【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年３月26日
【計算期間】	第31期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）
【発行者名】	インヴィンシブル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　福田　直樹
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番１号六本木ヒルズ森タワー
【事務連絡者氏名】	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長　福田　直樹
【連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番１号六本木ヒルズ森タワー
【電話番号】	03-5411-2731
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

ａ．主要な経営指標等の推移

期別			第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
計算期間			自 2014年 1月1日 至 2014年 6月30日	自 2014年 7月1日 至 2014年 12月31日	自 2015年 1月1日 至 2015年 6月30日	自 2015年 7月1日 至 2015年 12月31日	自 2016年 1月1日 至 2016年 6月30日
営業成績	営業収益（注１）	（千円）	3,775,772	4,610,717	4,974,760	6,863,775	8,158,220
	（うち賃貸事業収益）	（千円）	(2,772,419)	(4,610,717)	(4,974,760)	(6,863,775)	(8,158,220)
	営業費用	（千円）	1,541,127	1,840,796	2,163,828	2,494,667	3,084,315
	（うち賃貸事業費用）	（千円）	(1,281,791)	(1,586,854)	(1,834,039)	(2,178,165)	(2,697,986)
	営業利益	（千円）	2,234,644	2,769,920	2,810,931	4,369,108	5,073,905
	経常利益	（千円）	902,420	1,958,607	2,295,909	2,953,293	4,364,025
	当期純利益	（千円）	901,815	1,958,002	2,295,304	2,952,688	4,363,420
財産等の状況	総資産額 （ａ）	（千円）	79,261,754	130,477,232	136,299,746	185,918,871	284,106,133
	有利子負債額	（千円）	41,000,850	67,260,000	72,301,000	91,699,000	141,917,000
	純資産額 （ｂ）	（千円）	36,373,796	61,392,392	61,731,550	91,758,194	130,005,009
	出資総額	（千円）	29,134,389	53,096,413	53,096,413	82,465,438	120,367,271
その他	分配金総額 （ｃ）	（千円）	901,431	1,956,146	2,295,069	3,790,905	4,359,527
	配当性向（注２）	（%）	100.0	99.9	99.9	102.5	94.8
	発行済投資口の総口数 （ｄ）	（口）	1,573,179	2,668,686	2,668,686	3,193,686	3,675,824
	１口当たり純資産額 （ｂ）/（ｄ）（注３）	（円）	23,121	23,005	23,132	28,731	35,368
	１口当たり当期純利益（注４）	（円）	573	762	860	937	1,270
	１口当たり分配金額 （ｃ）/（ｄ）	（円）	573	733	860	1,187	1,186
	（うち１口当たり利益分配金額）（注６）	（円）	(573)	(733)	(860)	(948)	(1,125)
	（うち１口当たり利益超過分配金額）（注６）	（円）	(−)	(−)	(−)	(239)	(61)
	総資産経常利益率（注５）（年換算値）	（%）	1.1 (2.3)	1.9 (3.7)	1.7 (3.5)	1.8 (3.6)	1.9 (3.7)
	自己資本利益率（注５）（年換算値）	（%）	2.5 (5.0)	4.0 (7.9)	3.7 (7.5)	3.8 (7.6)	3.9 (7.9)
	自己資本比率 （ｂ）/（ａ）（注５）	（%）	45.9	47.1	45.3	49.4	45.8
	賃貸ＮＯＩ (Net Operating Income)（注５）	（千円）	2,018,542	3,861,122	4,127,486	5,961,324	7,136,971

期別			第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
計算期間			自 2016年 7月1日 至 2016年 12月31日	自 2017年 1月1日 至 2017年 6月30日	自 2017年 7月1日 至 2017年 12月31日	自 2018年 1月1日 至 2018年 6月30日	自 2018年 7月1日 至 2018年 12月31日
営業成績	営業収益（注１）	（千円）	9,511,466	9,260,917	12,647,270	13,104,841	14,451,005
	（うち賃貸事業収益）	（千円）	(9,511,466)	(9,260,917)	(11,403,236)	(11,122,481)	(13,604,224)
	営業費用	（千円）	3,577,255	3,916,456	4,423,618	4,671,320	4,936,248
	（うち賃貸事業費用）	（千円）	(3,162,067)	(3,518,684)	(3,962,183)	(4,136,619)	(4,450,676)
	営業利益	（千円）	5,934,211	5,344,461	8,223,652	8,433,520	9,514,756
	経常利益	（千円）	5,431,608	4,702,678	7,303,702	7,722,553	8,384,676
	当期純利益	（千円）	5,431,003	4,702,073	7,303,097	7,721,948	8,384,071
財産等の状況	総資産額 （a）	（千円）	277,361,874	306,421,050	371,758,254	374,512,988	455,362,796
	有利子負債額	（千円）	142,419,000	163,990,000	186,983,000	189,415,000	229,873,000
	純資産額 （b）	（千円）	131,455,278	139,062,593	181,320,466	181,523,263	221,364,900
	出資総額	（千円）	120,367,271	128,984,946	168,798,455	168,798,455	211,092,540
その他	分配金総額 （c）	（千円）	5,429,192	4,880,081	7,496,535	6,854,248	9,537,291
	配当性向（注２）	（%）	100.0	102.1	100.3	88.8	110.3
	発行済投資口の総口数 （d）	（口）	3,675,824	3,860,824	4,793,181	4,793,181	5,666,840
	１口当たり純資産額（注３） （b）/（d）	（円）	35,762	36,019	37,829	37,871	39,063
	１口当たり当期純利益	（円）	1,477	1,241	1,712	1,611	1,504
	１口当たり分配金額 （c）/（d）	（円）	1,477	1,264	1,564	1,430	1,683
	（うち１口当たり利益分配金額）	（円）	(1,477)	(1,243)	(1,528)	(1,430)	(1,632)
	（うち１口当たり利益超過分配金額）	（円）	(-)	(21)	(36)	(-)	(51)
	総資産経常利益率（注４）（年換算値）	（%）	1.9 (3.8)	1.6 (3.2)	2.2 (4.3)	2.1 (4.2)	2.0 (4.0)
	自己資本利益率（注４）（年換算値）	（%）	4.2 (8.2)	3.5 (7.0)	4.6 (9.0)	4.3 (8.6)	4.2 (8.3)
	自己資本比率（注４） （b）/（a）	（%）	47.4	45.4	48.8	48.5	48.6
	賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注４）	（千円）	8,414,465	8,023,607	10,008,268	9,758,373	12,192,581

（注１） 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

なお、配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含む）÷当期純利益×100で算出すると、第26期の配当性向は99.9%、第28期の配当性向は103.8%、第29期の配当性向は102.6%、第31期の配当性向は113.8%となります。

また、分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷配当可能利益×100で算出した、第30期の配当性向は90.1%です。

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

（注４） 記載した指標は以下の方法により算定し記載しています。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しております。

総資産経常利益率＝経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100

自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

賃貸ＮＯＩ＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注５） 特に記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点以下第２位を四捨五入して記載しています。

ｂ．事業の状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2002年１月に設立され、2004年５月に大阪証券取引所（2007年８月に上場廃止申請を行っています。）、2006年８月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード：8963）。

2010年２月１日にエルシーピー投資法人と合併した後、2011年７月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「ＦＩＧ」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といいます。）（以下、ＦＩＧ及びその関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループへスポンサー変更を行いました。

2017年12月27日（注１）付でソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）によるＦＩＧの買収が効力を生じ、ＦＩＧはソフトバンクグループの子会社となりました。ＦＩＧの関係法人であり、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の発行済株式の全てを保有していたカリオペは、2017年９月７日付で締結した基本合意書に基づき、2018年３月29日付で、保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0％をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0％をソフトバンクグループに譲渡しており、かかる譲渡により、ＦＩＧは、本資産運用会社の間接親会社ではなくなっていますが、引き続きスポンサーとして本投資法人へのサポートを行っています。

フォートレス・グループによるスポンサー参画（注２）以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、2014年６月に、本資産運用会社における運用ガイドラインを変更し、ホテルを住居と並ぶコアアセットと位置付け外部成長を図ってきた結果、前期（2018年６月期）末における本投資法人のポートフォリオは126物件（うちホテル60物件（注３）、住居64物件、その他２物件）、取得価格合計は363,831百万円となり、ホテル投資を開始する直前の2014年５月22日時点と比較し、5.0倍へと大きく成長しました。

2018年12月期（以下「当期」といいます。）においては、５年連続となるグローバル・オファリングによる新投資口の発行を行い、「マイステイズプレミア」２物件を含む国内ホテル４物件を取得するとともに、J-REIT初となる海外ホテル２物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得を行いました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは132物件（うちホテル66物件（注３）（注４）、住居64物件、その他２物件）、取得価格合計は448,362百万円（注５）となりました。

本資産運用会社は、2018年７月17日付で運用ガイドラインを変更し、海外不動産投資に係る投資方針を定めるとともに、国内ホテルに関する投資方針を変更しています。詳細は後記「（ホ）運用ガイドラインの変更」をご参照ください。

また、スポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で締結している優先交渉権に関する覚書（Memorandum of Understanding（ＭＯＵ））を2018年７月17日付で更新し、本書の日付現在、ホテル18物件、住居８物件の取得に関する優先交渉権を有しており、更なる成長のためのパイプラインを確保しています。

（注１） 米国東部標準時間。

（注２） 2011年７月、カリオペは本資産運用会社の発行済株式総数の97.35％を取得しており、2013年10月に出資比率は100％となりました。その後、カリオペは2018年３月29日付で保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0％をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0％をソフトバンクグループに譲渡しており、本書の日付現在、ソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の100％を保有しています。

（注３） 本投資法人が保有する優先出資証券をホテル１物件として計算しています。なお、当該優先出資証券は、本投資法人が保有する、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社（以下「本ＴＭＫ」といいます。）（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る信託受益権を保有）が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0％相当）であり、以下「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）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、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記載しています。ま

た、「裏付不動産」とは、本投資法人が取得する又は保有する匿名組合出資持分に係る匿名組合営業者又は優先出資証券を発行する事業体が取得する又は保有する不動産関連資産又は不動産関連資産の対象となる不動産であり、本投資法人の収益の源泉となる不動産又は不動産関連資産をいいます。以下同じです。

