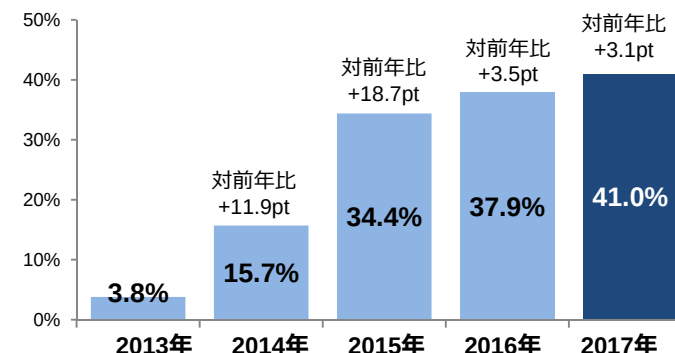


MYSTAYS HOTEL MANAGEMENT CO.,LTD.

- MHMは日本で**84ホテル**を運営
うち、**45ホテル**が本投資法人の保有物件
(本書の日付現在)
- 直近でウェブサイトを更新するとともに、サイトからの直接予約増加を企図し、新たなオンライン予約システムを構築中



海外売上比率⁽¹⁾の推移



宿泊客の選好に合わせた対応と業界トレンドを捉えた最近の取組み

禁煙ルームへの変更

- ✓ 650室の喫煙ルームを禁煙ルームに変更済み
- ✓ 禁煙ルームのRevPARは、喫煙ルームよりも平均5.4%高い傾向⁽²⁾



ホテルマイステイズ浜松町

レベニュー・マネジメント

- ✓ 客室稼働率の高水準維持と直前キャンセルに備えることを目的とした、オーバーブッキングの拡大とモニタリング
- ✓ 2017年に客室稼働率99%超を達成した日数は延べ1,658日となり、前年における日数の延べ1,171日より増加⁽³⁾
- ✓ 新たなレベニュー・マネジメントのソフトウェアの導入

オンライン・マーケティングの強化

- ✓ CTBC Bank Co., Ltd.(台湾最大のクレジットカード会社)との共同オンライン・マーケティングプログラムの実施
- ✓ 香港航空、ANA、銀聯カードとの共同オンライン・マーケティングの実施



CTBC キャンペーン

アリババグループ（フリギー）との提携

- ✓ MHMが運営する40物件の客室を販売。うち、26物件が本投資法人の保有物件
- ✓ 中国で「独身の日」として知られる11月11日開催の中国最大のセール（W11）で、「Most Popular Store of W11 2017」を受賞

(注1) 海外売上比率は、2017年12月末時点で本投資法人のポートフォリオにおいてマイステイズ・ホテル・マネジメントが運営する41物件のうち、リブランド等により2013年からの比較データがない以下の12物件を除く29物件について、客室収入のうち海外のオンライン旅行代理店を通じて予約された割合を記載しています。(除外物件：ホテルマイステイズ名古屋栄、ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ宇都宮、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルエビナール那須、ホテルマイステイズ金沢、ホテルマイステイズプレミア浜松町、ホテルマイステイズ大阪コンファレンスセンター、ホテルマイステイズプレミア大森、別府亀の井ホテル、ホテルマイステイズ札幌駅北口)

(注2) 本投資法人が2017年12月末時点で保有する資産のうち、2017年12月末までに当該変更が完了し、かつ、変更後も喫煙ルームが一部残されているホテルにおいて、2017年3月から12月までの各ホテルの喫煙ルーム、禁煙ルームについて算出したRevPARに対し、それぞれのホテルにおけるリノベーションの部屋数を乗じて合計した金額を比較して算出しています。

(注3) 本投資法人が2017年12月末時点で保有する資産におけるMHMが運営するホテル41物件のうち、2016年及び2017年中にリノベーションを実施したホテルを除いた35物件の実績値に基づきます。

- ソフトバンクグループ会社全体で先端通信技術、インターネットサービス、AI(人工知能)、スマートロボット、IoT及びクリーンエネルギープロバイダーといった、多様な通信・テクノロジー領域に注力。ソフトバンクグループは68,402人（連結ベース）⁽¹⁾の従業員を擁する
- MHMとソフトバンクグループは、すでにソフトバンクグループが開発した人型ロボットのPepperの導入を通じた協業を実現。Pepperの導入により、①マイステイズホテル会員への申込数の増加、②多言語によるコンシェルジュサービスの提供(近隣レストラン情報、観光スポット情報、ホテル情報の提供)を企図
- マイステイズ・ホテル・マネジメントとソフトバンクグループは、AI、ロボティクス、マーケティングといった他分野における協業についても協議を実施

MHMによるリモートコンシェルジュとしてのPepper導入

- 2017年7月よりホテルマイステイズ3物件(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浜松町及びホテルマイステイズ五反田駅前)にてPepperを導入
- Pepperはリモートコンシェルジュとしてゲストをおもてなし



(注1) 2017年3月31日時点

ソフトバンクグループの主要各社

 **SoftBank**
Group

ソフトバンク株式会社

Sprint Corporation

ヤフー株式会社

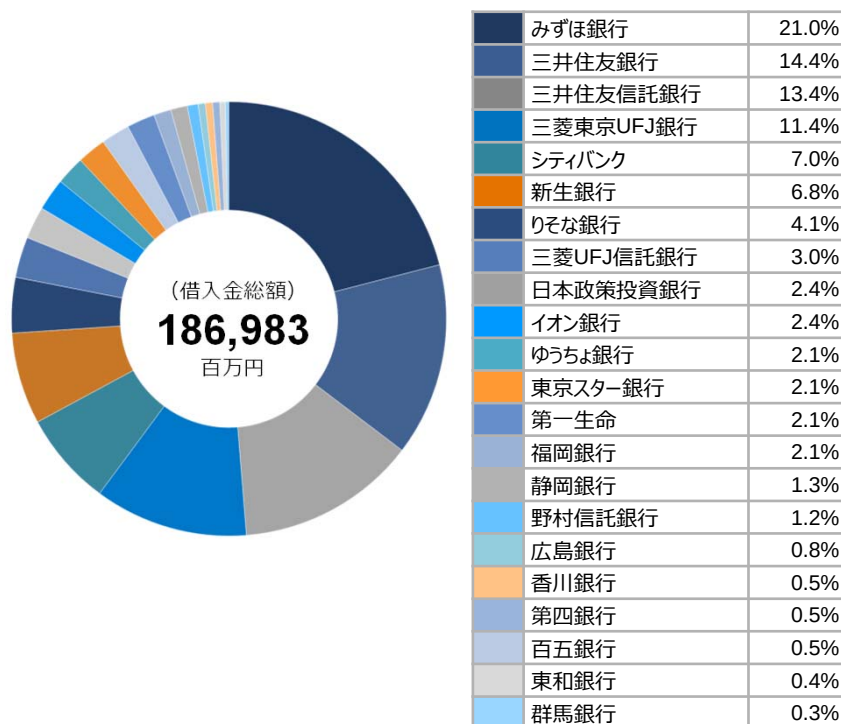
Brightstar Corp.

ソフトバンクコマース＆サービス株式会社

Arm Holdings plc

- 主要金融機関からの継続的で強固なサポート
- 投資法人債の起債を含む資金調達手段の多様化等を検討していく方針

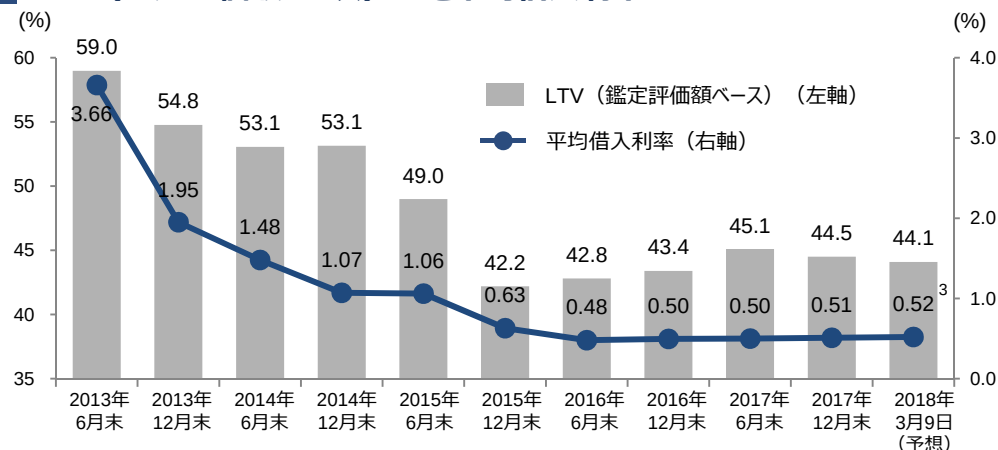
■ バンクフォーメーション（2018年2月20日時点）



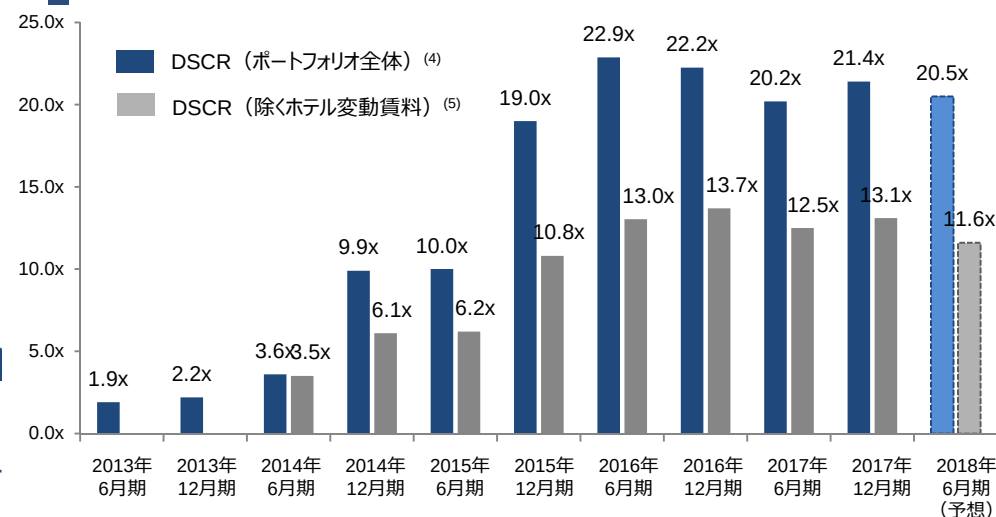
■ 格付

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

■ LTV（鑑定評価額ベース）⁽¹⁾ と平均借入利率⁽²⁾



■ DSCR



(注1) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金1,068百万円を除く）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券取得後にかかるLTVの算出においては、鑑定評価額に、当該優先出資証券に係る本投資法人の取得価格17,845百万円を含みます。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入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) 2018年3月9日の平均借入利率は、2018年1月31日現在の全銀協1か月円TIBORが基準金利として適用されたものと仮定して記載しています。

(注4) 「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。

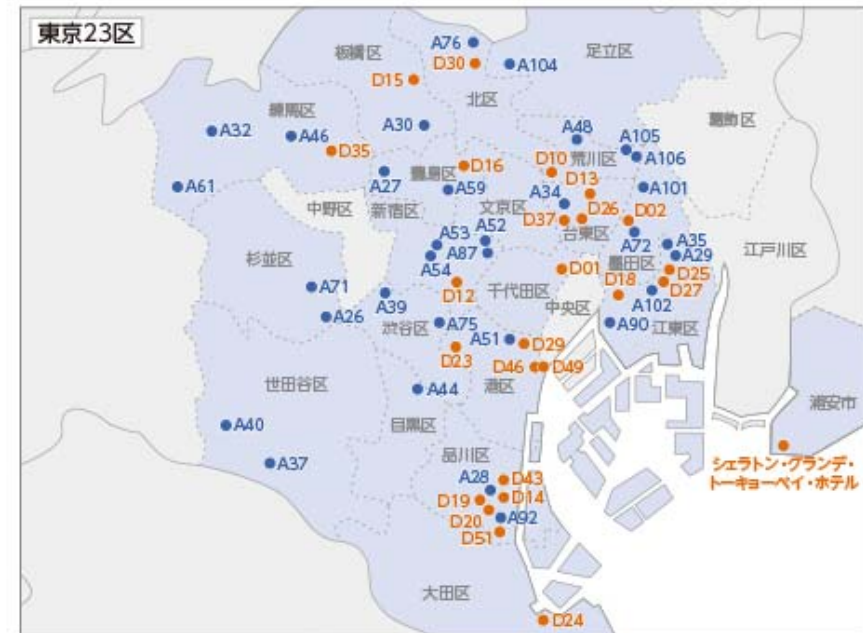
(注5) 「DSCR（除くホテル変動費料）」は、（営業利益－ホテル変動費料＋減価償却費＋不動産等売却損益）÷（約定弁済額＋支払利息）を基に算出しています。



Appendix

ポートフォリオマップ *2018年3月9日時点 (予定)

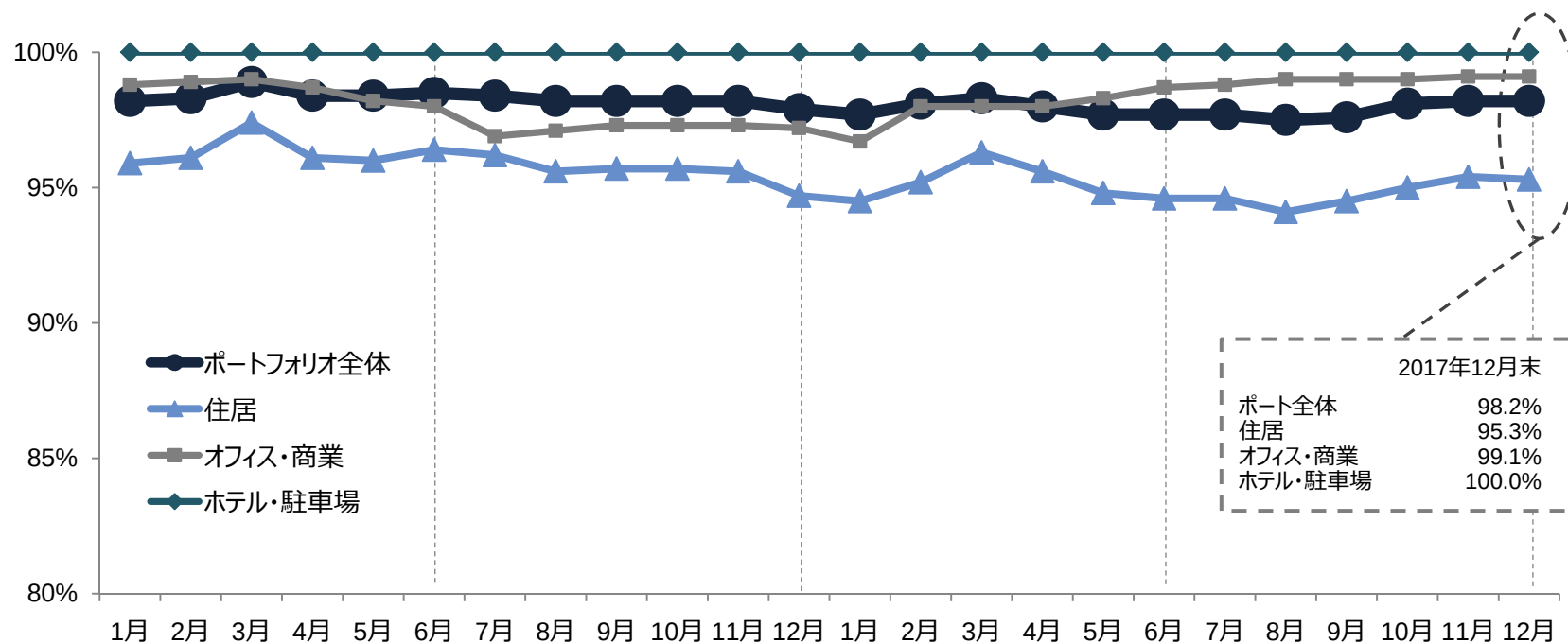
物件数	住居	ホテル	その他
124	64	58	2



● ホテル
● 住居
● 商業施設

稼働率の推移

月次稼働率の推移

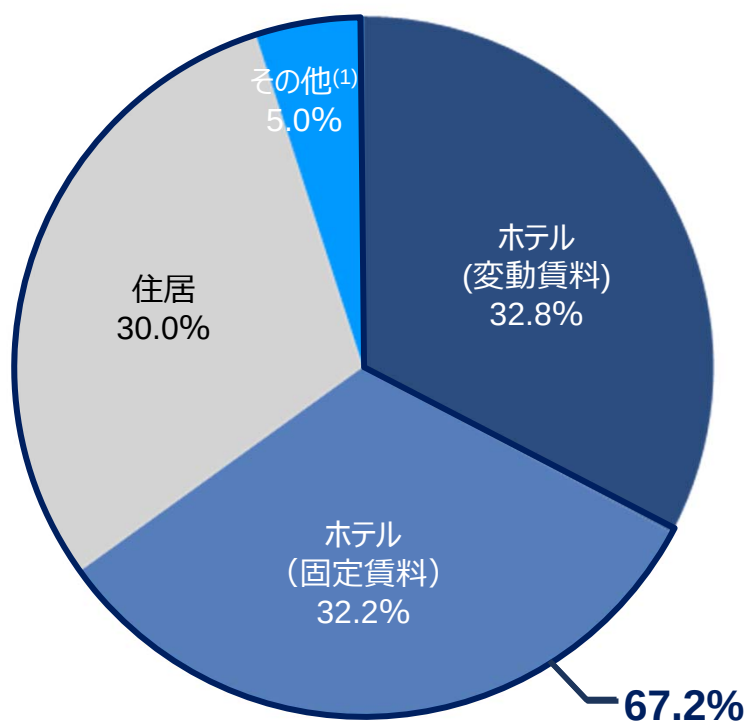


期中平均稼働率

2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期
ポート全体 98.5%	ポート全体 98.2%	ポート全体 97.9%	ポート全体 97.9%
住居 96.3%	住居 95.6%	住居 95.2%	住居 94.8%
オフィス・商業 98.6%	オフィス・商業 97.2%	オフィス・商業 98.0%	オフィス・商業 99.0%
ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%