（注４） 本投資法人が保有する匿名組合出資持分を裏付不動産の数に基づきホテル２物件として計算しています。なお、当該匿名組合出資持分は、本投資法人が保有する、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産として保有する英領ケイマン諸島の特別目的会社（「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に係る賃借権を保有）であるSeven Mile Resort Holdings Ltd.（以下「資産保有SPC」といいます。）に対する匿名組合出資持分であり、以下「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ（匿名組合出資持分）」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）」ということがあります。なお、当該資産については、裏付不動産の用途区分に基づき「ホテル」に分類し、別段の記載がない限り、匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額を取得価格として記載しています。また、単位未満を切り捨てています。以下同じです。

（注５） 本投資法人は匿名組合出資持分に係る出資金額として当初339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者（資産保有SPC）が裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、本投資法人の匿名組合出資持分に係る出資金額は、一部払戻し後の金額に基づいて算出しています。

（ロ）投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、全国で相次いだ自然災害の影響もあり、2018年７－９月期の実質ＧＤＰが前期比-0.3％のマイナス成長となったものの、企業収益は堅調に推移しており、設備投資も底堅いことから、通期では、景気は総じて緩やかな回復傾向を維持しました。また、2018年11月の有効求人倍率は1.63倍と高水準であり、2018年12月の有効求人倍率も1.63倍と引き続き高水準で、2018年７-12月の完全失業率も2.3％～2.5％と前年を下回って推移しており、雇用・所得環境は引き続き改善しています。このような堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は持ち直しています。

次期以降も、通商問題の動向及び影響、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、継続的な景気の回復、金融緩和、デフレ脱却への期待等を背景に、投資家の投資意欲は積極的な姿勢が維持されています。６か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（2018年10月）によると、今後１年間で新規投資を積極的に行うとの回答は前回調査（2018年４月）と同じく90％と依然として高い水準にあります。一方、当面新規投資を控えるとの回答は７％と前回調査より１ポイント低下し、不動産投資家の積極的な投資姿勢が維持されています。同調査によると、用途別では、ホテルの期待利回りは、「東京」地区は前回と横ばいとなりましたが、その他の都市では0.1～0.3ポイント低下しています。2020年のオリンピック誘致決定を機にまず東京でのホテル投資が活発化しましたが、地方の中心市街地にもインバウンド取り込みを狙ったホテル投資の裾野が広がっており、「札幌」地区で0.3ポイント、「名古屋」地区で0.2ポイント低下したほか、「京都」、「大阪」及び「福岡」地区も0.1ポイント低下するなど東京以外の地方主要都市において期待利回りが引き続き低下しています。

賃貸住宅の期待利回りは、東京の「城南」地区では0.1ポイント低下し、2004年４月以降最も低い水準となっており、同じく東京の「城東」地区でも0.1ポイント低下しました。また、地方主要都市でも0.1～0.2ポイント低下しています。商業施設の期待利回りは、一部横ばいの都市もありましたが、東京で0.1ポイント、仙台では0.2ポイント低下しています。

不動産運営・賃貸市場においては、ホテルについては、2018年12月の訪日外客数が前年同月比4.4％増の263万１千人（政府観光局推計値）となりました。また、2018年１-12月の累計訪日外客数は、９月に自然災害の影響で前年割れを記録したものの、前年比8.7％増の3,119万１千人（同）と3,100万人を超えています。一方で、東京、大阪を中心にホテルの新規供給が継続していること及び2018年６月に施行された住宅宿泊事業法（民泊新法）については、その影響を引き続き注視しています。

住宅賃貸については、人口流入が続く東京都区部を中心に稼働率は高位で安定しており、本投資法人が保有する物件では新規契約、更新契約のいずれにおいても賃料上昇が継続し、運用状況は堅調に推移しています。

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のＮＯＩは前年同期（2017年12月期）比21.8％（2,184百万円）増の12,192百万円であり、かかるＮＯＩの変動の内訳としては、ホテルポートフォリオにおけるＮＯＩの増加分が24.2％相当の2,419百万円増加した一方、住居ポートフォリオにおけるＮＯＩは内部成長は見られたものの資産入替の一環としての資産譲渡等により▲0.6％相当の55百万円、ホテル及び住居を除いたポートフォリ

オにおけるＮＯＩは資産譲渡等により▲1.9％相当の179百万円、それぞれ減少となっています。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注１）は98.5％と引き続き高水準で推移しました。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

2018年12月期の期初時点で保有のホテル60物件から固定賃料物件を除いた取得済ホテル51物件（注２）の当期におけるＮＯＩ（注３）は前年同期比で2.6％増加しました。同ホテル51物件の当期における客室稼働率（注４）は90.7％（前年同期比0.1ポイント増）、ＡＤＲ（注５）は11,148円　（同2.5％増）、RevPAR（注６）は10,106円　（同2.6％増）となりました。また、2018年12月期末時点で保有する国内ホテル64物件から「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）」を除いた取得済国内ホテル63物件の当期における固定賃料及び変動賃料の構成比は、それぞれ 49.8％（4,909百万円）及び50.2％（4,953百万円）です。

ホテルセクターについては、前記のとおり訪日外国人旅行者数が2018年に3,119万１千人（前年比8.7％増）と過去最高を更新し、2020年に4,000万人、2030年に6,000万人と設定されている訪日外国人旅行者数の政府目標値に向けて着実に増加しています。2019年にラグビーワールドカップ、2020年に東京オリンピック・パラリンピックの開催を控え、国際的にも注目度が上がることで、訪日外国人旅行者数が今後さらに増加することが期待されます。

住居ポートフォリオについては、取得済住居64物件（注７）の当期におけるＮＯＩ（注８）は前年同期比で5.0％増加し、期中平均稼働率は95.4％となり、前年同期比で0.6ポイント上昇しました。住居セクターにおいては、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。このような良好なマクロ環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇プログラムにより、当期は新規契約の53.4％（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注９）で2.9％増加しました。

更新契約においても、79.1％と高い更新率（注10）を維持しながら、更新契約の52.8％（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比（注９）で4.6％増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比（注９）で3.8％上昇しました。

なお、旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」においては、新規契約の90.4％（契約件数ベース）、更新契約の94.9％（同）について賃料上昇を実現し、新規・更新を合わせた契約賃料は従前契約賃料比（注９）で9.8％増加と高い実績をあげました。

当期末において保有する132物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券及び匿名組合出資持分を除いた129物件の鑑定評価額合計は462,580百万円となり、含み益（注11）は79,930百万円、含み益率（注11）は20.9％に達しました。2018年６月期末から当期末にかけて保有していた125物件の鑑定評価額は411,542百万円から413,720百万円へと0.5％の増加となりました。

ホテル51物件（注２）の主要指標

	2018年12月期	前年同期比
客室稼働率（注４）	90.7％	＋0.1pt
ＡＤＲ（円）（注５）	11,148	＋2.5％
RevPAR（円）（注６）	10,106	＋2.6％
ＧＯＰ（百万円）（注12）	9,707	＋2.1％

住居64物件（注７）の主要指標

	2018年12月期	前年同期比
稼働率（注１）	95.4％	＋0.6pt
平均月額賃料坪単価（円）（注13）	9,832	＋2.2％
ＮＯＩ（百万円）（注８）	2,566	＋5.0％

（注１）「期中平均稼働率」及び「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。

（注２）2018年12月期の期初時点で保有のホテル60物件（本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料９物件を除いた51物件のデータに基づき記載しています。固定賃料９物件は、「D29スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・ＪＲ立川北口」、「D37スーパーホテルＪＲ上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40

コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」となります。2017年７月以降に取得した物件については、2017年７月１日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人の取得前の実績値は、それぞれの売主から入手したデータを使用しています。以下、同じです。

（注３） ＮＯＩには、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする本ＴＭＫの優先出資証券からの想定配当額を含めています。但し、本ＴＭＫの事業年度は、毎年４月１日から９月30日まで及び10月１日から翌年３月31日までであり、本投資法人は各事業年度終了後３か月以内に優先出資証券に係る配当金を受領することになっており本ＴＭＫから月次で配当を受領するわけではないため、各月に係る想定配当額は、裏付不動産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルの各月の３か月前にあたる月の業績をベースに、当該３か月前の月の本ＴＭＫ自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額（当該３か月前の月が属する事業年度における本ＴＭＫの予算を月次換算した金額）を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0％を乗じて算出した参考値です。また、本投資法人が2018年９月に取得したウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを裏付不動産とする海外不動産匿名組合出資持分からの想定配当額は含みません。

（注４）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。 以下同じです。
客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）

（注５）「ＡＤＲ」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注６）「RevPAR」とは１日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、ＡＤＲに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。

（注７） 2018年12月期の期初時点で保有の住居64物件のデータに基づき記載しています。以下同じです。なお、2017年７月以降に取得した物件については、2017年７月１日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

（注８） ＮＯＩの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費、信託分割費用を除外しています。

（注９） 新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較しています。

（注10）「更新率」は、当期における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。

（注11） 含み益は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価額により算出しています。
含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価額により算出しています。

（注12）「ＧＯＰ」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する 49.0％を乗じて算出しています。以下同じです。

（注13）「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出しています。

（ハ）資金調達の概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は229,873百万円、有利子負債比率（注１）及びＬＴＶ（鑑定評価ベース）（注２）はそれぞれ50.2％及び44.2％となり、平均借入利率は0.53％（注３）となりました。

（注１） 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷総資産額×100

（注２） ＬＴＶ（鑑定評価ベース）の計算は、以下の計算式を用いています。
ＬＴＶ（鑑定評価ベース）＝有利子負債残高（消費税還付対応借入金を除く）÷鑑定評価額合計（※）×100
（※）優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格（17,845百万円）を鑑定評価額として算出しています。匿名組合出資持分については、本投資法人の取得価格（匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額から、匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻がなされた後の金額）である333,036千米ドルを2018年７月26日に締結した為替予約契約（2018年９月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである１米ドル＝110.45円で邦貨換算した金額である36,783百万円を当該匿名組合出資持分の鑑定評価額として算出しています。

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

(i) エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、後記「（ニ）取得資産の概要」記載の国内ホテル４物件及び海外不動産２物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得資金の一部に充当するため、2018年８月１日を払込期日とするグローバル・オファリングによる公募増資（発行新投資口数：909,524口、発行価額の総額：40,280百万円）及びこれに伴う2018年８月21日を払込期日とする第三者割当増資（発行新投資口数：45,476口、発行価額の総額：2,013百万円）を実施しました。

(ii)デットファイナンス

(a) 資金の借入れ

本投資法人は、ニューシンジケートローン（Ｅ）のうち2018年７月17日に返済期限を迎えた28,979百万

円の返済資金に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（Ｉ）（借入金額合計：28,979百万円、借入金利：全銀協１か月日本円TIBOR＋0.50％（期間５年）、全銀協１か月日本円TIBOR＋0.40％（期間４年）及び全銀協１か月日本円TIBOR＋0.30％（期間３年））による借入れを2018年７月17日付で実行しました。

また、前記（i）記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「（ニ）取得資産の概要」に記載の国内ホテル４物件及び海外ホテル２物件に係る匿名組合出資持分の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするニューシンジケートローン（Ｊ）（借入金額合計：40,458百万円、借入金利：全銀協１か月日本円TIBOR＋0.50％（期間５年）、全銀協１か月日本円TIBOR＋0.40％（期間４年）、全銀協１か月日本円TIBOR＋0.30％（期間３年）並びに全銀協１か月日本円TIBOR＋0.20％（期間１年））による借入れを2018年８月２日付及び2018年９月26日付で実行しました。

(b) 投資法人債の発行

本投資法人は、以下のとおり、投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金を調達するとともに、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を図りました。

投資法人債の名称	発行日	発行総額（百万円）	適用利率（年率）	償還期限	摘要
第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	2018年10月12日	2,000	0.550％	2023年10月12日	無担保・無保証 債券格付：Ａ（ＪＣＲ）

（ニ）取得資産の概要

（i）国内ホテル４物件の取得

本資産運用会社は、下表に記載の国内ホテル４物件の取得を2018年７月17日付で決定し、2018年８月２日付で取得を完了しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	取得先	特定資産の種類
ホテル	D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	20,691	20,900	Aki特定目的会社	信託受益権
	D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	16,731	16,900	Raetia特定目的会社	
	D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	5,286	5,340	エイチエル・インベストメンツ２特定目的会社	
	D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	5,039	5,090	ドウゴ特定目的会社	
合計				47,747	48,230		

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

（注２）2018年６月１日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

（ii）海外不動産２物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得

本資産運用会社は、以下に記載の匿名組合出資持分を取得することを2018年７月17日付で決定し、2018年９月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018 年９月29 日）付で取得を完了しました。

取得資産	海外不動産の土地及び建物に係るLeasehold Interest（注１）（期間：99年、年間賃借料：１米ドル又は１ケイマン諸島ドル）等を裏付不動産として取得する英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する匿名組合出資持分（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）
取得価格	333,036千米ドル（36,783百万円）（注２）（注３）（匿名組合出資持分100.0%）
裏付不動産の名称	「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」（以下、個別に又は総称して「本海外ホテル」ということがあります。）
取得日	2018年９月28日（ケイマン諸島の現地時間）
匿名組合営業者	Seven Mile Resort Holdings Ltd.

（注１）長期不動産賃借権に相当する権利であり、以下「Leasehold」といいます。また、匿名組合営業者は、FF&Eなどの動産をLeaseholdと併せて取得しました。「FF&E」とは、Furniture、Fixture＆Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。

（注２）2018年７月26日付で締結された為替予約契約により本投資法人による取得価格（出資金額）は日本円ベースで固定されており、当該為替予約契約における米ドルと日本円の為替予約レートである１米ドル＝110.45円で邦貨換算しています。以下同じです。

（注３）本海外不動産匿名組合出資持分に係る本投資法人の出資金額を記載しています。なお、本投資法人は当初339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、一部払戻し後の金額を記載しています。また、単位未満を切り捨てています。

（注４）ホテルの運営は、英領ケイマン諸島法に準拠して設立された資産保有SPCとは別の特別目的会社であるSeven Mile Resort Management Ltd.（以下「運営受託SPC」といいます。）が、資産保有SPCとの間で締結しているHotel Management Contract（運営委託契約）により包括的に運営受託しています。なお、資産保有SPC及び運営受託SPCの発行する全てのCommon Share（普通株式）は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に基づき設立された一般社団法人が保有しています。当該一般社団法人は、その性質上、ホテル運営に関する金銭分配を受ける権利を有していません。運営受託SPCと資産保有SPCの間の運営委託契約の概要は以下のとおりです。

運営委託者	Seven Mile Resort Holdings Ltd.
運営受託者	Seven Mile Resort Management Ltd.
契約期間	運営委託者による本海外ホテルの取得日から10年間と し、期間満了の75日前までに運営委託者と運営受託者が 契約終了について合意しない限り、５年ごとの自動更新 が行われます。
運営委託報酬	実費相当額
その他特記事項	運営委託者及び運営受託者ともに60日前までに書面で通知することにより、いつでも理由を問わず本契約を解除 することができます。

（ホ）運用ガイドラインの変更

本資産運用会社は、2018年７月17日付で運用ガイドラインを変更し、海外不動産投資に係る投資方針及び運用体制について整備するとともに、国内ホテルについては、①利益率が相対的に高く、宿泊需要の増大による収益の成長が見込める宿泊特化型ホテル、②宿泊・料飲・物販等、多様な収益源を有することでホテル収益全体の安定的な成長が見込めるフルサービス型ホテル・リゾートタイプホテルを中心に投資し、海外においては主要先進国・地域に所在し、宿泊・料飲その他の需要獲得能力が高いホテルに投資する方針に投資方針を変更しました。変更後の投資方針については、後記「２投資方針　（１）投資方針」をご参照ください。

（ヘ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比1,346百万円(同10.3%）増の14,451百万円、当期純利益は前期比662百万円(同8.6%）増の8,384百万円となり、前期繰越利益756百万円を加味した当期未処分利益は9,140百万円となりました。

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えています。当期は、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配（一時差異等調整引当額に係るもの）85百万円（１口当たり15円）を実施することに加え、公募増資、資産取得及び借入れの実施による一時費用を計上したこと、国内ホテル４物件の取得による収益が当期の一部にのみ計上されること並びに本海外不動産匿名組合出資持分の配当が2019年６月期から開始されることにより、１口当たり当期純利益が一時的に減少したため、分配金を平準化する観点から、１口当たり当期純利益が2018年６月期に実施した資産の譲渡及び資産の取得、当期に実施した資産の取得、借換え、公募増資及び第三者割当による新投資口の発行並びに新規借入れ実施後の平準化１口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配（その他の利益超過分配金に係るもの）204百万円（１口当たり36円）を実施します。この結果、１口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）を1,683円としています。なお、当期においては繰延ヘッジ利益が108百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第１項に定める利益とされることから、投信法第136条第１項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が107百万円となっています。

なお、本投資法人は、１口当たりＮＡＶや分配金利回りをはじめとする経営指標を包括的に検証した結果、本投資法人の投資口価格は割安な水準で推移しているものと考え、投資主価値向上を目的として、2018年12月13日から2019年２月28日までを取得期間として、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により自己投資口の取得を実施し、その全てにつき2018年12月18日までに取得を完了し2018年12月28日付で消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は81,341口（当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.4％）、取得価額の総額は3,999百万円でした。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、2011年７月のフォートレス・グループによるスポンサー参画以降、上記のとおり、１口当たり分配金の大幅な増加及び財務基盤の強化による投資主価値の向上を実現してまいりました。

また、後記「（３）投資法人の仕組み　ａ．本投資法人の仕組図」に記載のとおり、2017年12月にスポンサーであるフォートレス・グループがソフトバンクグループの子会社となったこと及び2018年３月29日付でソフトバンクグループが直接・間接保有をあわせて本資産運用会社の発行済株式総数の全てを取得したことを受け、本投資法人は、これまで通りフォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用することに加え、ソフトバンクグループ関係会社を通じて得られるリソースを活用していくことを期待しています。ソフトバンクグループ関係会社は、携帯電話・パソコン双方におけるデジタル・マーケティング、オンライン決済、検索エンジン最適化、ＡＩ（人工知能）、ロボット工学といった技術分野において最先端の専門性を有しています。本投資法人は、これらの技術を本投資法人が保有する物件（特にホテル物件）に導入することにより、デジタル・マーケティングの向上、人件費の最小化、顧客サービスの向上等の本投資法人において現在実施されている施策がより促進されると考えています。本投資法人は、これらの最先端技術の利用により、例えば、ロボットの利用を通じた顧客サービスの拡大の他、増加する外国人利用客や外国人によるオンライン・リサーチへの対応の向上、予約及び決済の利便性の向上、客室利用料の設定プロセスの改善、高度化されたＡＩアルゴリズムの利用によるオーバーブッキングのモニタリング、人件費の削減等を追求することを企図しています。

本投資法人は、以上のソフトバンクグループとのシナジーの追求に加え、今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、これまでどおり以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

・スポンサー・サポートによる更なる外部成長
・運用資産（ＡＵＭ）規模拡大のための第三者からの物件取得
・資産入替えによる取得資金の創出とそれを活用した物件取得
・ホテル及び住居の更なる内部成長
・投資法人債の発行による資金調達手段の多様化及び有利子負債返済期間の長期化・返済期限の分散の推進

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

（イ）外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進めます。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は賃料収入全体の63.5％（注１）を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指します。