- ポートフォリオ収益の構成はホテル(固定賃料)、住居及びその他⁽¹⁾の用途物件の合計が67.2%となり、引き続き安定的

賃貸事業収入の構成比（2017年12月期）



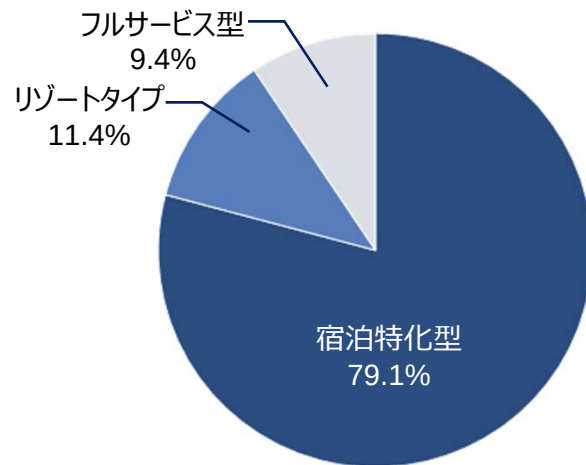
(百万円)

賃貸事業収入			
ホテル	変動賃料	3,742	32.8%
	固定賃料	3,676	32.2%
住居		3,416	30.0%
その他 ⁽¹⁾		567	5.0%
合計		11,403	100.0%

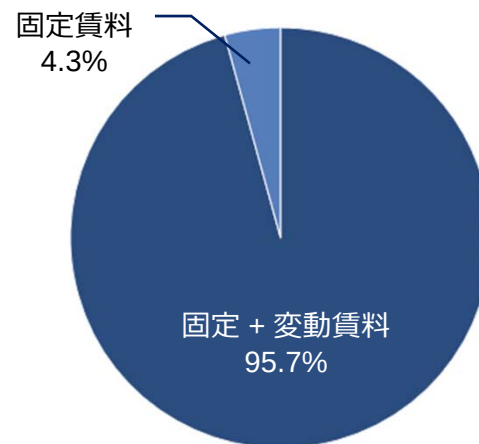
(注1) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

- ホテルポートフォリオは58物件、ホテルタイプは79.1%が宿泊特化型、賃料形態は95.7%が変動賃料を採用⁽¹⁾
- 地域別では東京23区を含む首都圏が56.1%、関西が11.4%⁽¹⁾
- ホテル収益は、固定賃料：変動賃料 = 5：5（変動賃料における最低保証部分を固定賃料とみなした場合）

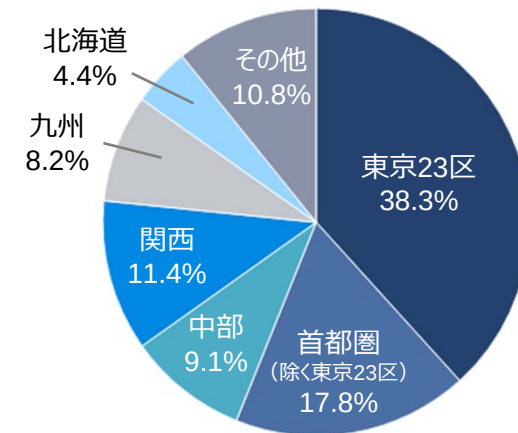
タイプ別⁽¹⁾



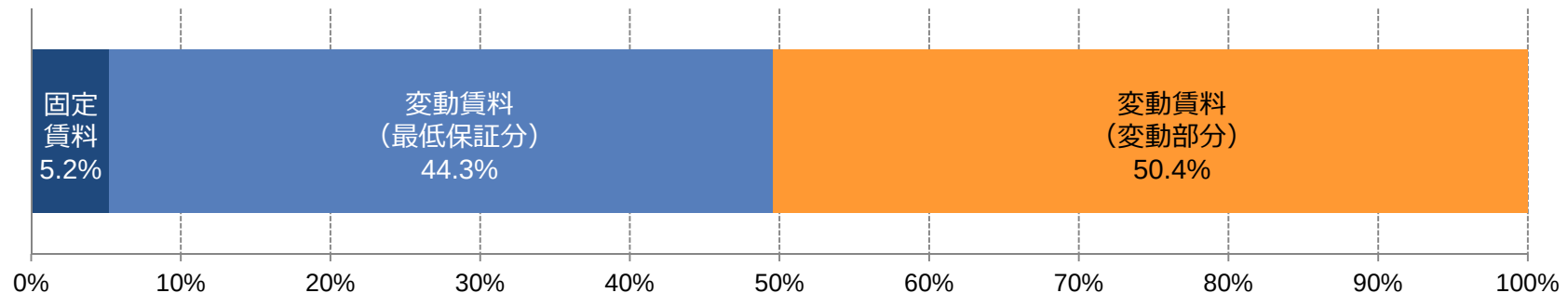
賃料形態別⁽¹⁾



地域別⁽¹⁾



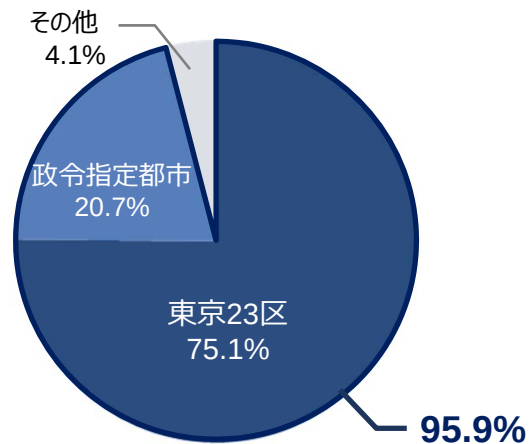
■ ホテル収益の構成比（2017年 12月期実績）



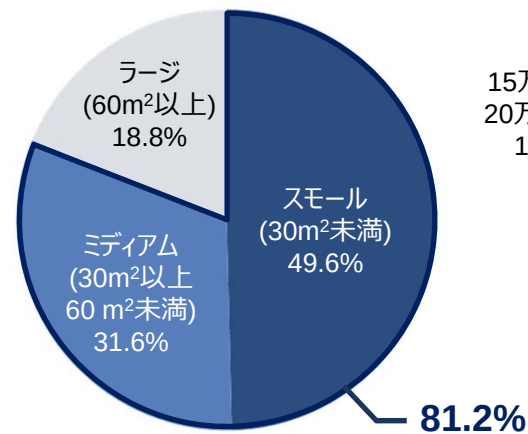
（注1）取得価格に基づきます。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付け資産である同ホテルを1物件とし、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。

- 本書の日付現在、住居ポートフォリオは、物件数：64、賃貸可能戸数：4,561戸⁽¹⁾
 - ・ 95.9%⁽²⁾が東京23区及び政令指定都市に所在
 - ・ 81.2%⁽⁴⁾が60㎡未満であり、单身・少人数ファミリー層のニーズに合致
 - ・ 77.3%⁽⁴⁾が月額賃料15万円未満⁽⁵⁾

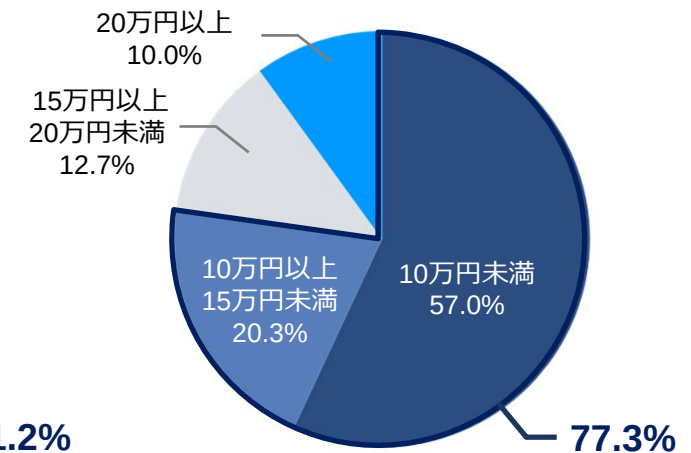
立地別⁽²⁾



タイプ別⁽³⁾⁽⁴⁾



賃料帯別 (月額賃料) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾



シティハウス東京新橋



ロイヤルパークス桃坂



ロイヤルパークス新田



ロイヤルパークスシーサー南千住

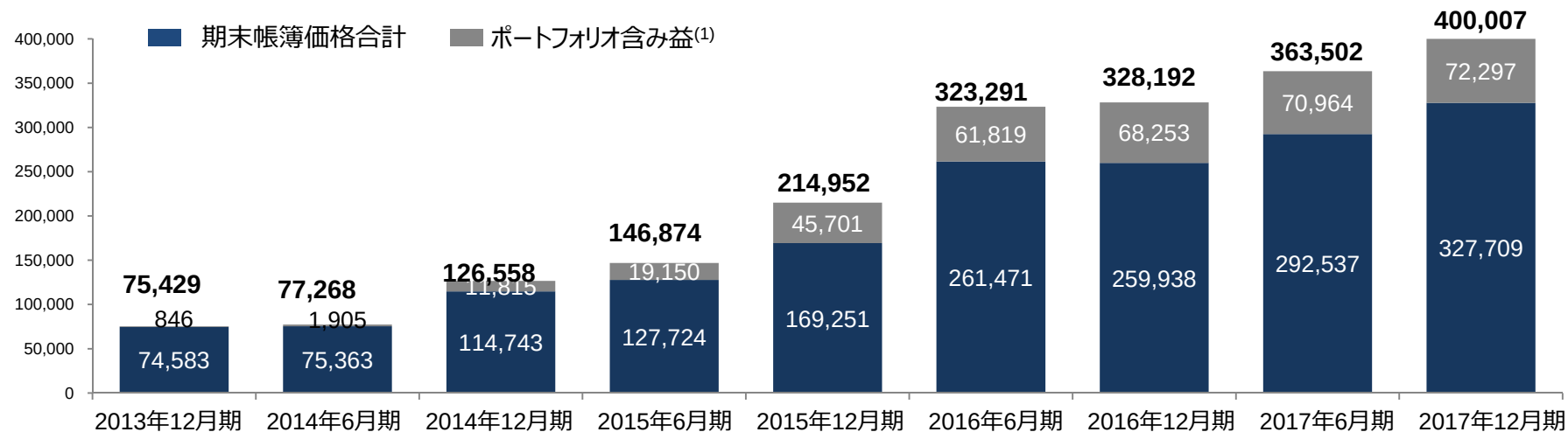


ロイヤルパークスタワー南千住

(注1) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。
 (注2) 取得価格に基づき算出しています。
 (注3) 「タイプ」については、「スモール」は30㎡未満、「ミディアム」は30㎡以上60㎡未満、「ラージ」は60㎡以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。
 (注4) 本書の日付現在における物件にかかる、2017年12月末時点の店舗、オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。
 (注5) 「賃料帯」は、本書の日付現在における物件にかかる、2017年12月末時点の月額賃料に基づき分類しています。

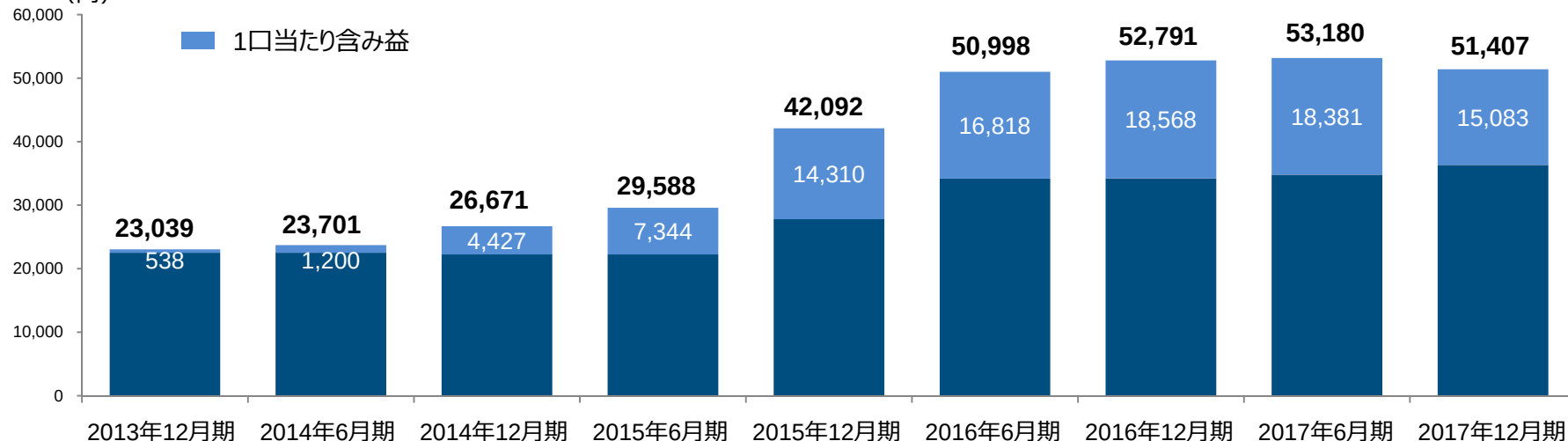
■ 鑑定評価額の推移

(百万円)



■ 1口当たりNAV(2)の推移

(円)



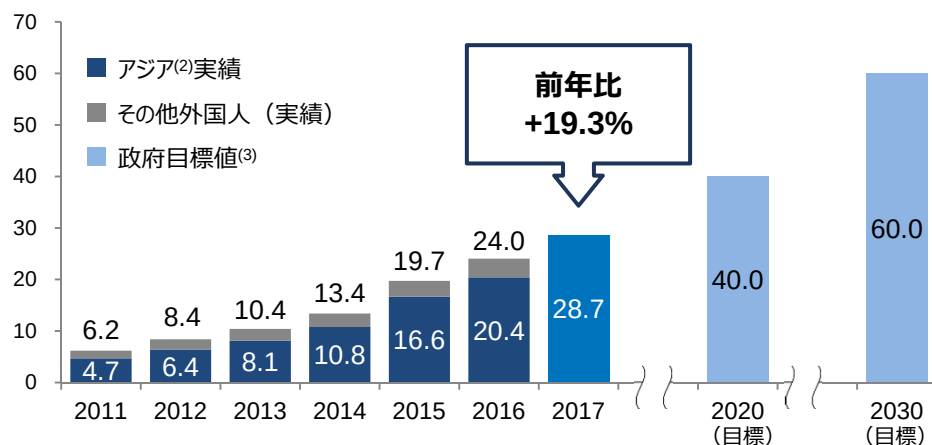
(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計－期末帳簿価格合計)により算出しています。