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

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

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

＜フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）＞

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
2012年９月	住居24物件	14,043
2014年５月	ホテル２物件	5,435
2014年７月	ホテル18物件	39,938
2015年２月	ホテル２物件	4,911
2015年７月	ホテル11物件及び 住居３物件	35,258
2015年８月	ホテル１物件	5,069
2016年１月	ホテル５物件及び 住居１物件	10,207
2016年３月	ホテル４物件及び 住居１物件	66,697
2016年６月	ホテル２物件	15,900
2017年３月	住居２物件	24,562
2017年５月	ホテル１物件	8,000
2017年10月	ホテル５物件（注２）	57,444（注２）
2018年２月	ホテル４物件	12,425
2018年６月	ホテル２物件	7,325
2018年８月	ホテル４物件	47,747
2018年９月	ホテル２物件（注３）	36,783（注３）
合計	94物件 （うちホテル63物件／住居31物件）	391,745 （うちホテル340,107／住居51,638）

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣを含む、５本のファンドを運用しています。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は3,500件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、本書の日付現在において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル18件、住居８物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています（注４）。

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

物件番号	物件名称	タイプ（注５）	所在地	客室数/戸数
1	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
2	ホテルマイステイズプレミア成田	フルサービス型	千葉県成田市	711
3	フサキビーチリゾート ホテル＆ヴィラズ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	188
4	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
5	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
6	ホテルマイステイズ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	162
7	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86

8	フレックステイイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
9	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
10	ホテルマイステイズ富士山　展望温泉	リゾートタイプ	山梨県富士吉田市	159
11	ホテルノルド小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	98
12	ホテルソニア小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	149
13	アートホテル新潟駅前	フルサービス型	新潟県新潟市	304
14	アートホテル石垣島	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	245
15	ホテルマイステイズ札幌アスペン	宿泊特化型	北海道札幌市	305
16	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	宿泊特化型	北海道札幌市	80
17	ホテルマイステイズ札幌すすきの	宿泊特化型	北海道札幌市	104
18	ホテルマイステイズ名寄	宿泊特化型	北海道名寄市	70
ホテル物件小計				3,852
19	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
20	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
21	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
22	ダイニチ館Ｆ45番館	スモール	千葉県浦安市	54
23	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
24	グランシャルム浦安５	スモール	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール	千葉県市川市	52
26	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				651
合計				4,503

（注１）本投資法人の2018年12月期の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、「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）」については含めていません。

（注２）本投資法人が優先出資証券を保有する特定目的会社が取得した「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を１物件の取得とし、当該特定目的会社に対する本投資法人の優先出資金額を取得価格としています。

（注３）本投資法人が匿名組合出資持分を保有する英領ケイマン諸島の特別目的会社（資産保有SPC）が取得した「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を２物件の取得とし、当該特別目的会社に対する本投資法人の出資金額を取得価格としています。本投資法人は匿名組合出資持分に係る出資金額として当初339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、本投資法人の匿名組合出資持分に係る出資金額は、一部払戻し後の金額（333,036千米ドル）に基づいて算出しています。なお、為替レートは2018年７月26日に締結した為替予約契約（2018年９月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである１米ドル＝110.45円で換算しています。

（注４）当該覚書の有効期限は、直近の覚書の変更日である2018年７月17日から2019年７月16日までです。当該覚書の変更日時点における優先交渉権の対象物件はホテル19物件、住居９物件でしたが、本投資法人のポートフォリオ構成に対する適合性や今後の収益成長性等を勘案した結果、本投資法人は2019年２月26日付で住居１物件（プレスティウィン錦糸町）、同年３月15日付でホテル１物件（ホテルマイステイズ心斎橋イースト）についての優先交渉権を放棄しています。なお、上記26物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

（注５）タイプについては以下の分類に従っています。

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

物件売却について

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

（ロ）内部成長戦略

（ホテル物件）

本投資法人が当期末で保有している国内ホテル64物件（注１）のうち55物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益（ＧＯＰ）の全てを賃料として収受する結果、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。なお、ＧＯＰが低下した場合でも、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。また、52物件については、ＭＨＭ及びＭＨＭの子会社が、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底します。
また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上、安定運営には欠かせないものであるため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。

（住居物件他）

引き続きプロパティ・マネジメント（ＰＭ）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、2019年６月期が住宅賃貸市場の繁忙期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上のために重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底します。

（注１）「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）」を含みます。

（ハ）財務戦略

当期は、前記「① 当期の概況　（ハ）資金調達の概要　（ii）デットファイナンス　(b) 投資法人債の発行」に記載のとおり、投資法人債を発行し、既存借入金の返済資金を調達するとともに、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化を図りました。今後においても、資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。

（ニ）コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組みます。

（ホ）投資主優待制度

本投資法人は、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、投資主優待制度を導入しています。なお、かかる投資主優待制度における本投資法人の負担は、優待制度の運営費用（投資主宛の通知に関する費用等）のみとなります。

本投資法人が、本書の日付現在で実施している投資主優待制度の概要（注１）は、以下のとおりです。

対象ホテル	■シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■マイステイズホテルグループのすべてのホテル(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	各決算期末時点（各年の6月末日／12月末日）
内容	上記記載の対象ホテルにおいて、投資主優待価格での宿泊
利用方法	投資主優待用プランが掲載された所定のウェブサイト経由で予約
利用可能期間(3)	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 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実施しているものであり、今後内容が変更又は廃止される可能性があります。後記「３．投資リスク　（1）リスク要因　⑦その他　（ホ）投資主優待制度に関するリスク」をご参照ください。

（注２）MHMが運営するマイステイズブランドの全てのホテルをいい、本書の日付現在、対象ホテルは87物件です。

（注３）「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。

③　決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。なお、参考情報は以下に記載の通りです。

（参考情報）

（イ）資金調達の概要

本投資法人は、タームローン（Ｂ）のうち2019年１月22日に返済期限を迎える4,250百万円の返済資金に充当するため、新規借入れ（タームローン（Ｉ））を行うことを2019年１月18日付で決定しました。

タームローン（Ｉ）の概要

借入先	借入実行日	借入金額 （百万円）	利率 （年率）	元本返済 期日	借入方法
株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年 １月22日	4,250	0.37250％ （注１）	2022年 １月22日	無担保・ 無保証

（注１）　変動金利による借入れですが、2019年１月18日付で締結した金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

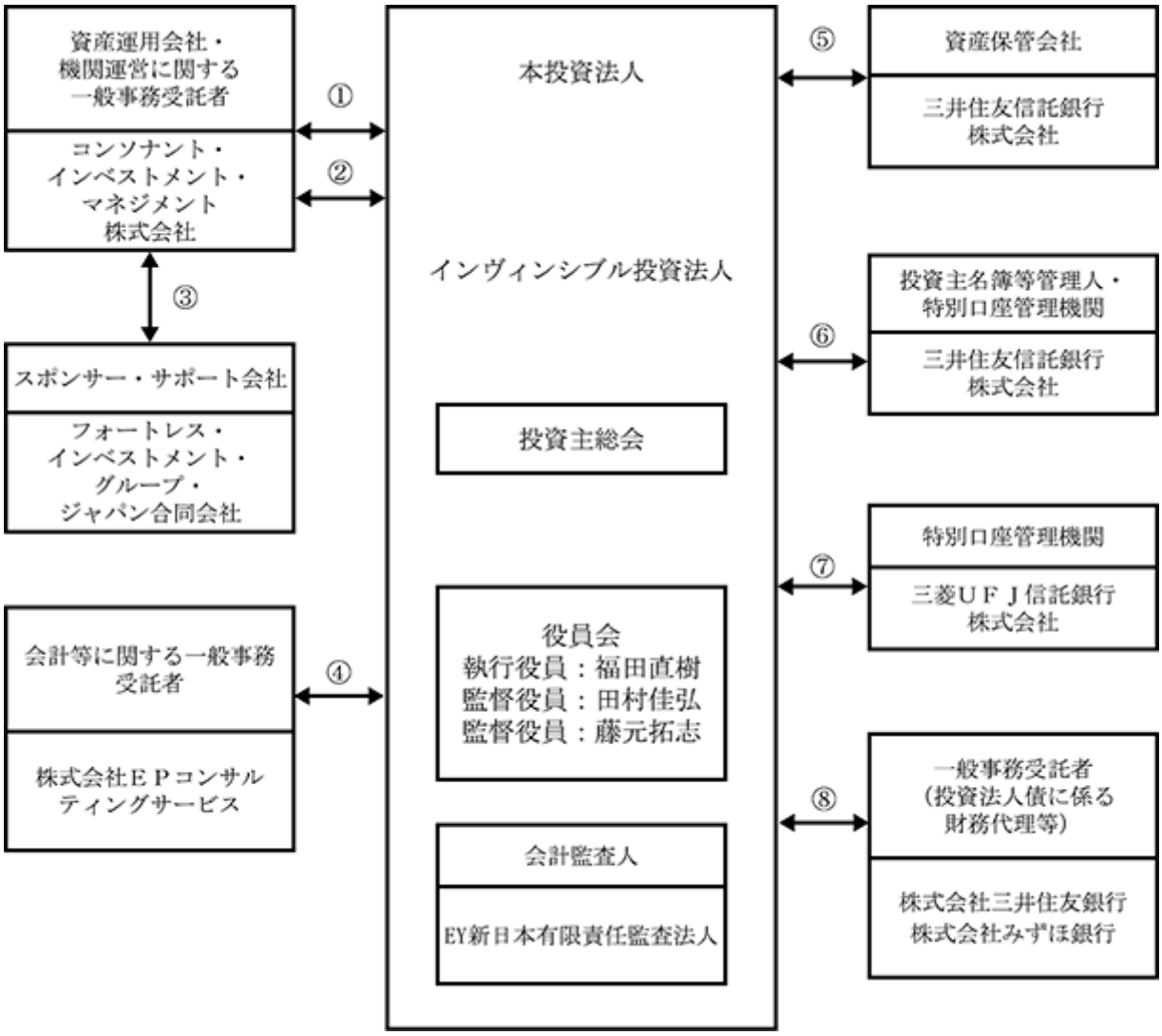
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第９条に基づき、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

ｂ．投資法人の特色

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが求められないクローズド・エンド型の投資法人です。本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図　　（本書の日付現在）



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約（機関運営）
③	スポンサー・サポート契約
④	一般事務委託契約（会計等）

⑤	資産保管業務委託契約
⑥	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
⑦	特別口座の管理に関する契約
⑧	財務代理契約

（注１） 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）はFortress CIM Holdings L.P.（本資産運用会社の直接の親会社）、Fortress CIM Holdings GP LLC（Fortress CIM Holdings L.P.のジェネラル・パートナー）、Principal Holdings I LP（Fortress CIM Holdings L.P.の100％親会社）、Foundation Holdco LP（Principal Holdings I LPの100％親会社）、SB Foundation Holdings LP（Foundation Holdco LPの100％親会社）、Foundation Holdings LP（SB Foundation Holdings LPの100％親会社）、SB Foundation Holdings (GP) LLC（Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP及びFoundation Holdings LPのジェネラル・パートナー）及びソフトバンクグループ株式会社（Foundation Holdings LPの100％親会社）です。

（注２） 2018年７月１日付で、新日本有限責任監査法人からＥＹ新日本有限責任監査法人へ名称変更しています。以下同じです。

ｂ．本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の概要
インヴィンシブル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	資産運用会社／一般事務受託者（機関運営）	本資産運用会社は、2005年９月21日付でＬＣＰとの間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、ＬＣＰの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました。本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①乃至④に付随し又は関連する業務です。 また、本資産運用会社は、2011年10月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しています。 上記機関運営事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②に付随し又は関連する事務を行います。

名称	運営上の役割	関係業務の概要
株式会社ＥＰコンサルティングサービス	一般事務受託者（会計等）	一般事務受託者は、2012年８月１日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④その他上記①乃至③に準ずる業務又は付随する業務を行います。
三井住友信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社は、2005年９月20日付でＬＣＰとの間で資産保管業務委託契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①乃至③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①乃至⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。

名称	運営上の役割	関係業務の概要
三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人／ 特別口座管理機関	投資主名簿等管理人は、2010年１月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、③投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、④投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、⑥金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続に関する事務、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑧投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、⑩募集投資口の発行に関する事務、⑪投資口の併合又は分割に関する事務、⑫投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記①乃至⑪の事項に関連するものに限ります。）、⑬法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務、⑮行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。以下「マイナンバー法」といいます。）に係る個人番号関係事務等並びに⑯上記①乃至⑮に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。 また、2008年11月18日付で特別口座の管理に関する契約をＬＣＰとの間で締結し、本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。同契約に基づき、本合併前のＬＣＰの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等並びにマイナンバー法に係る個人番号関係事務等を行います。
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	特別口座管理機関	特別口座管理機関は、2011年８月31日付で特別口座の管理に関する契約書を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等並びに加入者等の個人番号等の収集及び登録並びに保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務を行います。
株式会社三井住友銀行	一般事務受託者 （投資法人債に係る財務代理等）	2018年５月18日付で本投資法人との間で第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第１回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、第１回投資法人債に関して、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
株式会社みずほ銀行	一般事務受託者 （投資法人債に係る財務代理等）	2018年５月18日付及び同年10月４日付で本投資法人との間で第２回及び第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下それぞれ「第２回投資法人債」及び「第３回投資法人債」又は、併せて「第２回及び第３回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、第２回及び第３回投資法人債に関して、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事

		務並びに④投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を行います。
Fortress CIM Holdings L.P.	本資産運用会社の親会社	本資産運用会社の発行済株式の80.0%を直接保有する本資産運用会社の親会社
Fortress CIM Holdings GP LLC	Fortress CIM Holdings L.P.のジェネラル・パートナー	Fortress CIM Holdings L.P.のジェネラル・パートナー
Principal Holdings I LP	Fortress CIM Holdings L.P. の親会社	Fortress CIM Holdings L.P.の100%親会社
Foundation Holdco LP	Principal Holdings I LPの親会社	Principal Holdings I LPの100%親会社
SB Foundation Holdings LP	Foundation Holdco LPの親会社	Foundation Holdco LPの100%親会社
Foundation Holdings LP	SB Foundation Holdings LPの親会社	SB Foundation Holdings LPの100%親会社
SB Foundation Holdings (GP) LLC	Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP及びFoundation Holdings LPのジェネラル・パートナー	Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP及びFoundation Holdings LPのジェネラル・パートナー
ソフトバンクグループ株式会社	Foundation Holdings LPの親会社	Foundation Holdings LPの100%親会社 本資産運用会社の発行済株式の20.0%を直接保有する本資産運用会社の株主

ｃ．上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	業務の概要
フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社	スポンサー・サポート会社	フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社（以下「スポンサー・サポート会社」といいます。）は、2015年６月３日付で、本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。同契約は、①スポンサー・グループが開発又は運用する不動産等を売却しようとする場合に、本投資法人の投資基準に適合するとサポート会社において合理的に判断するとき又はスポンサー・グループ以外の第三者から売却情報が提供されたときに、サポート会社が、その完全な裁量により、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を開示すること等を内容とする物件情報の提供、並びに、②人材確保に関する協力、各種アドバイザリー業務の提供及び不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報交換等を内容とするものです。その詳細については、後記「２ 投資方針　（１）投資方針　③成長戦略（イ）外部成長」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

ａ．投資法人の機構

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に１を加えた数以上とします（規約第28条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。

（イ）投資主総会

Ⅰ．投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、原則として、投信法又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします（規約第21条）が、規約の変更（投信法第93条の２第２項第３号、第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第１項、規約第25条）。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約第３章に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要です。

Ⅱ．本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１名がこれを招集します（規約第18条）。投資主総会を招集するには、会日から２ヶ月前までに会日を公告し、会日から２週間前までに投資主に対して通知します（投信法第91条第１項、規約第19条）。

Ⅲ．また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要です（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

Ⅰ．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

Ⅱ．役員会の決議は、投信法又は規約に別段の定めがない限り、執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第31条）。

Ⅲ．投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

（ハ）会計監査人

本投資法人は、本書の日付現在、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の２、第115条の３等）。

（ニ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程に基づき、役員会を３ヵ月に１回以上開催しています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席するほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、必要に応じて本資産運用会社の役職員から資産運用状況の詳細等に関して報告が行われており、このような役員会を通じた内部管理体制がとられています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名及び公認会計士１名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

（ホ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。

一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち、監査内容を執行役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する義務を負います。

（ヘ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

執行役員又は監督役員は、必要と認める場合には、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、資産運用状況等について説明をさせることができます。本資産運用会社が、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされ、利害関係人等との取引規則等の重要な規程類の改廃を行った場合には本投資法人の執行役員及び役員会への報告がなされます。投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社においては、定期的に受託した業務の処理状況を書面にて執行役員に報告し、執行役員又は監督役員は、必要と認める場合には、その役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

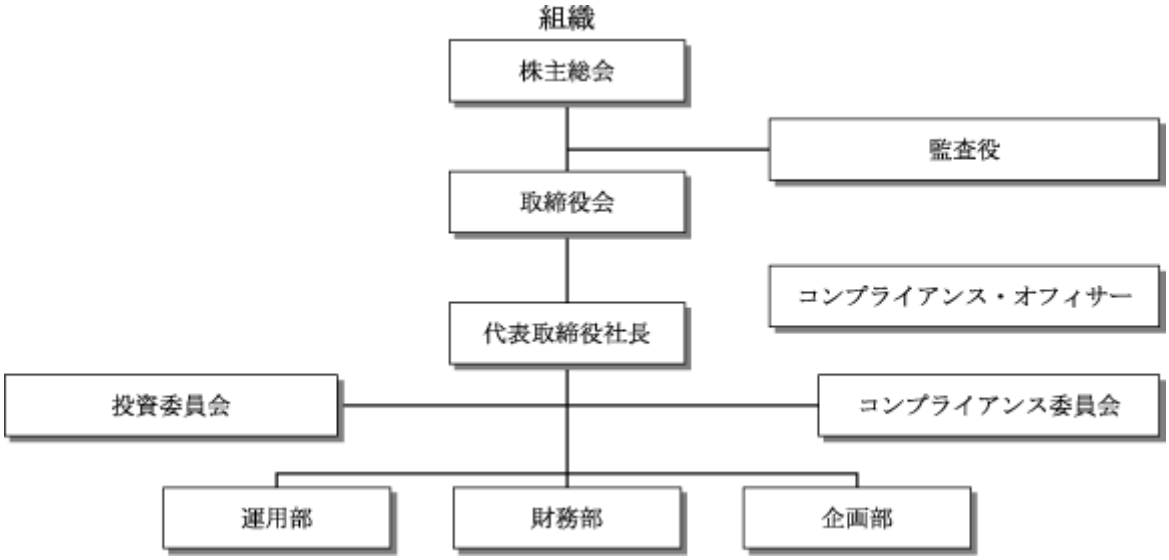
b．投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社に全て委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）本資産運用会社の組織

本資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、運用部、企画部及び財務部の分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。



（ロ）本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下のとおりです。

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	（１）本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更 （２）本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更 （３）本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更 （４）本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更 （５）その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項の決定及び変更
コンプライアンス委員会	（１）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告 （２）投資方針にかかる審議・承認 （３）運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認 （４）資金調達にかかる審議・承認 （５）スポンサー関係者取引（注）にかかる審議・承認 （６）法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 （７）その他運用にかかるスポンサー関係者との利害関係に関連する事項など必要事項の審議・承認・報告等
コンプライアンス・オフィサー	（１）法令等遵守に関する基本方針の策定及び実施 （２）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び見直し （３）コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況に関する報告業務 （４）内部監査に関する計画の策定及び実施 （５）法令等遵守に関しての勧告及び報告の要求 （６）法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制に関する社内への啓蒙活動 （７）内部者取引及びそれに類する情報の適切な管理及び指示 （８）事故・クレーム等に対する対応及び処理の統括に関する業務 （９）広告等の表示の審査に関する事項の統括

（注）スポンサー関係者（（ａ）投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の変更を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定義される利害関係人等、（ｂ）本資産運用会社の株主全て及び（ｃ）上記（ｂ）に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じです。）との取引をいいます。