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

- 2017年の訪日外国人旅行者数は、2,869万人（前年比+19.3%）と過去最高を記録
- 地域別でも、主要20地域⁽¹⁾全てで過去最高を記録。中でも、主要アジア4地域（韓国、中国、台湾、香港）は前年比21.9%増の2,129万人となり、インバウンド全体の7割以上を占める
- 日本は人口に対する外国人旅行者数の割合が依然低く、インバウンド数の成長余地が大きい

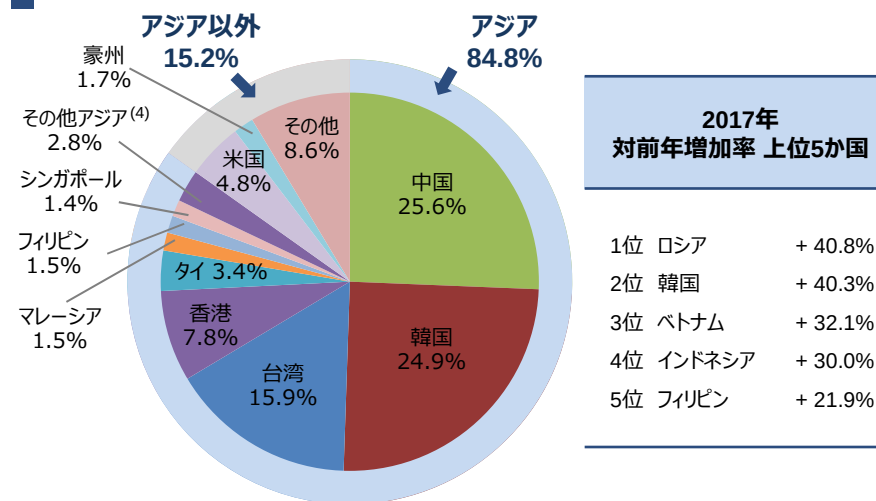
訪日外国人旅行者数の推移

（百万人）



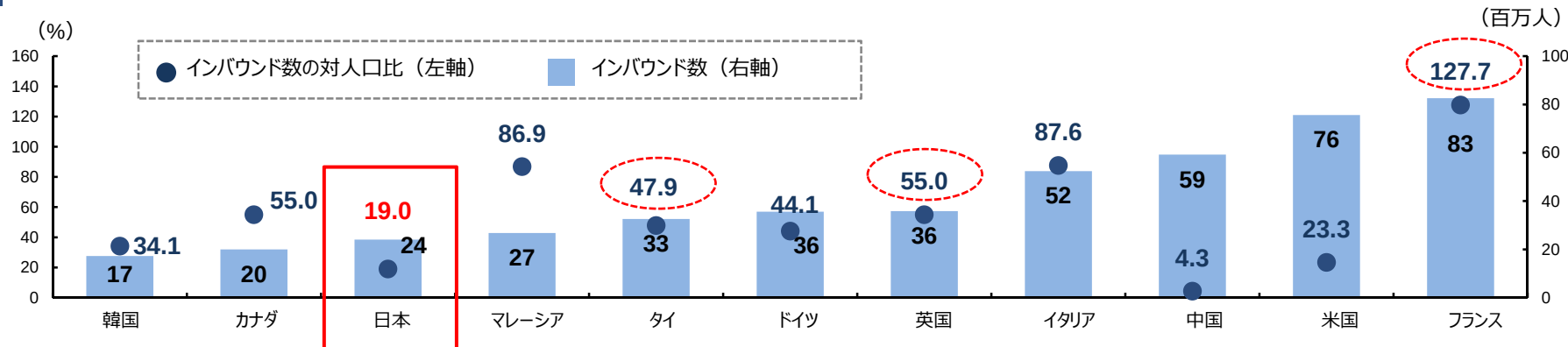
出所：日本政府観光局（JNTO）及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

地域別訪日外国人旅行者数の構成（2017年）



出所：JNTOのデータに基づき本資産運用会社が作成

世界各国のインバウンド数とインバウンド数の対人口比（2016年）



出所：国連世界観光機関及び世界人口白書2016のデータに基づき本資産運用会社が作成

（注1）JNTOによって公表されている次の20地域をいいます：韓国、中国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インド、豪州、米国、カナダ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、ロシア、スペイン
 （注2）「アジア」は、中国、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム及びインドをいいます。
 （注3）日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。
 （注4）「その他アジア」は、インドネシア、ベトナム及びインドを含みます。

訪日外国人の状況 (2)

- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は過去5年間にわたり前年比2ケタ成長での増加
- アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移
- 2017年も各地域合計では二桁増加で推移。特に東南アジアの伸び率に勢いがみられる

■ 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

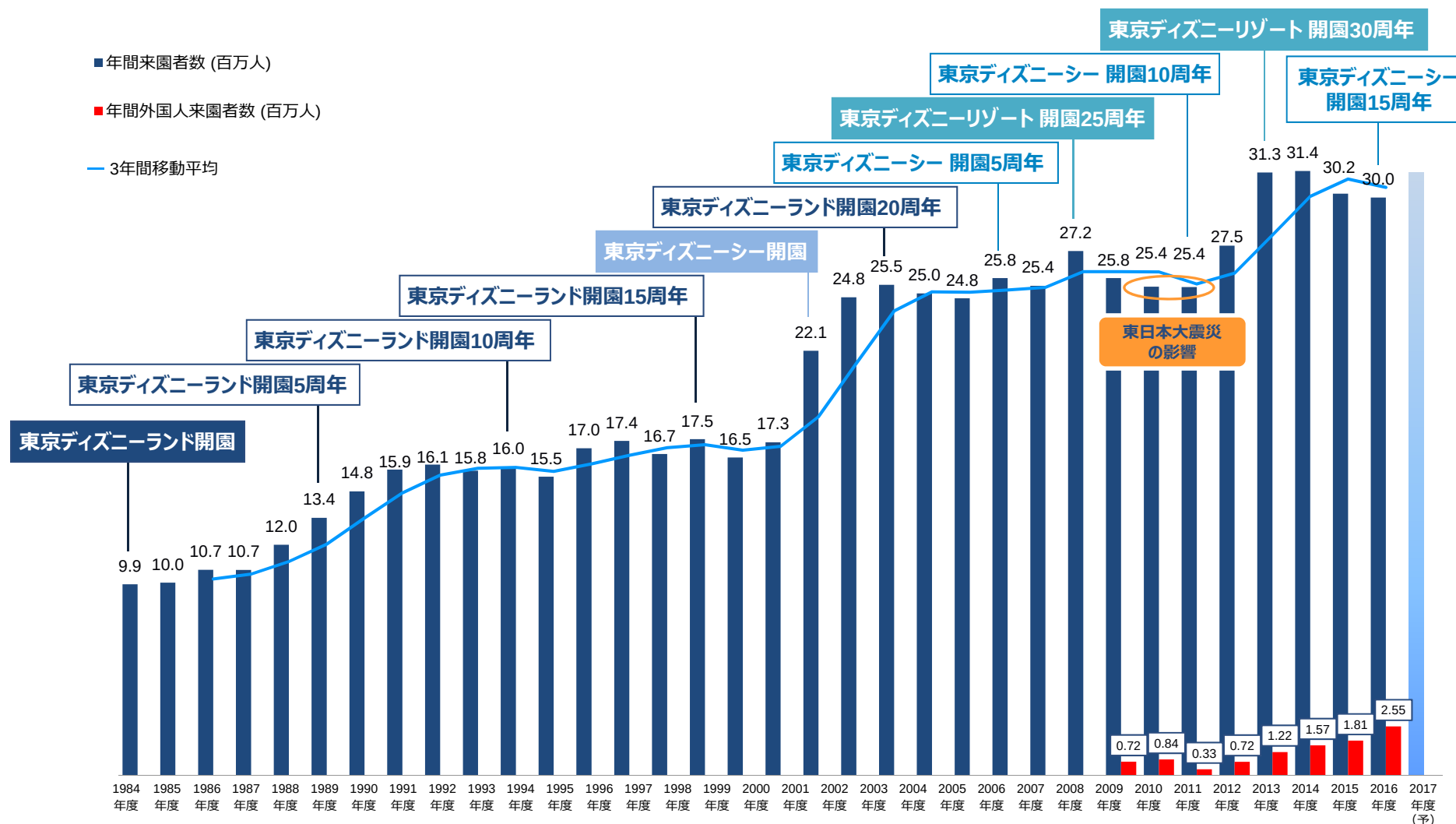
(千人)

	2012年 (前年比)		2013年 (前年比)		2014年 (前年比)		2015年 (前年比)		2016年 (前年比)		2017年 (前年比)	
中国	1,425	+36.6%	1,314	-7.8%	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	7,356	+15.4%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	4,564	+9.5%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%
合計	8,358	+34.4%	10,364	+24.0%	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	28,691	+19.3%

出所：日本政府観光局のデータに基づき本資産運用会社で作成

東京ディズニーリゾートの安定的な成長

- 1983年の東京ディズニーランド開園以来、安定的な成長の実績を誇り、特に近年は成長が著しく、東京ディズニーリゾートにおける大規模投資により年間来園者数は更なる増加が見込まれる



出所:株式会社オリエンタルランドの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

- 大規模な拡張(2023年を目途に3,000億円超を投資し総面積を約3割拡張)⁽¹⁾により、来園者の更なる増加及び訪日外国人旅行者の増加が見込まれる
- オリエンタルランドの公表計画によれば、映画「美女と野獣」をテーマにした新テーマポートを含み、TDRのエリアは更に拡張される見込み

TDRの直近の主な新規プロダクト

ニモ&フレンズ・シーライダー
2017年5月12日オープン (投資額: 約50億円)

タートル・トーク リニューアル
2017年5月12日リニューアルオープン

東京ディズニーランド・エレクトリカルパレード・ドリームライツ リニューアル
2017年7月11日スタート

イツ・ア・スモールワールド リニューアル
2018年度リニューアルオープン

新規ディパレード
2018年度スタート (投資額: 約24億円)

ソアリン (仮称)
2019年度スタート

大規模開発
2020年春スタート

2018年度
東京ディズニーリゾート
35周年

東京
ディズニーランド

東京
ディズニーシー

TDRの大規模開発計画

パーク	内容	導入時期 / 投資額
東京 ディズニーランド	・「美女と野獣エリア(仮称)」 ー大型アトラクション	2020年春
	・ライブエンターテインメントシアター	
	・「ベイマックス」をテーマにした新アトラクション	750億円レベル
	・新キャラクターグリーティング施設	
東京 ディズニーシー	大型アトラクション 「ソアリン (仮称)」	2019年度 約180億円



出所:株式会社オリエンタルランドの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2017年11月30日付日経新聞記事に基づきます。



Appendix – 財務・運営データ

変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	客室数 (室)	取得年月	客室稼働率		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デイリー比率 ⁽³⁾		海外売上比率 ⁽⁴⁾	
			2017年7-12月実績		2017年7-12月実績		2017年7-12月実績		2017年7-12月実績		2017年7-12月実績		2017年7-12月実績	
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比
D1 ホテルマイステイズ神田	126	2014年5月	95.2%	9.7	8,897	0.3%	8,469	11.7%	111	16.7%	100%	0.0	43.3%	8.3
D2 ホテルマイステイズ浅草	160	2014年5月	94.2%	2.5	6,910	-9.6%	6,509	-7.1%	106	-7.2%	92.2%	-4.5	65.0%	6.9
D3 ホテルマイステイズ京都四条	224	2014年7月	91.2%	1.3	13,293	-13.9%	12,129	-12.7%	315	-14.0%	100.0%	0.0	62.7%	-1.1
D4 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	175	2014年7月	90.2%	-3.0	10,773	-8.6%	9,717	-11.6%	187	-11.5%	100.0%	0.0	18.1%	5.2
D5 ホテルマイステイズ舞浜	90	2014年7月	94.2%	1.3	16,956	-11.7%	15,975	-10.4%	160	-12.9%	100.0%	0.0	27.7%	6.4
D6 ホテルマイステイズ堂島	141	2014年7月	94.9%	4.0	11,917	-5.1%	11,312	-0.8%	231	7.5%	100.0%	-	28.7%	-
D7 ホテルマイステイズ名古屋栄	270	2014年7月	94.8%	-2.1	8,267	9.6%	7,837	7.2%	220	11.5%	100.0%	0.1	40.1%	11.1
D8 ホテルマイステイズ堺筋本町	190	2014年7月	90.9%	-0.4	9,637	-8.7%	8,761	-9.0%	176	-12.5%	100.0%	0.0	40.1%	-9.5
D9 ホテルマイステイズ横浜	190	2014年7月	86.3%	-1.4	8,238	5.2%	7,114	3.5%	127	7.6%	100.0%	0.0	26.9%	11.6
D10 ホテルマイステイズ日暮里	93	2014年7月	92.6%	1.3	7,042	-9.3%	6,521	-8.1%	61	-6.9%	93.1%	-6.9	50.6%	0.5
D11 ホテルマイステイズ福岡天神南	177	2014年7月	96.3%	2.6	9,439	10.8%	9,094	14.0%	167	22.2%	100.0%	0.0	40.4%	7.8
D13 ホテルマイステイズ上野稲荷町	72	2014年7月	92.5%	0.7	7,441	-6.3%	6,884	-5.6%	50	-2.6%	92.3%	-2.4	65.0%	-11.7
D17 ホテルマイステイズ大手前	110	2014年7月	92.2%	-2.6	11,959	-0.9%	11,023	-3.6%	127	-11.4%	100.0%	0.4	59.2%	2.0
D24 ホテルマイステイズ羽田	174	2015年7月	94.2%	-2.3	11,331	2.3%	10,673	-0.2%	187	5.2%	100.0%	0.0	40.2%	7.0
D25 ホテルマイステイズ亀戸P1	265	2015年7月	91.4%	2.9	5,976	-5.8%	5,462	-2.7%	180	-2.9%	48.1%	-9.5	18.8%	-0.1
D26 ホテルマイステイズ上野入谷口	97	2015年7月	93.9%	-1.0	9,731	-2.3%	9,136	-3.3%	92	-6.6%	100.0%	0.0	65.8%	9.4
D27 ホテルマイステイズ亀戸P2	175	2015年7月	93.6%	2.1	6,179	-7.3%	5,783	-5.2%	123	-5.0%	67.6%	-13.1	33.7%	4.4
D31 ホテルマイステイズ宇都宮	116	2015年7月	97.2%	1.5	8,477	17.2%	8,244	19.1%	95	47.0%	100.0%	0.0	20.0%	6.9
D38 ホテルマイステイズ心斎橋	54	2016年1月	97.0%	0.5	14,280	-6.2%	13,846	-5.7%	88	-2.1%	100.0%	0.0	65.2%	-5.0
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	333	2016年3月	95.2%	-0.8	10,454	1.3%	9,952	0.4%	426	7.7%	100.0%	0.0	24.3%	6.0
D45 ホテルマイステイズ福岡天神	217	2016年3月	95.3%	-0.1	9,862	16.6%	9,400	16.4%	237	24.7%	100.0%	0.0	46.5%	3.0
D46 ホテルマイステイズ浜松町	105	2016年3月	96.2%	0.6	10,843	-1.7%	10,429	-1.1%	114	-1.0%	100.0%	0.0	49.9%	-3.3
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	244	2016年6月	92.5%	-1.4	12,696	9.4%	11,741	7.8%	368	14.6%	100.0%	0.0	26.5%	-0.8
D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町 ⁽¹⁾	120	2017年5月	90.9%	-	17,855	-	16,237	-	228	-	100.0%	-	65.6%	-
D50 ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター ⁽¹⁾⁽²⁾	397	2017年10月	97.3%	-	9,065	-	8,822	-	267	-	100.0%	-	39.0%	-
D51 ホテルマイステイズプレミア大森 ⁽¹⁾⁽²⁾	232	2017年10月	93.5%	-	12,455	-	11,647	-	160	-	100.0%	-	42.9%	-
D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口 ⁽¹⁾⁽²⁾	242	2017年10月	91.8%	-	8,620	-	7,911	-	108	-	100.0%	-	36.0%	-
ホテルマイステイズ(27物件) 小計	4,789	-	93.4%	0.5	9,828	-1.0%	9,176	-0.5%	3,959	2.1%	96.3%	-1.0	38.8%	2.9