組織名称	各組織の業務の概略
運用部	（１）運用ガイドライン等の投資方針の起案 （２）取得候補物件の選定及び調査による取得計画案の策定・起案 （３）運用資産の売却及び管理に関する業務案の策定・起案 （４）運用資産の取得及び売却並びに関連契約締結に関する業務 （５）不動産の管理・維持に関する業務 （６）不動産市場等の調査・分析 （７）資産運用実績の分析・評価 （８）投資委員会運営に伴う事務支援
財務部	（１）運用資産に関する資金計画案の策定・変更 （２）本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 （３）本投資法人の金銭の分配に関する業務 （４）投資口発行に関する業務 （５）投資法人債の発行及び償還に関する業務 （６）本投資法人の借入金の借入れ及び返済に関する業務 （７）本投資法人の格付取得に関する業務 （８）経済状況及び市場動向の調査分析 （９）本投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 (10) 本投資法人の決算の分析及び評価に関する業務
企画部	（１）本資産運用会社の人事に関する業務 （２）本資産運用会社の経理及び出納並びに予算に関する業務 （３）本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 （４）本投資法人のＩＲ及びディスクロージャー並びに広報活動に関する業務 （５）本投資法人の投資主総会及び役員会運営に関する業務 （６）規程の策定及び変更並びに廃止に関する業務 （７）経営計画策定に関する業務 （８）官公署及び関係団体等への対応業務 （９）ＲＥＩＴ業界動向分析 (10) コンプライアンス・オフィサー支援業務 (11) 法務に関する業務 (12) 各種契約の精査業務 (13) 情報システム機器の管理に関する業務 (14) コンプライアンス委員会運営に伴う事務支援 (15) 問合せ、苦情・クレームの受付に関する業務 (16) 機密情報等の保管及び管理に関する業務

（ハ）委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

Ⅰ．投資委員会

（ⅰ）構成員

投資委員会は、代表取締役社長、運用部長、財務部長、企画部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

（ⅱ）審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会の決定は、原則として対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）決定事項

ａ．本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更

ｂ．本投資法人の資金調達及び配当政策にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、新投資口又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｃ．本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更

ｄ．本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｅ．その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項

Ⅱ．コンプライアンス委員会

（ⅰ）構成員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、常勤取締役、企画部長及び外部の専門家で構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ、指名により委員以外の役職員をコンプライアンス委員会に参加させることができることとしますが、かかる場合、当該役職員は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低１名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとします。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

（ⅱ）審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）決定事項

ａ．コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告

ｂ．投資方針にかかる審議・承認

ｃ．運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｄ．資金調達にかかる審議・承認（但し、新投資口又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行について意思決定する場合を除き、上記業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行うことができるものとします。）

ｅ．スポンサー関係者との取引にかかる審議・承認

ｆ．法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定

ｇ．その他運用にかかる利害関係人等の特定など必要事項の審議・承認・報告等

（ニ）コンプライアンス・オフィサー

Ⅰ．選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。下記に記載のコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、本資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

Ⅱ．業務

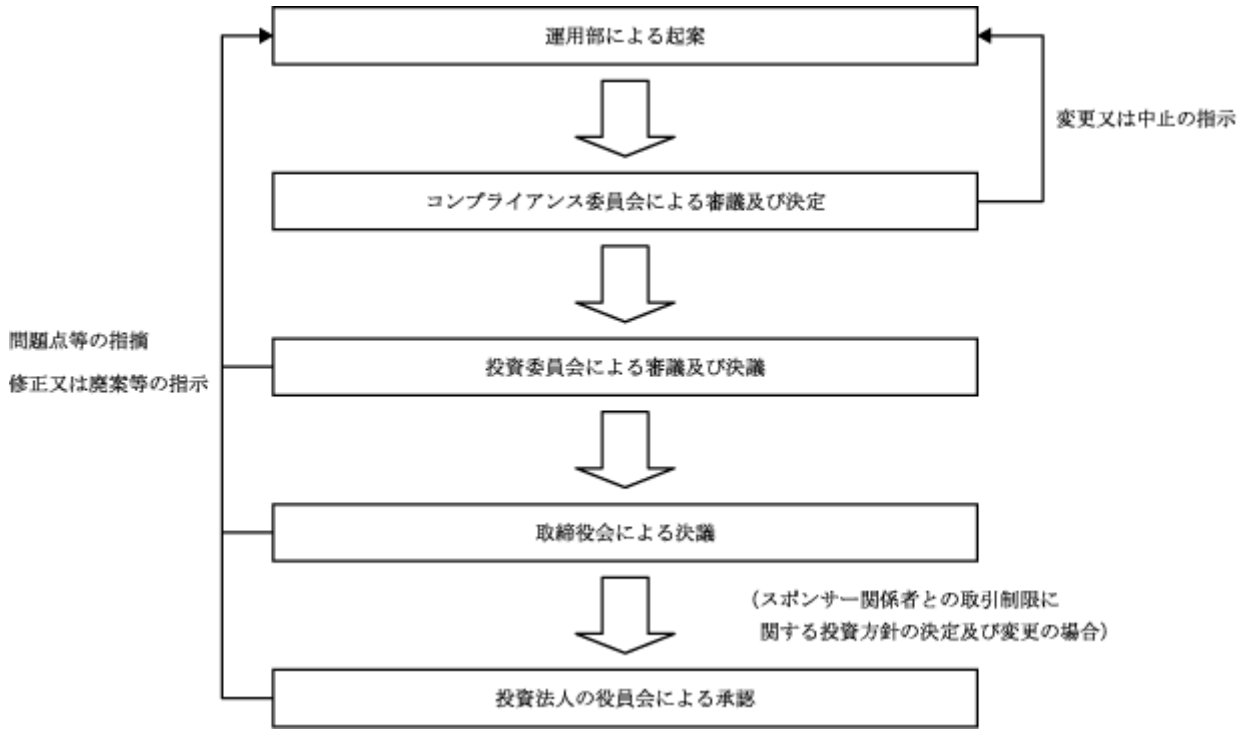
コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として前回のコンプライアンス委員会開催時以降の法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

ｃ．投資運用の意思決定機構

Ａ．投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画）の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用にかかるその他の計画を作成します。かかる運用ガイドライン等に基づく投資方針の決定については、本資産運用会社の運用部により原案が起案され、コンプライアンス委員会での審議・承認の後、本資産運用会社の投資委員会において内容を審議・決定し、その後、本資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上決定されます。また、スポンサー関係者との取引制限に関する場合には、取締役会決議を経て最終的に本投資法人の役員会における承認が必要となります。

投資法人の資産の運用にかかる投資方針の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。



（ⅰ）運用部による起案

まず、運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案し、運用部長が当該投資方針案をそれに付随関連する資料とともにコンプライアンス委員会に提出します。

（ⅱ）コンプライアンス委員会による審議及び決定

運用部により起案された投資方針案をそれに付随関連する資料とともに提出を受けたコンプライアンス委員会は、当該投資方針案に関する法令等（法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人の規約、本資産運用会社の定款及びその他の社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等を総称したものをいいます。以下同じです。）の遵守（役職員が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。）上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該投資方針案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認する決定を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記の決定を受けた投資方針案については、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達します。運用部長は、当該投資方針案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該投資方針案に関する資料を提出します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会は運用部長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長がこれを投資委員会に議案として提出することはできないものとします。

（ⅲ）投資委員会による審議及び決定

投資委員会は、コンプライアンス委員会の決定を経て運用部長から提出された投資方針案について、本投資法人の規約との整合性、不動産市場の動向、金融市場の動向、その他一般的な経済動向等の、投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及びコンプライアンス委員会への再提出又は廃案等の指示を出します。投資委員会の承認が得られた投資方針案については、投資委員会の委員長が、当該投資方針案を取締役会に議案として付議するとともに、当該投資方針案に関する資料を取締役会に提出します。

（ⅳ）取締役会による審議及び決議

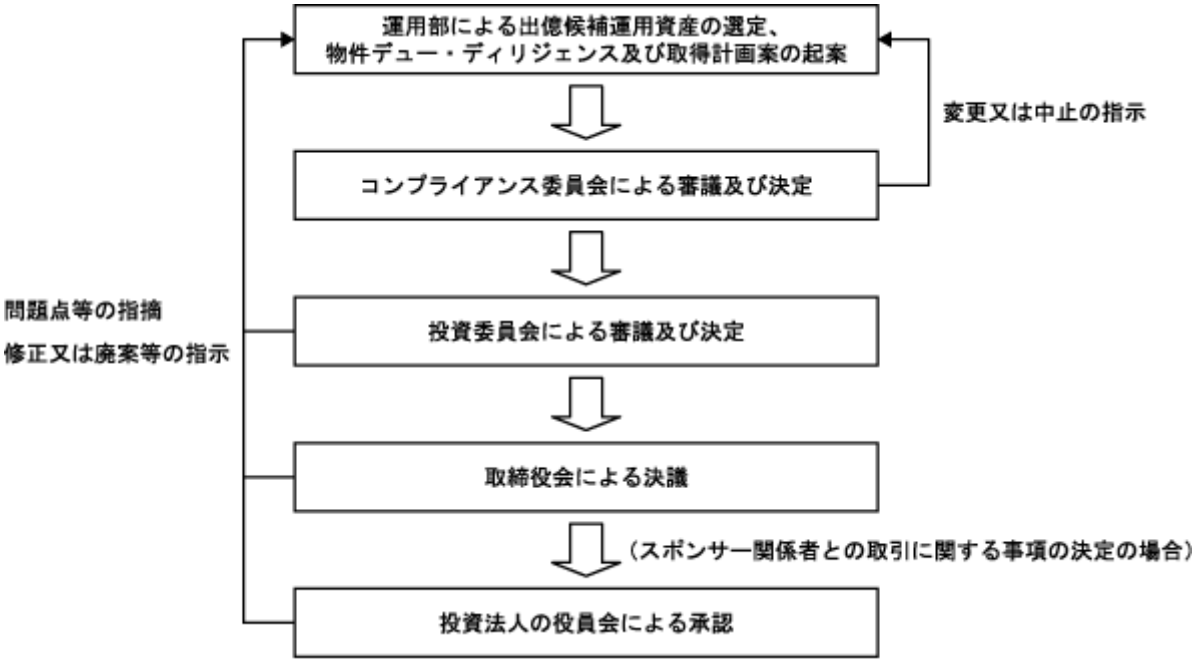
取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社の投資方針となります。