(注1) 前年同期 (2016年7月～12月) において、本投資法人における運用期間が6ヶ月未満であるため、前年同期比を記載していません。
(注2) 本投資法人における運用期間のデータのみ集計しています。
(注3) ホテルエビナール那須、アパホテル横浜関内、ホテルネット函館、ホテルピタ清水における数値はありません。
(注4) アパホテル横浜関内については開示を受けていません。
(注5) 合計及び小計においては、客室数以外のデータについて、本投資法人における2017年12月期または前年同期の運用期間が6ヶ月未満の物件は含みません。

変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	客室数 (室)	取得年月	客室稼働率		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率 ⁽³⁾		海外売上比率 ⁽⁴⁾	
			2017年7-12月実績		2017年7-12月実績		2017年7-12月実績		2017年7-12月実績		2017年7-12月実績		2017年7-12月実績	
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比
D12 フレックスステイン飯田橋	59	2014年7月	91.2%	1.6	9,617	-2.2%	8,771	-0.5%	52	1.3%	96.0%	-4.0	32.5%	5.4
D14 フレックスステイン品川	55	2014年7月	95.3%	-1.6	8,734	-5.9%	8,322	-7.5%	42	-15.1%	100.0%	0.0	28.6%	-3.4
D15 フレックスステイン常盤台	129	2014年7月	72.2%	-4.2	5,358	-1.1%	3,866	-6.6%	53	-10.8%	54.6%	7.3	21.5%	-6.9
D16 フレックスステイン巣鴨	104	2014年7月	76.2%	-2.3	5,904	0.9%	4,500	-2.0%	49	-9.5%	57.9%	11.1	14.9%	3.9
D18 フレックスステイン清澄白河	55	2014年7月	90.4%	4.9	7,112	-7.3%	6,431	-2.0%	36	-6.9%	84.0%	-11.7	42.4%	-2.9
D19 フレックスステイン中延P1	39	2014年7月	86.9%	0.2	5,535	-11.2%	4,809	-11.0%	17	-19.8%	69.6%	-14.6	17.4%	-0.3
D20 フレックスステイン中延P2	22	2014年7月	91.0%	0.3	5,338	-3.5%	4,857	-3.2%	10	-10.3%	79.4%	2.5	21.9%	8.1
D23 フレックスステイン白金	84	2015年2月	80.3%	-2.2	7,010	-0.4%	5,630	-3.0%	50	-6.7%	64.0%	0.6	21.7%	7.7
D30 フレックスステイン東十条	88	2015年7月	91.0%	2.8	5,239	-9.2%	4,769	-6.3%	37	-5.9%	94.2%	-5.8	49.3%	-5.4
D32 フレックスステイン川崎貝塚	64	2015年7月	86.7%	5.9	5,408	-4.1%	4,687	2.8%	32	0.9%	35.0%	2.3	7.0%	0.1
D34 フレックスステイン川崎小川町	62	2015年7月	88.7%	2.0	4,991	2.3%	4,428	4.7%	29	3.5%	36.5%	6.9	11.1%	3.1
D35 フレックスステイン江古田	210	2015年8月	80.9%	-1.6	5,237	-0.2%	4,237	-2.1%	104	-5.4%	46.0%	2.5	18.5%	4.2
フレックスステイン (12物件) 小計	971	-	83.4%	-0.3	6,106	-2.8%	5,095	-3.1%	518	-6.8%	67.2%	0.1	24.4%	0.9
D44 ホテルエピナール那須	310	2016年3月	93.0%	0.3	27,596	8.8%	25,671	9.1%	1,103	6.5%	-	-	0.2%	0.1
D52 別府亀の井ホテル	322	2017年10月	94.1%	-	9,838	-	9,253	-	221	-	100.0%	-	22.7%	-
その他 (2物件) 小計	310	-	93.0%	0.3	27,596	8.8%	25,671	9.1%	1,103	6.5%	-	-	0.2%	0.1
MHMホテル合計	6,070	-	91.5%	0.4	10,268	0.1%	9,397	0.5%	5,802	6.1%	92.8%	-0.5	30.5%	2.3
D21 アバホテル横浜関内	451	2015年2月	85.4%	-9.0	7,325	-6.1%	6,258	-15.0%	229	-2.1%	-	-	-	-
D22 ホテルネッツ函館	202	2015年2月	84.6%	-2.4	8,794	-0.9%	7,443	-3.6%	148	-7.7%	-	-	4.3%	-0.7
D28 ホテルピスタ清水	152	2015年7月	83.0%	-2.0	6,935	2.9%	5,753	0.4%	81	-2.2%	-	-	11.6%	-0.4
MHM以外のホテル合計	805	-	84.8%	-6.0	7,621	-3.2%	6,460	-9.6%	460	-4.0%	-	-	7.0%	-0.5
全体計	6,875	-	90.5%	-0.5	9,941	0.1%	9,000	-0.5%	6,041	1.5%	92.5%	-0.7	31.1%	3.0

(注1) 前年同期 (2016年7月～12月) において、本投資法人における運用期間が6ヶ月未満であるため、前年同期比を記載していません。
(注2) 本投資法人における運用期間のデータのみ集計しています。
(注3) ホテルエピナール那須、アバホテル横浜関内、ホテルネッツ函館、ホテルピスタ清水における数値はありません。
(注4) アバホテル横浜関内については開示を受けていません。
(注5) 合計及び小計においては、客室数以外のデータについて、本投資法人における2017年12月期または前年同期の運用期間が6ヶ月未満の物件は含みません。

項 目	2015年12月期	2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期
	2015年7月1日～ 2015年12月31日	2016年1月1日～ 2016年6月30日	2016年7月1日～ 2016年12月31日	2017年1月1日～ 2017年6月30日	2017年7月1日～ 2017年12月31日
総資産額（百万円）	185,918	284,106	277,361	306,421	371,758
純資産額（百万円）	91,758	130,005	131,455	139,062	181,320
自己資本比率	49.4%	45.8%	47.4%	45.4%	48.8%
出資総額（百万円）	82,465	120,367	120,367	128,984	168,798
期末発行済投資口総数	3,193,686	3,675,824	3,675,824	3,860,824	4,793,181
1口当たり純資産額（円）	28,731	35,368	35,762	36,019	37,829
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	3.2%	3.6%	3.9%	3.2%	4.3%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	6.4%	7.5%	8.3%	7.0%	9.1%
有利子負債額（百万円）	91,699	141,917	142,419	163,990	186,983
加重平均金利	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	50.8%	53.0%	53.1%	55.0%	51.8%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	49.3%	50.0%	51.3%	53.5%	50.3%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	5,961	7,136	8,414	8,023	10,008
NOI利回り（年換算）	7.0%	6.6%	6.3%	5.7%	6.3%
当期減価償却費（百万円）	1,275	1,676	2,065	2,281	2,567
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	4,228	6,040	7,496	6,983	8,626
NAV（百万円）	134,430	187,461	194,049	205,318	246,404
1口当たりNAV（円）	42,093	50,998	52,791	53,180	51,407
NAV倍率（倍）	1.7	1.3	1.0	0.9	0.9

（注1） 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

2017年12月期の前期比差異分析

	(単位)	2017年6月 期	2017年 12月 期	差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	(百万円)	9,260	12,647	3,386	+36.6%	- 賃料・共益費 + +2,132 (うち住居+328, 店舗▲14, ホテル+1,818(主に季節性による変動)) - 不動産等売却益 +1,244 - 駐車場収入 +13 - 更新料収入 ▲12 - 礼金収入 ▲1
賃貸事業収入	(百万円)	9,260	11,403	2,142	+23.1%	その他 +10
営業費用	(百万円)	3,916	4,423	507	+12.9%	- 減価償却費 +285 - 維持管理費 +47 (うち建物管理費+18, 水道光熱費+18, 管理雑経費+9, PM Fee+4, 原状回復費▲3) - 固定資産税等 +79 - その他租税公課 +29 - 減損損失 +15 - 広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料 +13 - 専門家報酬 +7 - その他 +32
修繕費	(百万円)	22	21	0	△1.2%	
営業利益	(百万円)	5,344	8,223	2,879	+53.9%	
営業外収益	(百万円)	1	0	0	△38.6%	
営業外費用	(百万円)	643	920	277	+43.2%	
支払利息	(百万円)	377	445	68	+18.1%	・ 第29期は新規借入金があったため
融資関連費用	(百万円)	223	304	80	+36.2%	・ 第29期は新規借入金に伴い一時費用が増加したため
その他の営業外費用	(百万円)	42	170	128	+302.9%	・ 第29期はグローバルオファリングに伴い新投資口発行費が発生したため
当期純利益	(百万円)	4,702	7,303	2,601	+55.3%	
一口当たり当期純利益	(円)	1,217	1,523	306	+25.1%	
一口当たり利益分配金	(円)	1,241	1,528	287	+23.1%	
1口当たり 剰余金取崩し額	(円)	—	—	—	—	
1口当たり 利益超過分配金	(円)	21	36	15	+71.4%	
DPU	(円)	1,264	1,564	300	+23.7%	
NOI	(百万円)	8,023	10,008	1,984	+24.7%	
NOI利回り	(%)	5.7%	6.3%	+0.6%	—	

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

2017年12月期 損益計算書

項 目	2017年6月期 2017年1月1日～ 2017年6月30日		2017年12月期 2017年7月1日～ 2017年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	9,260,917	100.0	12,647,270	100.0	3,386,352	36.6
賃貸事業収入(1)	9,260,917		11,403,236		2,142,318	
不動産等売却益	-		1,244,033		1,244,033	
営業費用	3,916,456	37.6	4,423,618	35.0	507,161	12.9
賃貸事業費用(2)	3,518,684		3,962,183		443,498	
減価償却費 (3)	2,281,374		2,567,215		285,840	
NOI (1)-(2)+(3)	8,023,607	88.5	10,008,268	79.1	1,984,660	24.7
資産運用報酬	250,000		250,000		-	
減損損失	-		15,677		15,677	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	13,594		15,230		1,635	
一般事務委託手数料	29,983		37,347		7,364	
貸倒引当金繰入額	33		89		55	
その他営業費用	99,360		138,288		38,928	
営業利益	5,344,461	62.4	8,223,652	65.0	2,879,191	53.9
営業外収益	1,297	0.5	796	0.0	△501	△ 38.6
受取利息	70		54		△15	
還付加算金	150		234		84	
雑収入	1,077		507		△569	
営業外費用	643,080	5.7	920,746	7.3	277,665	43.2
支払利息	377,451		445,855		68,404	
融資関連費用	223,228		304,073		80,845	
投資口交付費	42,401		170,817		128,416	
経常利益	4,702,678	57.1	7,303,702	57.7	2,601,024	55.3
税引前当期純利益	4,702,678	57.1	7,303,702	57.7	2,601,024	55.3
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	4,702,073	57.1	7,303,097	57.7	2,601,024	55.3
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	6,414		△90,516		△96,930	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,708,487		7,212,580		2,504,093	

2017年12月期 貸借対照表 – 資産の部

項 目	2017年6月期 2017年 6月 30日		2017年12月期 2017年 12月 31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	3,532,405		14,367,140		10,834,735	
信託現金及び信託預金	6,065,755		6,326,653		260,897	
未収入金	8,204		8		△8,196	
営業未収入金	1,420,192		1,984,728		564,535	
前払費用	445,116		489,098		43,982	
未収消費税等	20,823		613,566		592,742	
その他	0		0		-	
貸倒引当金	△33		△89		△55	
流動資産合計	11,492,465	3.8	23,781,107	6.4	12,288,641	106.9
固定資産						
有形固定資産						
建物	74,883		-		△74,883	
建物附属設備	15,937		-		△15,937	
構築物	1,245		-		△1,245	
工具、器具及び備品	2,327		2,973		646	
土地	711,834		-		△711,834	
信託建物	110,037,378		119,455,782		9,418,403	
信託建物附属設備	21,899,421		22,695,639		796,218	
信託構築物	176,417		150,055		△26,361	
信託工具、器具及び備品	625,143		730,651		105,508	
信託土地	142,046,411		167,845,958		25,799,547	
有形固定資産合計	275,591,001	89.9	310,881,062	83.6	35,290,060	12.8
無形固定資産						
信託借地権	16,946,974		16,828,843		△118,131	
無形固定資産合計	16,946,974	5.5	16,828,843	4.5	△118,131	△0.7
投資その他の資産						
投資有価証券	-		17,854,460		17,854,460	
差入保証金	1,651,565		1,651,565		-	
長期前払費用	601,737		587,753		△13,984	
デリバティブ債権	92,243		113,592		21,348	
その他	45,062		59,869		14,807	
投資その他の資産合計	2,390,608	0.8	20,267,241	5.5	17,876,632	747.8
固定資産合計	294,928,585	96.2	347,977,146	93.6	53,048,561	18.0
資産合計	306,421,050	100.0	371,758,254	100.0	65,337,203	21.3

2017年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項 目	2017年6月期 2017年 6月 30日		2017年 12月 期 2017年 12月 31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	170,911		254,936		84,024	
短期借入金	-		3,068,000		3,068,000	
1年内返済予定の長期借入金	-		28,979,000		28,979,000	
未払金	175,062		51,836		△123,226	
未払費用	164,764		270,486		105,721	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	-		-		-	
前受金	540,675		600,752		60,077	
預り金	15,932		29,190		13,257	
流動負債合計	1,067,951	0.3	33,254,807	8.9	32,186,855	3,013.9
固定負債						
長期借入金	163,990,000		154,936,000		△9,054,000	
信託預り敷金及び保証金	2,240,373		2,215,299		△25,074	
預り敷金及び保証金	28,663		-		△28,663	
資産除去債務	31,468		31,680		212	
固定負債合計	166,290,505	54.3	157,182,980	42.3	△9,107,524	-5.5
負債合計	167,358,457	54.6	190,437,787	51.2	23,079,330	13.8
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	128,984,946	42.1	168,798,455	45.4	39,813,508	30.9
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	-		△ 46,329		△ 46,329	
その他の出資剰余金控除額	△987,516		△1,022,263		△34,747	
出資剰余金控除額合計	△987,516		△1,068,593		△ 81,077	
出資剰余金（純額）	5,276,915		5,195,838		△ 81,077	
任意積立金	-		-		-	
当期末処分利益	4,708,487		7,212,580		2,504,093	
剰余金合計	9,985,403	3.3	12,408,419	3.3	2,423,015	24.3
投資主資本合計	138,970,350	45.4	181,206,874	48.7	42,236,524	30.4
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	92,243		113,592		21,348	
評価・換算差額等合計	92,243	0.0	113,592	0.0	21,348	23.1
純資産合計	139,062,593	45.4	181,320,466	48.8	42,257,873	30.4
負債純資産合計	306,421,050	100.0	371,758,254	100.0	65,337,203	21.3

2017年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項 目	2017年6月期 2017年1月1日～ 2017年6月30日	2017年12月期 2017年6月1日～ 2017年12月31日
	金額（千円）	金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,702,678	7,303,702
減価償却費	2,281,374	2,567,215
減損損失	-	15,677
投資口交付費	42,401	170,817
融資関連費用	223,228	304,073
受取利息	△70	△54
支払利息	377,451	445,855
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,301	55
営業未収入金の増減額（△は増加）	△21,759	△564,535
未収消費税等の増減額（△は増加）	△20,823	△640,464
営業未払金の増減額（△は減少）	81,748	△7,867
未払消費税等の増減額（△は減少）	△460,521	47,721
未払金の増減額（△は減少）	25,473	△67,922
未払費用の増減額（△は減少）	444	98,065
前受金の増減額（△は減少）	18,602	60,077
預り金の増減額（△は減少）	△21,461	△7,567
有形固定資産の売却による減少額	-	802,750
信託有形固定資産の売却による減少額	-	3,590,653
その他	△17,577	△1,274
小計	7,209,888	14,116,980
利息の受取額	70	54
利息の支払額	△379,198	△439,861
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	6,830,155	13,676,568
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	△797
信託有形固定資産の取得による支出	△26,684,589	△42,111,738
信託無形固定資産の取得による支出	△8,187,950	-
投資有価証券の取得による支出	-	△17,854,460
預り敷金及び保証金の支出	-	△28,663
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△79,334	△139,629
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	290,004	115,173
敷金及び保証金の差入による支出	△1,037,651	-
その他	△2,211	△14,807
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,704,126	△60,034,922
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	3,068,000
長期借入れによる収入	21,571,000	19,925,000
融資関連費用	△257,922	△325,727
利益分配金の支払額	△5,406,728	△4,776,561
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	-	△46,329
その他の利益超過分配金の支払額	-	△34,747
投資口の発行による収入	8,351,048	39,644,352
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,257,397	57,453,986
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,616,573	11,095,633
現金及び現金同等物の期首残高	14,214,734	9,598,161
現金及び現金同等物の期末残高	9,598,161	20,693,794

項 目		2017年6月期 2017年1月1日～ 2017年6月30日	2017年12月期 2017年7月1日～ 2017年12月31日
当期末処分利益	(千円)	4,708,487	7,212,580
出資総額組入額	(千円)	-	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	(千円)	-	-
利益超過分配金加算額	(千円)	81,077	172,554
一時差異等調整引当額	(千円)	46,329	-
その他の出資剰余金控除額	(千円)	34,747	172,554
分配金総額	(千円)	4,880,081	7,496,535
うち利益分配金	(千円)	4,799,004	7,323,980
うち一時差異等調整引当額	(千円)	46,329	-
うちその他の利益超過分配金	(千円)	34,747	172,554
投資口1口当たり分配金	(円)	1,264	1,564
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,243	1,528
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	-
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	36
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	(千円)	△ 90,516	△ 111,999

物件収支（1/4）

(単位：千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42
物件名	日神ハルステ ジ代田橋	日神ハルステ ジ東長崎	グロースメゾン 五反田	グロースメゾン 亀戸	エメラルド ハウス	アルモニー 御茶ノ水	サンクレスト 石神井公園	グロースメゾン 新横浜	ベルファース上 野御徒町	グランリール亀 戸	グロースメゾン 池袋	グロースメゾン 用賀	ルート立川	渋谷本町 マンション	シティハイツ砧	アクシースタ ワー川口並木	キャピタルハイツ 神楽坂
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	37,935	44,936	27,429	34,006	42,569	40,327	36,146	33,518	29,347	26,619	25,913	22,004	20,357	19,610	16,499	24,680	19,656
賃料及び共益費 / GOP（注1）	35,043	40,318	26,844	31,322	39,737	38,406	33,582	31,399	28,266	26,619	24,142	20,579	18,549	18,671	15,359	24,079	18,859
その他収入	2,892	4,617	585	2,684	2,832	1,921	2,564	2,118	1,081	-	1,770	1,424	1,808	938	1,140	600	796
② 賃貸事業費用合計	18,821	26,303	8,447	14,795	17,538	16,501	17,782	16,349	13,487	8,053	11,504	10,595	9,034	6,078	8,555	10,873	7,751
維持管理費（a）	5,249	7,040	2,118	4,256	4,997	3,774	4,334	4,177	5,828	276	3,444	3,061	1,765	1,980	3,002	2,865	2,425
（うち修繕費）	197	360	118	39	193	446	186	227	212	216	224	98	200	494	212	67	159
（うち水道光熱費）	1,502	1,798	261	553	938	576	876	466	467	-	496	350	262	203	71	385	291
公租公課（b）	1,624	2,669	1,322	1,678	2,547	1,899	3,125	2,402	1,656	1,722	1,045	1,367	1,068	929	979	1,120	1,087
保険料（c）	44	68	27	38	71	40	65	48	35	39	26	26	28	23	21	29	25
減価償却費（⑦）	9,303	13,757	4,457	5,994	9,263	7,755	8,884	6,237	5,368	5,510	5,356	4,196	4,426	1,954	2,066	5,069	2,716
その他費用（d）	2,599	2,767	521	2,828	658	3,031	1,372	3,483	598	504	1,631	1,943	1,745	1,190	2,484	1,788	1,495
③ 賃貸事業損益（①－②）	19,113	18,632	18,981	19,211	25,030	23,825	18,364	17,168	15,860	18,566	14,409	11,408	11,323	13,532	7,944	13,806	11,904
④ NOI（①－②＋⑦）	28,417	32,390	23,438	25,205	34,294	31,581	27,249	23,406	21,228	24,076	19,766	15,605	15,750	15,487	10,011	18,875	14,621
⑤ 資本的支出	6,622	12,928	466	1,281	592	2,168	3,452	2,373	442	631	2,045	1,302	2,258	8,232	5,443	559	343
⑥ NCF（④－⑤）	21,795	19,461	22,972	23,923	33,701	29,413	23,797	21,033	20,786	23,445	17,721	14,303	13,491	7,254	4,567	18,316	14,278

物件番号	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	A64	A65
物件名	カレッジスクエア 町田	ベレー目黒	ワコーレ 綱島Ⅰ	フォロス 中村橋	グロースメゾン 海神	カレッジスクエア 町屋	シティハウス東 京新橋	ウィンベル 神楽坂	西早稲田 クレセント マンション	レキシントン・ス クエア曙橋	カーザエミタッ ジオ （注8）	藤和シティコー プ 新大塚Ⅱ	ビクセル 武蔵関	レクセルマンショ ン上野松が谷 （注8）	藤和シティコー プ浅間町	ロイヤルパーク 大町	レキシントン・ス クエア 萩野町
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	180	184	184	180	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	17,484	15,462	17,879	18,730	23,510	14,706	91,869	106,463	73,034	50,044	32,725	35,011	23,557	33,795	54,095	26,790	16,671
賃料及び共益費 / GOP（注1）	17,484	14,696	17,339	16,746	20,979	14,706	86,426	97,300	70,245	47,258	29,285	33,689	22,939	30,394	50,044	23,314	15,096
その他収入	-	765	539	1,983	2,531	-	5,443	9,163	2,788	2,786	3,439	1,321	617	3,400	4,051	3,476	1,575
② 賃貸事業費用合計	4,190	7,325	8,063	9,543	14,066	5,250	37,979	37,608	21,152	19,151	15,911	14,405	8,560	16,856	27,214	13,045	9,238
維持管理費（a）	244	2,057	2,279	2,347	4,017	228	13,549	9,265	6,297	4,754	3,337	4,675	2,770	3,641	14,049	4,968	2,669
（うち修繕費）	244	91	309	173	263	228	431	466	643	126	322	214	374	445	293	192	13
（うち水道光熱費）	-	164	462	271	836	-	13	1,449	610	402	613	6	454	507	44	1,645	635
公租公課（b）	1,517	875	880	985	2,090	930	4,949	6,369	3,639	2,217	2,423	1,398	1,179	2,755	2,997	1,591	1,142
保険料（c）	25	17	23	22	54	18	84	149	104	42	32	38	33	41	74	43	27
減価償却費（⑦）	1,903	2,382	4,006	5,037	6,514	3,568	13,331	16,891	8,780	8,814	7,738	5,551	3,194	7,156	7,510	4,834	3,553
その他費用（d）	500	1,993	872	1,150	1,388	504	6,063	4,932	2,330	3,321	2,378	2,740	1,382	3,261	2,581	1,608	1,845
③ 賃貸事業損益（①－②）	13,293	8,136	9,816	9,187	9,444	9,455	53,890	68,854	51,881	30,893	16,814	20,606	14,996	16,938	26,880	13,745	7,433
④ NOI（①－②＋⑦）	15,197	10,518	13,823	14,224	15,958	13,024	67,222	85,745	60,662	39,708	24,552	26,157	18,191	24,095	34,391	18,579	10,986
⑤ 資本的支出	280	307	2,426	1,834	1,922	729	291	5,126	6,079	1,328	2,927	3,744	1,744	1,308	1,704	2,297	122
⑥ NCF（④－⑤）	14,916	10,210	11,396	12,389	14,036	12,295	66,930	80,619	54,582	38,379	21,624	22,413	16,447	22,786	32,686	16,282	10,864

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

（注2） 2017年7月1日から2017年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

（注3） 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

（注4） オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミオ堂島Ⅰ」から変更されました。

（注5） 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

（注6） 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

（注7） ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1ヵ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

（注8） 「近代科学社ビル」と「タイズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーザエミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」「サンテラス南池袋」は平成29年12月28日に譲渡しました。

物件収支（2/4）

(単位：千円)

物件番号	A66	A71	A72	A73	A75	A76	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	A85	A86	A87
物件名	ヴィズコンティ 王山	レキシントン・ス クエア代田橋	レキシントン・ス クエア本所吾 妻橋	AMS TO WER 南6 条	スベシア 恵比寿	ネオ・プロミネ ンス	インボイス新神 戸レジデンス	コスモコート 元町	レーベスト 本陣	レーベスト 松原	サンテラス 南池袋 (注8)	アルパ 則武新町	レーベスト 名駅南	レーベスト 平安	ヴァンデュール 浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神 楽坂
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	180	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	10,327	31,873	18,108	42,888	208,979	64,935	49,889	37,732	29,712	28,388	22,533	25,132	24,979	23,656	33,279	25,620	17,974
賃料及び共益費 / GOP（注1）	9,419	30,871	17,192	40,227	185,537	55,857	46,046	37,061	27,833	26,596	20,436	23,525	23,232	23,121	31,055	24,426	17,652
その他収入	907	1,001	916	2,660	23,441	9,077	3,842	670	1,879	1,792	2,097	1,606	1,747	534	2,224	1,193	322
② 賃貸事業費用合計	6,235	14,928	10,378	31,738	72,953	25,576	26,592	20,847	14,011	14,271	12,029	12,942	13,600	10,870	15,578	11,381	8,204
維持管理費（a）	2,510	2,573	2,311	6,357	13,359	8,845	4,476	3,495	3,460	3,733	2,967	2,910	3,317	2,347	5,271	2,975	1,989
（うち修繕費）	28	145	17	396	1,089	256	83	128	233	52	328	125	209	154	129	38	-
（うち水道光熱費）	136	446	314	811	1,963	3,734	450	541	330	304	357	282	453	265	2,420	904	231
公租公課（b）	897	1,545	817	6,425	8,827	3,547	2,700	2,305	1,802	1,868	1,378	1,735	1,664	1,400	1,961	1,548	767
保険料（c）	15	30	21	86	170	109	63	64	47	43	26	44	44	32	60	37	23
減価償却費（⑦）	1,733	8,056	5,037	14,199	38,185	10,259	11,526	9,989	7,464	7,072	4,351	6,960	6,982	6,423	7,037	5,444	4,204
その他費用（d）	1,077	2,721	2,190	4,669	12,409	2,814	7,825	4,993	1,237	1,552	3,304	1,292	1,592	666	1,249	1,376	1,219
③ 賃貸事業損益（①－②）	4,092	16,945	7,729	11,149	136,026	39,358	23,296	16,884	15,700	14,117	10,504	12,189	11,379	12,786	17,700	14,238	9,770
④ NOI（①－②＋⑦）	5,825	25,001	12,767	25,349	174,212	49,618	34,822	26,873	23,165	21,189	14,855	19,150	18,361	19,209	24,737	19,682	13,974
⑤ 資本的支出	-	1,588	-	1,171	9,010	9,023	1,370	855	-	378	336	397	-	169	629	-	739
⑥ NCF（④－⑤）	5,825	23,412	12,767	24,178	165,201	40,594	33,452	26,018	23,165	20,811	14,518	18,752	18,361	19,040	24,107	19,682	13,234

物件番号	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103	A104
物件名	ルナコート 江戸堀	ウィンテージ神 戸元町	クイーンズコート 福住	コーポ東洞院	ベレール 大井町	シエラ南塚口	プライムライフ 三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパー ク新川1番館	ウエストアベ ニュー	リトルリバー 本町橋	プライムライフ御 影	シティコート 北1条	リイトコート 向島	リイトコート 西大島	ロイヤルパーク ス桃坂	ロイヤルパーク ス新田
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	20,768	20,880	17,200	19,847	14,697	16,625	15,321	15,767	17,018	10,715	12,838	12,209	66,200	54,091	48,298	148,512	215,752
賃料及び共益費 / GOP（注1）	20,015	20,684	16,361	17,239	14,113	15,470	14,354	15,599	14,170	10,305	12,690	11,958	61,320	51,317	47,825	134,870	200,266
その他収入	753	196	839	2,608	583	1,155	966	168	2,847	409	147	250	4,880	2,773	472	13,641	15,485
② 賃貸事業費用合計	10,660	12,813	6,506	8,901	6,533	7,619	8,974	7,333	8,828	6,462	7,429	6,557	38,697	26,415	19,905	111,218	116,362
維持管理費（a）	2,903	2,975	1,606	2,469	2,058	2,108	1,963	1,710	2,396	1,663	2,284	1,427	5,951	6,606	4,695	51,278	30,902
（うち修繕費）	425	86	192	-	102	9	-	109	167	178	77	8	397	134	58	330	1,111
（うち水道光熱費）	708	421	186	529	148	273	184	275	241	233	258	133	1,133	562	617	970	-
公租公課（b）	1,186	1,587	747	922	672	982	847	1,003	873	565	950	762	7,717	2,502	2,168	7,796	14,173
保険料（c）	31	38	22	28	18	27	20	24	32	17	22	18	128	70	55	195	386
減価償却費（⑦）	5,081	5,836	3,210	3,802	2,675	3,244	3,428	3,446	4,190	3,125	2,874	2,971	22,602	15,422	12,276	45,200	70,469
その他費用（d）	1,456	2,375	920	1,679	1,108	1,256	2,714	1,148	1,334	1,089	1,298	1,378	2,297	1,812	710	6,748	430
③ 賃貸事業損益（①－②）	10,108	8,067	10,693	10,945	8,163	9,006	6,346	8,434	8,189	4,252	5,408	5,651	27,502	27,676	28,392	37,293	99,390
④ NOI（①－②＋⑦）	15,190	13,903	13,904	14,748	10,839	12,251	9,775	11,881	12,379	7,378	8,282	8,622	50,105	43,098	40,669	82,493	169,859
⑤ 資本的支出	244	639	248	608	-	761	457	-	1,432	2,222	-	335	622	2,290	170	2,164	9,389
⑥ NCF（④－⑤）	14,945	13,263	13,656	14,139	10,839	11,489	9,317	11,881	10,947	5,155	8,282	8,287	49,482	40,808	40,498	80,329	160,470

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

(注2) 2017年7月1日から2017年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

(注3) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注4) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタブレミオ堂島」から変更されました。

(注5) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注6) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注7) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1ヵ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注8) 「近代科学社ビル」は「タイムズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーザエミタジジョ」は「レクセルマンション上野松谷」が「サンテラス南池袋」は平成29年12月28日に譲渡しました。