（ⅴ）投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会は、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社の投資方針となります。

B．個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する具体的な決定手続きの流れ及びその詳細は以下のとおりです。



（ⅰ）運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、運用部長が当該取得計画案をコンプライアンス委員会に提出します。

（ⅱ）コンプライアンス委員会による審議及び決定

コンプライアンス委員会は、運用部長から提出された当該取得計画案における法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認する決定を行います。上記の決定を受けた取得計画案については、コンプライアンス・オフィサーは、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達し、運用部長は、当該取得計画案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該取得計画案に関する資料を提出します。

コンプライアンス委員会が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、運用部長に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長は、投資委員会に当該取得計画案を提出することができないものとします。

（ⅲ）投資委員会による審議及び決定

投資委員会では、運用部長から提出された当該取得計画案及び取得候補の運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を運用部長に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て投資委員会で審議されることが必要となります。投資委員会の承認が得られた場合は、投資委員会の委員長が、当該取得計画案を取締役会に議案として付議するとともに、当該取得計画案に関する資料を取締役会に提出します。

取得価格の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を取得価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の上限とします。

（ⅳ）取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を投資委員会に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会及び投資委員会において審議及び決定をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者から物件を取得する場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社の取得計画となります。

（ⅴ）投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該取得計画案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は本資産運用会社の取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社の取得計画となります。

（ⅵ）取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会において承認された場合（スポンサー関係者から物件を取得するケースにおいては、本投資法人の役員会の承認を得た場合）、当該運用資産の取得にかかる取締役会（又は役員会）の決議内容に従って、運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

C．運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する業務についても、運用資産の取得と同様の決定手続で実行されます。但し、売却価格の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を売却価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の下限とします。また、運営管理に関しては、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、運用資産の取得と同様の手続に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行います。

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が財務部において起案されますが、それ以外の決定手続については、運用資産の取得の場合と同様です。但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記手続に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行います。

d．コンプライアンス体制

A．体制

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内規程体系の整備を含むコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。また、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するためのコンプライアンス委員会を設置しています（詳細は前記「b．投資法人の運用体制」のとおり。）。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として前回のコンプライアンス委員会開催時以降の法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

運用の意思決定に係るコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会の役割は極めて重要であり、個別物件の取得及び売却並びに管理に係る審議・承認の他、投資方針においても、コンプライアンス委員会の審議・承認が不可欠となり、コンプライアンス委員会の承認を受けない限り投資委員会、取締役会、投資法人の役員会にそれぞれ審議を進めることができない体制となっており、社内牽制機能の実効性を確保しています。

B．社内規程体系

法令等遵守の実現を目的として、本資産運用会社は、法令等遵守にかかる基本方針及び法令等遵守体制の整備にかかる基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが起案し、コンプライアンス委員会の承認を経た後、取締役会の承認を経て制定します。

C．投資判断における法令等遵守

前記「c．投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

D．内部監査主体・実施等

本資産運用会社の業務が法令、社内規定等に従って、適正かつ効率的に遂行されているか否かを検証し、その結果を本資産運用会社の代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、監査対象組織に対して必要な改善勧告・改善指導を行い、それをもって業務の改善及び経営の健全性を測ることを目的に行います。

（ｉ）主体

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサーが担当し、コンプライアンス・オフィサーが内部監査責任者となります。但し、コンプライアンス・オフィサーに対する内部監査は企画部長が行います（以下、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーに対する内部監査に関しては企画部長）を「内部監査部門」といいます。）。

内部監査部門は、監査対象部門から独立し、また監査役及び監査法人（公認会計士）と連携して内部監査を進めることができます。

本資産運用会社は、内部監査が適切に行われることの重要性を認識し、内部監査の実施に必要十分な経営資源を配分するものとします。

内部監査部門は、本資産運用会社の職員の中から臨時監査員を任命し、代表取締役社長の承認を得た上で、当該臨時監査員により内部監査の補助を行わせることができ、また、必要があると認められる場合には、代表取締役社長の承認を得た上で、内部監査の一部を社外の第三者に委託することができます。

但し、臨時監査員及び内部監査の委託先による監査結果に依拠するかの最終的な判断は内部監査部門が行うものとします。

内部監査は、原則として１年に１回の割合で本資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとし、時期・項目・方法は、内部監査部門が策定し、代表取締役社長及び取締役会の承認を得た内部監査計画に基づきます。内部監査は、原則としてあらかじめ監査対象組織に通知の上行うものとしますが、必要がある場合は、予告なしに行うことができるものとします。

（ⅱ）内部監査の内容

内部監査の内容は以下のとおりとします。

ａ．監査対象組織の業務及び運営の法令及び社内規程等の遵守状況（個人情報管理監査を含みます。）

ｂ．不正又は過失によるミス等の発見及びそれらの未然防止の状況

ｃ．内部監査等により認識した課題の再発防止策の定着状況

ｄ．内部監査態勢（コンプライアンス態勢及びリスク管理態勢を含みます。）の適切性・有効性の確保状況

ｅ．その他必要な事項

（ⅲ）内部監査の結果に基づく監査報告及び改善勧告等

ａ．内部監査部門は、内部監査実施後、遅滞なく内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを監査対象組織に通知するとともに、代表取締役社長及び取締役会に報告し、併せてコンプライアンス委員会にも報告するものとします。

ｂ．内部監査部門は、内部監査において、事故又は不正・不祥事の疑いがある事象を発見した時には、速やかにその概要を代表取締役社長に報告するものとします。

ｃ．内部監査部門は、内部監査の結果、改善すべき事項がある場合は、その内容を内部監査報告書に記載し、監査対象組織に対し、改善勧告及び改善指導を行うことができるものとします。

d．改善勧告及び改善指導を受けた監査対象組織は、内部監査部門が定める期限までに内部監査部門あてに改善計画及び改善状況を報告しなければならず、内部監査部門は、当該報告を取り纏めの上、その結果を代表取締役社長及び取締役会に報告するものとします。

ｅ．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３　投資リスク　（２）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額	211,092百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	5,666,840口

最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	発行済投資口の総口数(口)		出資総額（円）		備考
	増減	残高	増減	残高	
2014年７月16日	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	（注１）
2014年８月13日	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	（注２）
2015年７月15日	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	（注３）
2015年８月12日	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	（注４）
2016年３月30日	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	（注５）
2016年４月27日	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	（注６）
2017年２月22日	―	3,675,824	224,225,264	120,591,496,700	（注７）
2017年３月13日	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	（注８）
2017年10月12日	887,959	4,748,783	37,917,625,218	166,902,571,918	（注９）
2017年11月１日	44,398	4,793,181	1,895,883,396	168,798,455,314	（注10）
2018年８月１日	909,524	5,702,705	40,280,089,388	209,078,544,702	（注11）
2018年８月21日	45,476	5,748,181	2,013,995,612	211,092,540,314	（注12）
2018年12月28日	△81,341	5,666,840	―	211,092,540,314	（注13）

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

（注２）１口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

（注３）１口当たり発行価格57,817円（引受価額55,941円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注４）１口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

（注５）１口当たり発行価格81,217円（引受価額78,612円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注６）１口当たり発行価額78,612円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

（注７）2017年２月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入れを決議し、出資総額への組入れを行いました。

（注８）１口当たり発行価格46,897円（引受価額45,370円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注９）１口当たり発行価格44,118円（引受価額42,702円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注10）１口当たり発行価額42,702円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

（注11）１口当たり発行価格45,776円（引受価額44,287円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注12）１口当たり発行価額44,287円にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

（注13）2018年12月13日から2018年12月18日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年12月28日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はございません。

（６）【主要な投資主の状況】

2018年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注１）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町２丁目11番３号	768,650	13.56
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番11号	565,175	9.97
ＪＰ MORGAN CHASE BANK ３８５６２８	２５ BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E１４ ５ＪＰ, UNITED KINGDOM	263,576	4.65
野村信託銀行株式会社（投信口）	千代田区大手町２丁目２番２号	197,578	3.48
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番12号晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	196,571	3.46
BNYM AS AGT／CLTS １０ PERCENT	２２５ LIBERTY STREET, NEW YORK, NY １０２８６, UNITED STATES	146,718	2.58
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲１丁目２番１号	131,076	2.31
GCAS BANA LONDON US CLIENT（注2）	２ KING EDWARD STREET LONDON EC１A １HQUNITED KINGDOM	123,245	2.17
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA ０２ １１１	117,003	2.06
STATE STREET BANKAND TRUST COMPANY５０５００１	P. O. BOX ３５１ BOSTONMASSACHUSETTS ０２１０１ U. S. A.	90,313	1.59
合計		2,599,905	45.87

（注１）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点以下第３位を切り捨てて記載しています。

（注１）GCAS BANA LONDON US CLIENTは、本資産運用会社の親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社であって本投資法人のスポンサーであるＦＩＧの関係法人であるFJODF GP INV Holdings LLC及びFIG LLCからそれぞれ委託を受けて保有するカストディアンとして、上記投資口（123,245口）を保有しています。。

（参考）

所有者区分別の投資主数及び投資口数は、以下のとおりです。

区分	投資主数（人）		投資口数（口）	
		投資主比率（%）		投資口比率（%）
個人・その他	34,209	97.10	861,457	15.20
金融機関（証券会社を含む）	115	0.32	2,278,275	40.20
その他国内法人	514	1.45	122,673	2.16
外国個人・外国法人	390	1.10	2,404,435	42.42
合計	35,228	100.00	5,666,840	100.00

（注）比率は、小数点以下第３位を切り捨てて記載しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。本資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、本資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、本資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

② ポートフォリオ構築方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する国内外の不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指します。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、日本国内での投資を中心に据えつつ、海外への投資も行います。

海外不動産投資については、地理的な分散投資による収益安定性（本投資法人のポートフォリオ全体の季節的な収益変動性の緩和を含みます。）が期待されること、地域や対象物件のクオリティ等によっては高い収益性が期待できることから、安定的な需要が見込まれる先進国・地域に所在する海外のホテルについて厳選して投資を検討します。なお、海外不動産投資に関しては、当該物件が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、当該国の不動産市場動向、法制度、会計、税制、取引慣行等を含む所在地域の市場を総合的に分析するとともに、投資スキームの妥当性並びに法務・会計・税務等に関するリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク・カントリーリスク等も総合的に勘案し、慎重に投資判断を行います。