物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	A105	A106		B08	B09	B14	B15	B16	B17	B18		C01		D01	D02	D03	D04
物件名	ロイヤルパーク スタワー南千住	ロイヤルパーク スーサー 南千住	住宅計	近代科学社 ビル (注8)	新宿 アイランド (注8)	レキシントン・ブ ラザ 西五反田	クロス・スクエア N A K A N O	大木青葉ビル	レキシントン・ブ ラザ八幡	イオンタウン須 賀川	オフィス・商業 施設計	タイムズ神田須 田町第4 (注8)	駐車場計	ホテルマイステイ ズ神田	ホテルマイステイ ズ浅草	ホテルマイステイ ズ京都四条	マイステイズ新浦安コ ンプレックスセンター
計算期間（日数）	184	184	-	30	179	184	184	184	184	184	-	30	-	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	744,215	96,186	3,416,550	6,827	(注3)	152,362	46,566	35,318	165,805	141,886	567,259	435	435	111,117	106,946	315,937	187,712
賃料及び共益費 / GOP（注1）	686,817	89,442	3,174,647	5,626		133,985	39,594	27,817	131,885	141,886	499,289	435	435	111,117	106,946	315,937	187,712
その他収入	57,398	6,743	241,902	1,200		18,376	6,971	7,501	33,920	-	67,970	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	442,349	58,069	1,725,818	5,470		66,940	17,742	21,016	79,968	93,716	294,015	384	384	29,150	20,879	61,117	51,272
維持管理費（a）	112,417	15,935	468,015	1,227		27,042	6,444	9,273	46,045	56,124	150,992	-	-	-	-	-	-
（うち修繕費）	1,569	729	17,589	154		205	69	62	397	-	888	-	-	-	-	-	-
（うち水道光熱費）	20,408	2	58,862	565		17,503	2,457	4,607	34,797	-	59,931	-	-	-	-	-	-
公租公課（b）	-	-	152,842	2,948		12,210	3,862	4,056	11,263	7,334	44,778	384	384	4,998	3,855	10,364	8,161
保険料（c）	993	256	4,807	10		140	59	73	152	203	714	-	-	62	76	226	138
減価償却費（㉑）	308,023	40,282	926,188	-		26,618	5,065	6,861	21,558	29,438	90,694	-	-	23,582	16,428	50,011	42,462
その他費用（d）	20,915	1,594	173,964	1,283		928	2,309	750	948	615	6,835	-	-	507	518	515	509
③ 賃貸事業損益（①－②）	301,865	38,116	1,690,732	1,356		85,422	28,824	14,302	85,837	48,169	273,243	51	51	81,967	86,066	254,820	136,440
④ NOI（①－②＋㉑）	609,889	78,399	2,616,920	1,356		112,040	33,890	21,164	107,396	77,608	363,937	51	51	105,549	102,495	304,831	178,902
⑤ 資本的支出	20,182	2,782	155,515	-		3,735	1,021	512	7,020	-	12,288	-	-	1,829	17,576	8,246	3,923
⑥ NCF（④－⑤）	589,707	75,617	2,461,374	1,356		108,305	32,869	20,652	100,375	77,608	351,649	51	51	103,719	84,918	296,585	174,979

物件番号	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21
物件名	ホテルマイステイ ズ舞浜	ホテルマイステイ ズ堂島 (注4)	ホテルマイステイ ズ名古屋栄	ホテルマイステイ ズ堺筋本町	ホテルマイステイ ズ横浜	ホテルマイステイ ズ日暮里	ホテルマイステイ ズ福岡天神南	フレックスステイ ン飯田橋	ホテルマイステイ ズ上野稲荷町	フレックスステイ ン品川	フレックスステイ ン常盤台	フレックスステイ ン巣鴨	ホテルマイステイ ズ大手前	フレックスステイ ン清澄白河	フレックスステイ ン中延P1	フレックスステイ ン中延P2	アパホテル横浜 関内 (注5)
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	160,018	231,470	220,601	176,288	127,889	61,152	167,915	52,682	50,462	42,955	53,861	49,654	127,898	36,933	17,374	10,199	229,958
賃料及び共益費 / GOP（注1）	160,018	231,470	220,601	176,288	127,889	61,092	167,915	52,682	50,462	42,955	53,861	49,654	127,898	36,933	17,374	10,199	229,958
その他収入	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	39,824	58,855	69,921	27,892	29,864	16,590	20,005	14,755	13,115	8,308	11,270	13,442	13,239	11,463	5,112	2,860	88,632
維持管理費（a）	-	8,208	17,163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（うち修繕費）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（うち水道光熱費）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課（b）	3,192	11,618	4,583	6,399	4,477	1,756	5,079	4,498	1,470	1,660	3,416	2,867	3,600	3,386	951	526	11,794
保険料（c）	72	190	166	86	135	42	73	61	31	26	56	46	84	53	17	10	212
減価償却費（㉑）	36,046	37,305	47,500	20,900	24,739	14,286	14,348	9,688	11,107	6,116	7,292	10,022	9,047	7,516	3,637	1,817	76,121
その他費用（d）	512	1,532	508	505	512	505	504	506	505	505	504	506	506	506	505	505	504
③ 賃貸事業損益（①－②）	120,194	172,615	150,679	148,395	98,025	44,562	147,909	37,926	37,346	34,647	42,591	36,212	114,659	25,470	12,261	7,338	141,326
④ NOI（①－②＋㉑）	156,240	209,921	198,180	169,296	122,765	58,848	162,257	47,615	48,454	40,763	49,883	46,234	123,707	32,986	15,899	9,156	217,448
⑤ 資本的支出	4,594	23,352	41,975	6,876	10,869	10,457	2,393	18,280	2,737	5,041	3,795	2,385	3,798	7,217	3,137	7,479	6,231
⑥ NCF（④－⑤）	151,646	186,569	156,204	162,420	111,895	48,391	159,864	29,334	45,717	35,721	46,088	43,849	119,909	25,769	12,762	1,676	211,217

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

(注2) 2017年7月1日から2017年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

(注3) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注4) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタブレモ堂島」から変更されました。

(注5) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注6) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注7) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後 1 か月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注8) 「近代科学社ビル」と「タイムズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーゲルエミタジジョ」「レクセルマンション上野松谷」「サンテラス南池袋」は平成29年12月28日に譲渡しました。

物件収支（4/4）

(単位：千円)

物件番号	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36	D37	D38
物件名	ホテルネット函館	フレックスティン白金	ホテルマイステイズ羽田	ホテルマイステイズ亀戸P1	ホテルマイステイズ上野入谷口	ホテルマイステイズ亀戸P2	ホテルピスタ清水	スーパーホテル新橋・鳥森口 (注6)	フレックスティン東十条	ホテルマイステイズ宇都宮	フレックスティン川崎貝塚	コンフォートホテル富山駅前 (注6)	フレックスティン川崎小川町	フレックスティン江古田	スーパーホテル東京・JR立川北口 (注6)	スーパーホテルJR上野入谷口 (注6)	ホテルマイステイズ心斎橋
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	148,450	50,788	187,483	180,675	92,202	123,808	82,140	39,426	37,747	95,975	32,833	35,928	29,409	104,046	31,787	27,275	88,880
賃料及び共益費 / GOP（注1）	148,450	50,788	187,483	180,675	92,202	123,808	82,140	39,426	37,747	95,975	32,833	35,928	29,409	104,046	31,787	27,275	88,880
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	47,871	9,983	67,929	40,561	24,828	30,575	26,648	8,959	8,186	32,719	11,878	13,153	7,199	37,748	13,120	9,993	22,149
維持管理費 (a)	-	-	-	-	2,455	-	480	706	-	-	889	-	-	-	1,391	1,070	-
（うち修繕費）	-	-	-	-	-	-	-	702	-	-	-	-	-	-	1,091	770	-
（うち水道光熱費）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	15,501	1,903	8,076	6,373	1,224	3,827	4,100	3,097	1,940	13,735	823	3,770	967	4,663	2,798	2,140	2,544
保険料 (c)	134	38	155	128	61	80	69	29	36	239	29	60	20	83	39	27	44
減価償却費 (㉔)	31,727	7,534	59,288	33,652	20,679	26,260	21,595	4,717	5,804	18,330	9,729	8,913	5,806	32,596	8,482	6,346	19,155
その他費用 (d)	508	506	409	406	407	407	404	407	404	414	407	409	404	406	408	408	404
③ 賃貸事業損益（①－②）	100,579	40,805	119,553	140,114	67,374	93,233	55,491	30,467	29,560	63,256	20,954	22,774	22,210	66,297	18,666	17,282	66,731
④ NOI（①－②＋㉔）	132,306	48,339	178,842	173,766	88,054	119,493	77,086	35,185	35,365	81,587	30,684	31,687	28,017	98,893	27,149	23,628	85,887
⑤ 資本的支出	4,027	7,888	1,841	28,930	5,235	37,272	-	-	2,887	15,470	2,053	1,589	3,124	30,774	-	-	3,901
⑥ NCF（④－⑤）	128,279	40,451	177,001	144,836	82,818	82,220	77,086	35,185	32,477	66,116	28,630	30,098	24,892	68,119	27,149	23,628	81,985

物件番号	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48	D49	D50	D51	D52	D53	ホテル計 合計	
物件名	コンフォートホテル黒崎 (注6)	コンフォートホテル前橋 (注6)	コンフォートホテル燕三条 (注6)	コンフォートホテル北見 (注6)	ホテルマイステイズ五反田駅前	ホテルエビナール那須	ホテルマイステイズ福岡天神	ホテルマイステイズ浜松町	ホテルマイステイズプレミア金沢	高松 東急Rホテル (注6)	ホテルマイステイズプレミア浜松町 (注7)	ホテルマイステイズ新大阪	ホテルマイステイズプレミア大森	別府亀の井ホテル	ホテルマイステイズ札幌駅北口		
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	80	80	80	80	-	-
① 賃貸事業収入合計	37,894	43,811	34,949	30,300	427,047	1,103,226	237,370	114,084	368,625	106,156	228,976	267,910	160,256	221,531	108,954	7,418,990	11,403,236
賃料及び共益費 / GOP（注1）	37,894	43,811	32,861	30,300	426,068	1,103,226	237,370	114,084	368,625	76,200	228,857	267,910	160,223	221,531	108,954	7,385,756	11,060,128
その他収入	-	-	2,088	-	978	-	-	-	-	29,956	118	-	32	-	-	33,234	343,107
② 賃貸事業費用合計	18,132	29,534	15,420	17,575	58,360	367,377	50,052	34,972	125,407	60,119	22,998	15,177	17,102	64,216	24,434	1,941,964	3,962,183
維持管理費 (a)	650	5,719	570	659	4,254	9,335	-	-	-	34,878	-	-	18	-	-	88,450	707,458
（うち修繕費）	-	-	144	-	-	-	-	-	-	581	-	-	-	-	-	3,290	21,767
（うち水道光熱費）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,529	-	-	-	-	-	20,529	139,322
公租公課 (b)	3,418	5,029	3,836	4,917	15,378	28,295	7,036	6,611	13,231	8,681	-	-	-	9	-	272,595	470,600
保険料 (c)	54	76	66	53	342	852	105	53	251	148	168	165	128	268	91	5,976	11,499
減価償却費 (㉔)	13,600	18,294	10,534	11,534	37,942	328,458	42,503	27,902	111,520	15,472	22,420	14,835	16,778	63,762	24,168	1,550,332	2,567,215
その他費用 (d)	409	414	413	410	442	434	406	405	404	938	409	176	176	176	174	24,608	205,408
③ 賃貸事業損益（①－②）	19,761	14,276	19,528	12,725	368,686	735,849	187,318	79,112	243,217	46,036	205,978	252,732	143,153	157,314	84,520	5,477,025	7,441,052
④ NOI（①－②＋㉔）	33,362	32,570	30,063	24,259	406,629	1,064,307	229,821	107,015	354,738	61,509	228,398	267,568	159,932	221,077	108,688	7,027,358	10,008,268
⑤ 資本的支出	2,128	415	-	1,732	6,209	60,636	6,131	3,539	829	5,243	7,027	740	107	-	-	431,917	599,771
⑥ NCF（④－⑤）	31,234	32,155	30,063	22,527	400,420	1,003,671	223,689	103,475	353,909	56,265	221,370	266,828	159,825	221,077	108,688	6,595,421	9,408,497

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

(注2) 2017年7月1日から2017年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスティン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

(注3) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注4) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルピスタプレミオ堂島」から変更されました。

(注5) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注6) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注7) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後 1 か月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注8) 「近代科学社ビル」は「タイムズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーゲルエミタジジョ」は平成29年12月28日に譲渡しました。

期末算定価格 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2017年6月末			2017年12月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神バレーステージ代田橋	1,251,830	1,118,627	1,180,000	4.7%	1,115,946	1,180,000	4.7%	-	0.0pt	アセッツR&D
A27	日神バレーステージ東長崎	1,229,070	1,084,595	1,290,000	4.8%	1,083,767	1,300,000	4.8%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	825,488	1,020,000	4.4%	821,497	1,030,000	4.4%	10,000	0.0pt	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	978,839	1,130,000	4.5%	974,127	1,130,000	4.5%	-	0.0pt	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,366,370	1,410,000	4.7%	1,357,700	1,410,000	4.7%	-	0.0pt	アセッツR&D
A31	アルモニー御茶ノ水	1,428,024	1,351,960	1,400,000	4.4%	1,346,373	1,420,000	4.3%	20,000	-0.1pt	アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,086,475	1,090,000	4.6%	1,081,043	1,090,000	4.6%	-	0.0pt	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	960,550	1,180,000	4.6%	956,686	1,180,000	4.6%	-	0.0pt	アセッツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	950,992	1,050,000	4.4%	946,067	1,070,000	4.3%	20,000	-0.1pt	アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	824,372	999,000	4.6%	819,494	999,000	4.6%	-	0.0pt	アセッツR&D
A36	グロースメゾン池袋	825,411	746,971	910,000	4.4%	743,660	915,000	4.4%	5,000	0.0pt	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	746,970	722,000	4.5%	744,076	730,000	4.4%	8,000	-0.1pt	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	642,115	657,000	4.7%	639,947	660,000	4.7%	3,000	0.0pt	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	655,528	633,000	4.6%	661,807	638,000	4.6%	5,000	0.0pt	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	652,562	498,000	4.6%	655,939	499,000	4.6%	1,000	0.0pt	アセッツR&D
A41	アクシースタワー川口並木	620,893	541,359	725,000	5.3%	536,850	726,000	5.3%	1,000	0.0pt	アセッツR&D
A42	キャピタルハイツ神楽坂	604,858	626,241	587,000	4.5%	623,868	587,000	4.5%	-	0.0pt	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	560,327	534,000	5.2%	558,705	535,000	5.2%	1,000	0.0pt	アセッツR&D
A44	ベレー目黒	589,004	559,975	607,000	4.2%	557,901	607,000	4.2%	-	0.0pt	アセッツR&D
A45	ワコーレ綱島 I	572,914	527,542	515,000	4.9%	525,962	515,000	4.9%	-	0.0pt	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	521,943	569,000	4.5%	518,740	570,000	4.5%	1,000	0.0pt	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	520,123	465,000	5.2%	515,531	476,000	5.1%	11,000	-0.1pt	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	456,536	547,000	4.6%	453,697	548,000	4.6%	1,000	0.0pt	アセッツR&D
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,329,742	3,250,000	4.3%	2,316,703	3,260,000	4.3%	10,000	0.0pt	不動研
A52	ウインベル神楽坂	3,260,000	3,052,169	3,940,000	4.1%	3,040,404	4,030,000	4.0%	90,000	-0.1pt	森井
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,883,141	2,480,000	4.4%	1,880,441	2,540,000	4.3%	60,000	-0.1pt	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,329,604	1,820,000	4.3%	1,322,118	1,860,000	4.2%	40,000	-0.1pt	谷澤
A56	カーザエルミタッジオ	1,070,000	953,098	1,110,000	4.2%	-	-	-	-	-	不動研
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	866,000	822,867	1,070,000	4.8%	821,060	1,080,000	4.8%	10,000	0.0pt	不動研
A61	ビクセル武蔵関	577,000	555,585	713,000	4.6%	554,135	719,000	4.5%	6,000	-0.1pt	森井
A62	レクセルマンション上野松が谷	970,000	859,112	1,200,000	4.4%	-	-	-	-	-	谷澤
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,019,363	1,350,000	5.4%	1,013,558	1,350,000	5.4%	-	0.0pt	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	393,231	559,000	5.6%	390,695	560,000	5.6%	1,000	0.0pt	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	285,706	450,000	5.7%	282,275	446,000	5.7%	-4,000	0.0pt	不動研

(注1) 「増減」については、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

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

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミオ望島」から変更しました。

(注4) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

期末算定価格 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2017年6月末			2017年12月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	231,994	271,000	5.2%	230,261	273,000	5.1%	2,000	-0.1pt	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	859,123	1,170,000	4.3%	852,656	1,200,000	4.2%	30,000	-0.1pt	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	441,462	605,000	4.4%	436,424	624,000	4.3%	19,000	-0.1pt	谷澤
A73	A M S T O W E R 南6条	1,180,000	973,126	1,250,000	5.3%	960,098	1,270,000	5.2%	20,000	-0.1pt	谷澤
A75	スーパシア恵比寿	7,010,000	6,517,030	8,010,000	4.2%	6,487,856	8,060,000	4.2%	50,000	0.0pt	不動研
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,614,934	1,980,000	4.7%	1,613,699	1,980,000	4.7%	-	0.0pt	不動研
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,182,992	1,420,000	4.9%	1,172,837	1,430,000	4.9%	10,000	0.0pt	不動研
A78	コスモコート元町	973,000	908,030	1,080,000	4.8%	898,896	1,090,000	4.8%	10,000	0.0pt	不動研
A79	レーベスト本陣	674,000	628,396	809,000	5.5%	620,933	813,000	5.5%	4,000	0.0pt	不動研
A80	レーベスト松原	657,000	616,250	793,000	5.1%	609,557	797,000	5.1%	4,000	0.0pt	不動研
A81	サンテラス南池袋	625,000	595,350	755,000	4.4%	-	-	-	-	-	不動研
A82	アルバ則武新町	608,000	566,578	733,000	5.0%	560,015	733,000	5.0%	-	0.0pt	不動研
A83	レーベスト名駅南	597,000	557,472	746,000	4.8%	550,490	715,000	4.8%	-31,000	0.0pt	不動研
A84	レーベスト平安	595,000	555,456	693,000	5.0%	549,202	694,000	5.0%	1,000	0.0pt	不動研
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	535,493	726,000	5.8%	529,086	738,000	5.8%	12,000	0.0pt	不動研
A86	サルボサーラ	544,000	510,226	642,000	5.1%	504,782	648,000	5.1%	6,000	0.0pt	不動研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	517,205	635,000	4.2%	513,741	635,000	4.2%	-	0.0pt	不動研
A88	ルナコート江戸堀	525,000	492,031	570,000	4.9%	487,195	570,000	4.9%	-	0.0pt	不動研
A89	ウィンテージ神戸元町	512,000	475,652	606,000	4.9%	470,455	609,000	4.9%	3,000	0.0pt	不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	436,061	603,000	4.3%	433,098	604,000	4.3%	1,000	0.0pt	不動研
A91	コーボ東洞院	446,000	421,981	514,000	4.8%	418,788	516,000	4.8%	2,000	0.0pt	不動研
A92	ベレール大井町	412,000	395,545	505,000	4.3%	392,870	511,000	4.3%	6,000	0.0pt	不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	354,084	446,000	5.1%	351,601	449,000	5.1%	3,000	0.0pt	不動研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	350,977	434,000	4.8%	348,006	438,000	4.8%	4,000	0.0pt	不動研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	336,108	433,000	5.0%	332,662	433,000	5.0%	-	0.0pt	不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	324,113	428,000	5.4%	321,356	425,000	5.4%	-3,000	0.0pt	不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	313,921	323,000	5.2%	313,018	313,000	5.2%	-10,000	0.0pt	不動研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	295,400	395,000	4.8%	292,526	398,000	4.8%	3,000	0.0pt	不動研
A99	プライムライフ御影	297,000	279,156	337,000	5.1%	276,521	337,000	5.1%	-	0.0pt	不動研
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,813,138	1,930,000	5.1%	1,791,159	1,950,000	5.1%	20,000	0.0pt	不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,718,246	1,730,000	4.6%	1,705,114	1,730,000	4.6%	-	0.0pt	不動研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,661,111	1,720,000	4.4%	1,649,005	1,720,000	4.4%	-	0.0pt	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,951,802	3,050,000	4.7%	2,908,767	3,080,000	4.6%	30,000	-0.1pt	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	5,133,814	5,440,000	4.9%	5,072,734	5,490,000	4.8%	50,000	-0.1pt	森井

(注1) 「増減」については、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

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

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミオ望島」から変更しました。

(注4) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

期末算定価格 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2017年6月末			2017年12月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	21,879,000	22,933,482	22,600,000	5.0%	22,645,641	22,700,000	5.1%	100,000	0.1pt	不動研
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,825,341	2,710,000	4.8%	2,787,842	2,720,000	5.2%	10,000	0.4pt	不動研
	住居計	95,678,104	93,113,195	104,752,000	-	89,949,664	102,353,000	-	666,000	-	-
B08	近代科学社ビル	1,301,357	1,197,764	1,060,000	4.7%	-	-	-	-	-	アセットR&D
B09	新宿アイランド	715,000	703,082	545,000	4.5%	-	-	-	-	-	森井
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,880,000	4,662,541	4,250,000	4.5%	4,639,658	4,250,000	4.5%	-	0.0pt	不動研
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,060,000	1,129,713	1,090,000	4.7%	1,125,669	1,170,000	4.7%	80,000	0.0pt	不動研
B16	大木青葉ビル	816,000	731,632	691,000	5.6%	709,605	710,000	5.5%	19,000	-0.1pt	谷澤
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,086,713	3,610,000	5.7%	3,072,175	3,690,000	5.6%	80,000	-0.1pt	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,914,556	2,370,000	6.3%	1,885,118	2,410,000	6.2%	40,000	-0.1pt	森井
	オフィス・商業施設計	14,372,357	13,426,004	13,616,000	-	11,432,223	12,230,000	-	219,000	-	-
C01	タイムズ神田須田町第4	97,978	100,818	113,000	4.2%	-	-	-	-	-	アセットR&D
	駐車場計	97,978	100,818	113,000	-	-	-	-	-	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	3,043,827	5,260,000	4.8%	3,022,075	5,020,000	5.0%	-240,000	0.2pt	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,568,405	5,340,000	5.7%	2,569,554	4,970,000	6.1%	-370,000	0.4pt	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,799,092	15,600,000	4.9%	5,757,328	15,100,000	5.0%	-500,000	0.1pt	不動研
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,740,530	7,140,000	4.9%	4,701,991	7,140,000	4.9%	-	0.0pt	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,697,808	6,690,000	4.9%	4,666,356	6,580,000	5.0%	-110,000	0.1pt	不動研
D06	ホテルマイステイズ堂島 (注3)	3,845,400	3,677,480	7,370,000	4.9%	3,663,527	7,340,000	4.9%	-30,000	0.0pt	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,756,871	5,850,000	5.8%	2,751,346	5,950,000	5.7%	100,000	-0.1pt	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,445,242	8,430,000	5.8%	2,431,218	7,750,000	6.3%	-680,000	0.5pt	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,031,860	3,500,000	5.5%	2,017,990	3,500,000	5.5%	-	0.0pt	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,834,553	3,450,000	5.9%	1,830,724	3,100,000	6.5%	-350,000	0.6pt	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,530,707	4,720,000	5.2%	1,518,752	5,060,000	5.0%	340,000	-0.2pt	不動研
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,362,469	2,130,000	5.0%	1,371,063	2,020,000	5.3%	-110,000	0.3pt	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,279,229	2,480,000	5.4%	1,270,859	2,350,000	5.7%	-130,000	0.3pt	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,216,367	2,130,000	5.0%	1,215,293	2,040,000	5.2%	-90,000	0.2pt	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,224,238	2,260,000	5.2%	1,220,741	2,210,000	5.3%	-50,000	0.1pt	不動研
D16	フレックスステイン巣鴨	1,192,800	1,151,012	2,170,000	5.3%	1,143,376	2,140,000	5.4%	-30,000	0.1pt	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,163,306	4,710,000	4.9%	1,158,056	4,700,000	4.9%	-10,000	0.0pt	不動研
D18	フレックスステイン清澄白河	749,476	733,191	1,320,000	5.2%	732,893	1,300,000	5.3%	-20,000	0.1pt	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	575,428	837,000	5.3%	574,928	810,000	5.5%	-27,000	0.2pt	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	283,122	403,000	5.3%	288,784	390,000	5.5%	-13,000	0.2pt	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	8,041,740	9,650,000	4.4%	7,971,850	9,650,000	4.4%	-	0.0pt	不動研

(注1) 「増減」については、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

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

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミオ堂島」から変更しました。

(注4) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

期末算定価格 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2017年6月末			2017年12月末			増減 (注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D22	ホテルネット函館	2,792,000	2,682,873	3,720,000	5.1%	2,655,174	3,790,000	5.0%	70,000	-0.1pt	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,104,434	2,310,000	5.1%	2,104,789	2,310,000	5.1%	-	0.0pt	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,585,110	8,490,000	4.8%	7,527,663	8,320,000	4.9%	-170,000	0.1pt	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,490,766	7,140,000	5.4%	5,486,044	7,020,000	5.5%	-120,000	0.1pt	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,760,260	4,370,000	5.7%	3,744,816	4,130,000	6.0%	-240,000	0.3pt	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,660,934	4,840,000	5.5%	3,671,948	4,750,000	5.6%	-90,000	0.1pt	不動研
D28	ホテルピスタ清水	2,198,000	2,124,941	2,450,000	5.8%	2,103,346	2,450,000	5.8%	-	0.0pt	不動研
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,613,664	1,790,000	3.9%	1,608,947	1,790,000	3.9%	-	0.0pt	不動研
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,271,988	1,430,000	5.6%	1,269,071	1,390,000	5.8%	-40,000	0.2pt	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,235,735	1,380,000	6.1%	1,232,875	1,430,000	5.9%	50,000	-0.2pt	不動研
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	953,048	1,180,000	5.0%	945,373	1,180,000	5.0%	-	0.0pt	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	956,063	1,090,000	5.3%	948,740	1,090,000	5.3%	-	0.0pt	不動研
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	891,746	1,060,000	5.2%	889,064	1,050,000	5.2%	-10,000	0.0pt	不動研
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	4,971,061	5,030,000	5.6%	4,969,240	4,880,000	5.8%	-150,000	0.2pt	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,148,288	1,230,000	4.3%	1,139,806	1,230,000	4.3%	-	0.0pt	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,115,334	1,220,000	3.8%	1,108,989	1,220,000	3.8%	-	0.0pt	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	3,124,659	3,410,000	5.5%	3,109,405	3,410,000	5.5%	-	0.0pt	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,121,782	1,210,000	5.3%	1,110,310	1,220,000	5.2%	10,000	-0.1pt	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,119,141	1,170,000	4.9%	1,101,475	1,170,000	4.8%	-	-0.1pt	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	995,959	1,060,000	5.3%	985,425	1,070,000	5.2%	10,000	-0.1pt	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	832,478	901,000	5.5%	822,677	904,000	5.4%	3,000	-0.1pt	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注4)	26,523,000	24,626,575	24,800,000	4.9%	26,493,832	27,400,000	4.9%	2,600,000	0.0pt	森井
D44	ホテルエビナル那須	20,981,000	20,744,564	22,000,000	6.1%	20,476,742	22,400,000	6.0%	400,000	-0.1pt	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,989,402	8,280,000	4.9%	7,953,031	8,450,000	4.8%	170,000	-0.1pt	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,916,416	7,760,000	4.6%	7,892,054	7,760,000	4.6%	-	0.0pt	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	13,561,605	14,000,000	5.4%	13,450,915	14,200,000	5.3%	200,000	-0.1pt	森井
D48	高松 東急REホテル	2,139,000	2,126,384	2,170,000	5.2%	2,116,155	2,210,000	5.1%	40,000	-0.1pt	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	8,016,247	8,090,000	4.4%	8,000,855	8,080,000	4.4%	-10,000	0.0pt	不動研
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンタ	13,068,000	-	-	-	13,066,970	13,200,000	4.7%	-	-	谷澤
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	-	-	-	9,777,628	9,880,000	4.4%	-	-	谷澤
D52	別府亀の井ホテル	8,870,000	-	-	-	8,818,674	8,960,000	6.1%	-	-	谷澤
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	-	-	-	7,867,283	7,960,000	4.7%	-	-	谷澤
	ホテル計	230,480,580	185,897,957	245,021,000	-	226,328,017	285,424,000	-	403,000	-	-
	合計	340,629,019	292,537,976	363,502,000	-	327,709,905	400,007,000	-	1,288,000	-	-

(注1) 「増減」については、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

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

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルピスタプレミア望島」から変更しました。

(注4) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

ポートフォリオ一覧（2018年3月9日時点）（1/3）

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注5)
A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	1,251	0.4	98	1,771.13	1,645.50	92.9
A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	1,229	0.3	60	2,681.94	2,607.30	97.2
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	1,070	0.3	66	1,367.96	1,286.12	94.0
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	1,505	0.4	96	2,152.31	2,084.15	96.8
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	1,088	0.3	29	3,029.16	3,029.16	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	1,059	0.3	68	1,858.44	1,774.64	95.5
A34	ハルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	1,023	0.3	64	1,351.11	1,182.08	87.5
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	906	0.3	72	1,562.26	1,562.26	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	795	0.2	39	1,015.34	989.41	97.4
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	676	0.2	24	1,368.57	1,368.57	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	651	0.2	25	1,167.50	1,065.72	91.3
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	646	0.2	19	1,235.93	1,169.33	94.6
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	620	0.2	57	1,210.74	1,168.46	96.5
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	589	0.2	62	1,047.75	1,047.75	100.0
A44	ベレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	589	0.2	25	557.05	513.03	92.1
A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	572	0.2	50	907.46	853.61	94.1
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	566	0.2	37	815.77	795.58	97.5
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	557	0.2	34	2,040.27	1,973.84	96.7
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	510	0.1	43	871.35	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	2010年2月1日	2004年8月	2,520	0.7	86	3,364.00	3,246.48	96.5
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年2月	3,260	0.9	118	4,032.70	3,947.05	97.9
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	1,880	0.5	69	4,310.77	4,259.47	98.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年12月	1,450	0.4	88	1,987.88	1,918.95	96.5
A59	藤和シティコープ新大塚 II	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	866	0.2	58	1,627.13	1,607.75	98.8
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	577	0.2	70	1,220.24	1,151.99	94.4
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	1,110	0.3	154	3,426.36	2,884.56	84.2
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	415	0.1	51	1,929.59	1,823.47	94.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	330	0.1	39	1,528.58	1,448.48	94.8
A66	ヴィズコンティ覚王山	愛知県名古屋	2010年2月1日	2003年9月	255	0.1	8	705.75	591.49	83.8
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	2010年2月1日	2006年11月	977	0.3	43	1,430.64	1,430.64	100.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	511	0.1	33	784.74	761.50	97.0
A73	AMS TOWER 南 6 条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	1,180	0.3	120	4,460.56	3,620.74	81.2
A75	スペインシア恵比寿	東京都渋谷区	2010年2月1日	2003年2月	7,010	2.0	109	7,794.91	7,110.97	91.2
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	2012年9月28日	1994年4月	1,660	0.5	52	3,574.70	3,574.70	100.0
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	1,260	0.4	81	2,773.71	2,773.71	100.0
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	973	0.3	82	2,310.49	2,281.50	98.7
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年3月	674	0.2	80	1,933.80	1,764.38	91.2
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年3月	657	0.2	70	1,955.40	1,845.67	94.4
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	608	0.2	64	1,731.68	1,623.10	93.7
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年2月	597	0.2	61	1,634.60	1,485.44	90.9
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	595	0.2	40	1,554.03	1,479.03	95.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	581	0.2	81	2,670.66	2,610.15	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・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) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12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「ホテルビスタプレミオ堂島」から変更しました。

ポートフォリオ一覧（2018年3月9日時点）（2/3）

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注5)
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	544	0.2	54	1,428.12	1,428.12	100.0
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	543	0.2	33	701.92	660.73	94.1
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	525	0.1	50	1,185.50	1,114.09	94.0
A89	ウインテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	512	0.1	57	1,433.35	1,358.70	94.8
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	456	0.1	25	765.18	686.31	89.7
A91	コーポ東洞院	東京都京都市	2012年9月28日	2004年2月	446	0.1	42	1,029.05	1,005.61	97.7
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	412	0.1	26	530.60	492.80	92.9
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	374	0.1	40	1,020.86	919.52	90.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	373	0.1	32	789.12	789.12	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	355	0.1	21	992.76	992.76	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	335	0.1	44	1,477.62	1,410.28	95.4
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	331	0.1	40	794.80	695.46	87.5
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	310	0.1	31	974.81	884.50	90.7
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	297	0.1	28	761.18	736.22	96.7
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	2015年7月16日	2007年11月	1,782	0.5	127	5,230.18	5,027.65	96.1
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	1,683	0.5	82	2,940.20	2,911.22	99.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	1,634	0.5	91	2,048.28	2,027.36	99.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	2,910	0.8	147	8,776.26	8,214.88	93.6
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	5,024	1.4	248	15,797.29	15,797.29	100.0
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2008年5月	21,879	6.1	557	39,113.46	36,814.84	94.1
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	2,683	0.8	113	6,496.86	6,215.24	95.7
住居計					90,154	25.3	4,561	182,093.86	173,463.28	95.3
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	0.9	18	8,419.15	8,419.15	100.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	2,320	0.7	1	18,440.58	18,440.58	100.0
オフィス・商業施設計					5,600	1.6	19	26,859.73	26,859.73	99.1
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2,851	0.8	126	2,585.72	2,585.72	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2,584	0.7	161	3,327.38	3,327.38	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	6,024	1.7	225	7,241.51	7,241.51	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	4,930	1.4	175	6,232.30	6,232.30	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	4,870	1.4	90	2,456.36	2,456.36	100.0
D06	ホテルマイステイズ堂島 (注6)	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	3,845	1.1	153	9,445.32	9,445.32	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	2014年7月17日	1979年11月	2,958	0.8	279	9,064.71	9,064.71	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	2,514	0.7	191	4,188.83	4,188.83	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2,119	0.6	190	7,379.43	7,379.43	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	1,898	0.5	93	1,719.29	1,719.29	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	1,570	0.4	177	3,412.71	3,412.71	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	1,381	0.4	62	2,953.38	2,953.38	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	1,331	0.4	72	1,150.76	1,150.76	100.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	1,242	0.3	55	1,134.52	1,134.52	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	1,242	0.3	130	2,539.75	2,539.75	100.0
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	1,192	0.3	105	2,089.86	2,089.86	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	1,192	0.3	111	4,956.66	4,956.66	100.0
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	749	0.2	56	2,673.64	2,673.64	100.0

(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) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12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「ホテルビスタブレミア堂島」から変更しました。

ポートフォリオ一覧（2018年3月9日時点）（3/3）

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	賃貸可能 面積 (m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注5)
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	589	0.2	39	770.56	770.56	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	283	0.1	22	391.49	391.49	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	8,350	2.3	452	6,568.51	6,568.51	100.0
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2,792	0.8	205	7,961.26	7,961.26	100.0
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2,119	0.6	84	1,754.06	1,754.06	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	7,801	2.2	174	5,400.16	5,400.16	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	5,594	1.6	266	4,349.67	4,349.67	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	3,821	1.1	97	2,247.92	2,247.92	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	3,742	1.0	177	2,793.99	2,793.99	100.0
D28	ホテルピスタ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2,198	0.6	152	3,559.81	3,559.81	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	1,624	0.5	74	1,403.89	1,403.89	100.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	1,277	0.4	89	1,714.53	1,714.53	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	1,237	0.3	126	11,733.23	11,733.23	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	980	0.3	64	1,190.57	1,190.57	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	979	0.3	150	3,305.64	3,305.64	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	906	0.3	62	725.60	725.60	100.0
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	5,069	1.4	210	3,932.93	3,932.93	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	1,170	0.3	96	1,832.97	1,832.97	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	1,130	0.3	69	1,279.16	1,279.16	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	3,160	0.9	57	1,942.01	1,942.01	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	1,148	0.3	151	3,207.60	3,207.60	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	1,128	0.3	154	3,660.96	3,660.96	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	1,010	0.3	133	3,099.90	3,099.90	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	26,523	7.4	385	10,137.88	10,137.88	100.0
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	20,981	5.9	310	37,702.33	37,702.33	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	8,059	2.3	217	5,083.06	5,083.06	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	7,959	2.2	105	1,951.90	1,951.90	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	13,761	3.9	261	13,250.03	13,250.03	100.0
D48	高松 東急REホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2,139	0.6	193	7,148.17	7,148.17	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	8,000	2.2	134	6,151.93	6,151.93	100.0
D50	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	2017年10月13日	1974年6月	13,068	3.7	397	13,026.99	13,026.99	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	9,781	2.7	232	11,849.61	11,849.61	100.0
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	8,870	2.5	322	19,422.08	19,422.08	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	7,880	2.2	242	7,267.88	7,267.88	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	千葉県浦安市	2018年2月7日	2016年8月	5,326	1.5	165	4,501.18	4,501.18	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	2,772	0.8	198	7,563.60	7,563.60	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2,723	0.8	134	14,826.30	14,826.30	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	1,604	0.4	145	3,254.69	3,254.69	100.0
-	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	17,845	5.0	-	-	-	-
ホテル計					260,751	73.1	9,121	315,525.68	315,525.68	100.0
合計					356,506	100.0	13,701	524,479.27	515,848.69	98.4

(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けています。
(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) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸可能稼働率」は、2017年12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「ホテルピスタプレミア室島」から変更しました。

借入金一覧（2017年2月20日時点）（1/2）

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	固定 / 変動	借入実行日	元本返済期日
ニューシジケートローン (E)	三井住友銀行	28,979	0.37500% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2018年7月16日
	三菱東京UFJ銀行					
	みずほ銀行					
	新生銀行	28,979	0.48000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2019年7月16日
タームローン (A)	シティバンク、エヌ・エイ東京支店					
	三井住友信託銀行					
	りそな銀行	28,979	0.59000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2020年7月16日
	三菱UFJ信託銀行					
タームローン (B)	みずほ銀行	3,682	0.48000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年8月28日	2019年8月28日
タームローン (B)	三井住友信託銀行	4,250	0.34300% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2016年1月22日	2019年1月22日
	三菱UFJ信託銀行	4,250	0.60000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2016年1月22日	2021年1月22日
ニューシジケートローン (F)	三井住友信託銀行	11,434	0.45545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年3月31日	2019年3月30日
	ゆうちょ銀行					
	みずほ銀行					
	三菱東京UFJ銀行					
	福岡銀行					
	三菱UFJ信託銀行					
タームローン (C)	静岡銀行	10,433	0.55545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年3月31日	2020年3月30日
	新生銀行					
	りそな銀行					
	日本政策投資銀行					
	香川銀行					
	第四銀行					
タームローン (D)	百五銀行	10,433	0.65545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年3月31日	2021年3月30日
	広島銀行					
	野村信託銀行					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000	0.45545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年6月15日	2019年6月15日
		1,000	0.55545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年6月15日	2020年6月15日
		1,000	0.65545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年6月15日	2021年6月15日
タームローン (D)	日本政策投資銀行	1,000	0.45545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年6月30日	2019年6月30日
	イオン銀行	3,000	0.65545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年6月30日	2021年6月30日

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。

(注2) 2018年1月31日から2018年2月27日までの適用利率です。

(注3) 平均借入利率（年率）については、借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。

(注4) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

借入金一覧（2017年2月20日時点）（2/2）

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	固定 / 変動	借入実行日	元本返済期日
タームローン (E)	東京スター銀行	700	0.45545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年7月20日	2019年7月20日
		1,600	0.55545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年7月20日	2020年7月20日
		1,700	0.65545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年7月20日	2021年7月20日
ニューシンジケートローン (G)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 福岡銀行 野村信託銀行 イオン銀行 東和銀行 静岡銀行 第一生命保険 群馬銀行	3,250	0.45545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2017年3月14日	2020年3月14日
		3,250	0.55545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2017年3月14日	2021年3月14日
		4,750	0.65545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2017年3月14日	2022年3月14日
タームローン (F)	三井住友銀行	3,000	0.50545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.45%)	2017年3月14日	2020年9月14日
タームローン (G)	みずほ銀行 第一生命保険	7,321	0.60545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.55%)	2017年5月29日	2021年11月29日
ニューシンジケートローン (H)	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 イオン銀行 福岡銀行 野村信託銀行 広島銀行 第一生命保険	1,068	0.25545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.20%)	2017年10月13日	2018年10月13日
		2,000	0.25545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.20%)	2017年10月13日	2018年10月13日
		3,700	0.30545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.25%)	2017年10月13日	2019年10月13日
		1,868	0.35545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.30%)	2017年10月13日	2020年10月13日
		1,867	0.45545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2017年10月13日	2021年10月13日
		5,365	0.65545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2017年10月13日	2022年10月13日
		3,565	0.75545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.70%)	2017年10月13日	2023年10月13日
		3,560	0.85545% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.80%)	2017年10月13日	2024年10月11日
短期借入金合計		3,068				
長期借入金合計		183,915				
借入金合計		186,983	0.51840% ⁽³⁾			

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。

(注2) 2018年1月31日から2018年2月27日までの適用利率です。

(注3) 平均借入利率（年率）については、借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。

(注4) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

2017年6期末時点

2017年12月期末時点

主要な投資主（TOP10）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 Calliope合同会社	609,942	15.79
2 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
3 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
4 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
5 Rayo合同会社	149,925	3.88
6 野村信託銀行株式会社（投信口）	131,026	3.39
7 THE BANK OF NEW YORK 133970	76,487	1.98
8 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	62,156	1.60
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	50,939	1.31
10 JP MORGAN CHASE BANK 385628	47,626	1.23
合計	2,250,585	58.29

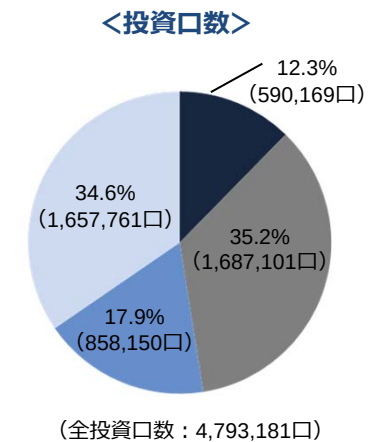
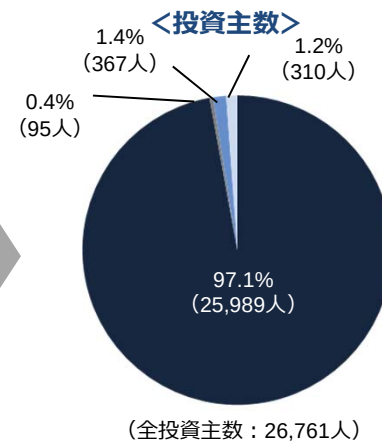
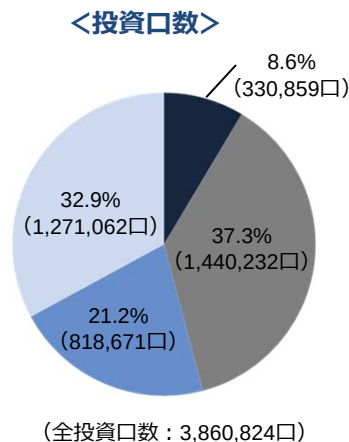
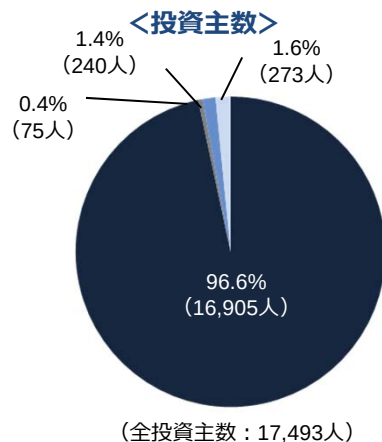
*発行済投資口の総口数：3,860,624口

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

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 Calliope合同会社	609,942	12.72
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	599,567	12.50
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	464,824	9.69
4 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	194,917	4.06
5 Rayo合同会社	149,925	3.12
6 野村信託銀行株式会社（投信口）	146,937	3.06
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	130,716	2.72
8 JP MORGAN CHASE BANK 385628	74,626	1.55
9 STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	61,082	1.27
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	57,916	1.20
合計	2,490,452	51.95

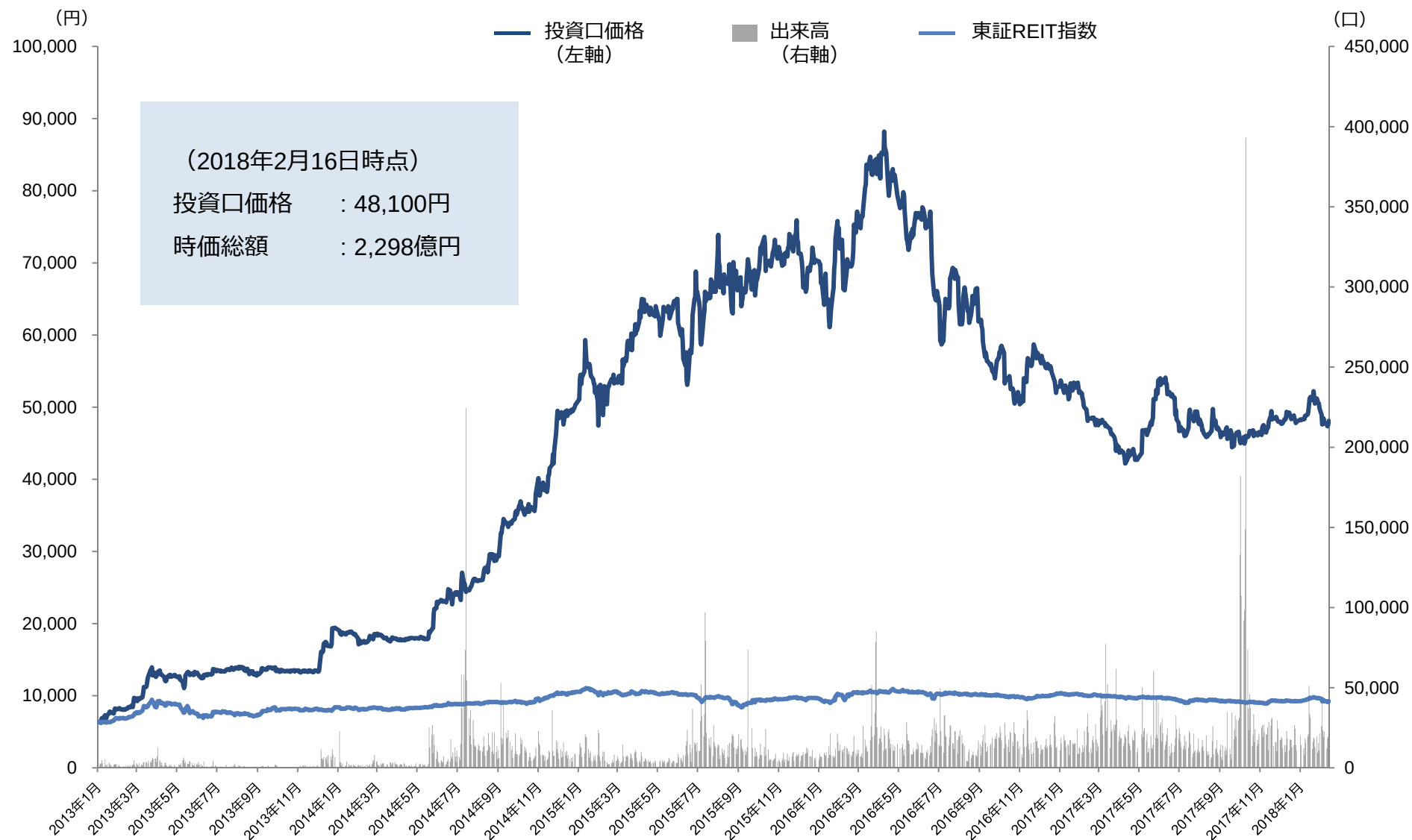
*発行済投資口の総口数：4,793,181口

投資主の構成割合



■ 個人・その他 ■ 金融機関（証券会社含む） ■ その他国内法人 ■ 外国人

(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

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

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

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731