（イ）投資対象の選定方針

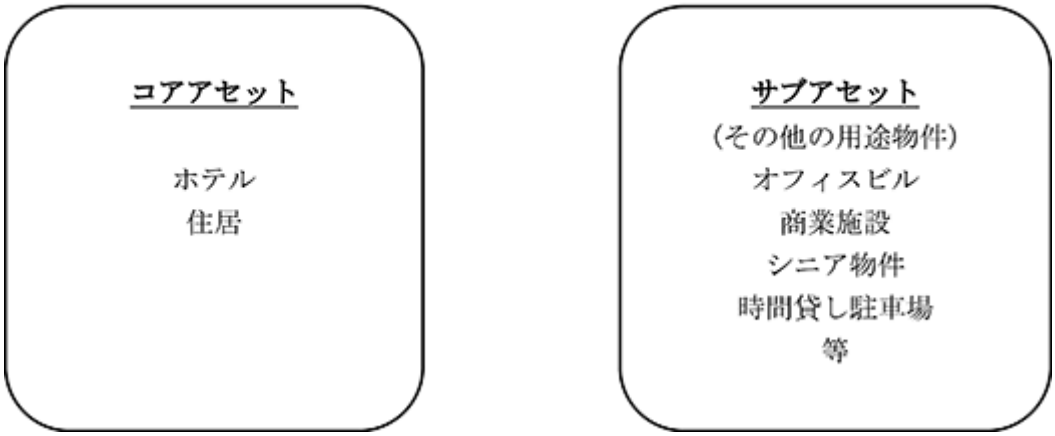
主としてホテル又は住居が本体又は裏付けとなっている不動産等及び不動産対応証券（以下「コアアセット」といい、不動産等及び不動産対応証券を総称して以下「不動産関連資産」といいます。）に対して投資します。また、ホテル又は住居以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「サブアセット」といいます。）に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットであるホテル及び住居を補完するものとして、オフィスビル、商業施設、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅のいずれかに該当する施設（以下併せて「シニア物件」といいます。）、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいいます。

本投資法人は、上記のとおりホテル及び住居をコアアセットとしてこれらに重点的に投資しつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ（総合型ポートフォリオ）を構築することを目指します（用途別投資比率については、後記「（ロ）用途別分散投資　Ｄ．用途別投資比率」に規定します。）。

但し、海外については、当面の間、ホテルのみに投資します。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。

＜投資対象物件の概念図＞



（注１）海外については、当面の間、ホテルのみとします。

また、本投資法人は、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指します。本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとします。

（ロ）用途別分散投資

Ａ．コアアセット（ホテル）

ホテルは、各テナントとの賃貸借契約又は運営委託契約の期間が長期にわたる傾向にあり、特にホテルのオペレーターの運営能力や賃料負担力に影響を受けるという特色があります。国内においては、①利益率が相対的に高く、宿泊需要の増大による収益の成長が見込める宿泊特化型のホテル、②宿泊・料飲・物販等、多様な収益源を有することでホテル収益全体の安定的な成長が見込めるフルサービス型ホテル・リゾートタイプホテルを中心に投資する方針です。なお、宿泊特化型ホテルとは、客室収入をより重視し、食事、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留めるホテルをいい、客室収入をより重視することにより、多くの場合営業利益率は相対的に高くなります。また、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。

海外においては、主要先進国・地域に所在し、宿泊・料飲その他の需要獲得能力が高いホテルに投資する方針です。

かかる国内・海外への分散投資により、ホテルポートフォリオ全体の収益の安定と成長を実現していく方針です。

Ｂ．　コアアセット（住居）

住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が２年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えます。

また、住居はテナントが小規模かつ多数となることから、１テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られます。

但し、当面の間、海外への投資は行いません。

Ｃ．　サブアセット（その他の用途物件）

コアアセットであるホテル及び住居を補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象と

します（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。）。

但し、当面の間、海外への投資は行いません。

（ⅰ）オフィスビル

主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたもののうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とします。

（ⅱ）商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとします。

（ⅲ）シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅をシニア物件と定義し、投資対象として投資するものとします。

また、シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。

なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。 有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。
サービス付き高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅とは、住宅の設計や構造に関する基準、入居者へのサービスに関する基準、契約内容に関する以下の三つの基準のそれぞれの要件を満たし、都道府県に登録された住宅をいいます。 （住　　宅） ・床面積（原則25㎡以上） ・便所・洗面設備等の設備構造が一定の基準を満たすこと ・バリアフリー （サービス） ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供） （契　　約） ・高齢者の居住の安定が図られた契約であること ・敷金・家賃・サービス対価以外の金銭を徴収しないこと ・前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

（ⅳ）時間貸し駐車場

駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとします。

なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下のとおりです。すなわち、交通規制の強化、違法駐車の取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できます。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能です。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できます。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易です。

D．用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、国内外の合算で以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとします。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

＜用途別投資比率＞

不動産関連資産の用途	組入比率 （取得価格ベース）
ホテル及び住居	50％以上
その他の用途物件 （オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等）	50％未満

（ハ）住居賃料帯別の投資姿勢

住居は、一般に賃貸需要及び賃料相場は比較的安定していますが、高額賃料帯の物件に関しては需要者層が限られ、賃料の上昇幅も大きい一方、不況時の下落幅も大きく、経済情勢の変動の影響を受け易いという特徴を有しています。

このため、景気の変動を受けにくく需要の底堅い月額平均賃料10万円未満の物件に重点的に投資し、住居の持つ特徴である安定性を追求するとともに、立地・グレードに優れた高額物件も組み入れることによって、収益性も意識した投資を行うことといたします。

（ニ）地域的分散投資

本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市及びそれらの周辺地域並びに海外を含むものとします。

本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。

なお、海外については、一般社団法人投資信託協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第24条の２所定の要件を満たす国・地域のみとします。具体的な投資対象国・地域は、北米、欧州、アジアに属する国・地域のうち、政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されている先進国・地域、又はこれに準ずる国・地域とします。

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。なお、国内ホテルについては、首都圏以外の地域においても安定的な需要や成長性が見込まれる地域があることに鑑み、エリア別の投資比率は定めません。また、海外不動産投資特有のリスクに鑑み、本投資法人の運用資産に占める海外不動産投資の割合（取得価格ベース）は、15％未満に限定する方針です。

なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

＜地域別投資比率＞

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	全体の組入比率：85%以上	国内ホテルを除く国内組入比率：70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域		国内ホテルを除く国内組入比率：30%未満
海外	北米、欧州、アジアに属する国・地域のうち、政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されている先進国・地域、又はこれに準ずる国・地域（米国・カナダ・英国・英領ケイマン諸島・シンガポール等）	全体の組入比率：15%未満（当面の間、ホテルのみ）	―

（注１） 海外不動産の取得価格については、当該海外不動産への投資実行時における為替レートにより円換算した金額によります。

③ 成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとしており、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大（外部成長）と、運用資産からの収益の拡大（内部成長）を目指します。

（イ）外部成長

本投資法人は、中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指します。中長期的な収益の安定性のために、ホテル及び住居をコアアセットと位置付け、取得の中心としてまいります。国内のホテル物件に関しては、外国人旅行客の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、ポートフォリオ収益の安定的な成長が期待される物件及び固定賃料スキームを採用し収益の安定性の寄与する物件の双方について取得を検討していきます。海外のホテルについては、地域的分散投資による収益安定性の向上及び収益性の高い物件への投資を通じた収益性向上を実現するため、グローバルベースで広範なオペレーション実績を有し、卓越したマーケティング・販売能力を発揮できるインターナショナルホテルオペレーターが運営し、又は運営ノウハウ・システム・ブランドネーム等を提供し、安定的な需要が期待できるハイクオリティホテルに厳選投資します。住居物件に関しては、大都市圏のスモールタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有する物件の取得を検討していきます。また、オフィスビル・商業施設・シニア物件・時間貸し駐車場等に関しては、コアアセットを補完する意味でサブアセットと位置付け、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得を検討していきます。

8また、物件売買情報収集力の更なる向上のため、幅広く市場での取得機会を探求しつつ、本資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、本投資法人のスポンサー（本資産運用会社の発行済株式の100%を直接的・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社）であり、国内外の不動産投資に関する知見及びネットワークを有する、Fortress Investment Group LLC及びその関係法人（フォートレス・グループ）とも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集します。なお、海外のホテルについては、投資判断に必要となる情報が十分かつ確実に入手可能であり、また、取得後の運営においても的確なサポートを得ることが期待できることから、原則として、本投資法人のスポンサーであるフォートレス・グループが開発、所有、又は運営に携わっているホテルを投資対象とします。なお、本資産運用会社は、2015年６月３日付で、カリオペの関係会社であるサポート会社（フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社）との間で、これまでサポート会社が提供してきたサポートの内容を踏まえ、その位置付け及び双方の権利義務を確認するとともに、これを明確化するために「スポンサー・サポート契約」を締結しています。また、2018年７月17日付でフォートレス・グループの関係法人との間でホテル及び住居物件の取得検討に関する優先交渉権についての覚書（以下「本覚書」といいます。）を更新し、更なる成長のためのパイプラインを拡充しました。本書の日付現在、当該覚書に基づき本投資法人が優先交渉権を有する物件はホテル18物件（3,852室）、住居８物件（651戸）となっています。なお、スポンサー・サポート契約及び本覚書の

概要については以下をご参照ください。

＜スポンサー・サポート契約の概要＞

上記スポンサー・サポート契約における、外部成長に関連するサポートの概要は以下のとおりです。

（情報提供サービス）

サポート会社は、① Fortress Investment Group LLC及びその関係法人が、保有、開発又は運用する不動産等を売却しようとする場合に、本投資法人の投資基準に適合するとサポート会社において合理的に判断するとき、又は②スポンサー・グループ以外の第三者から売却情報が提供されたときに、その完全な裁量により、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を開示できるものとされています。

（各種アドバイザリー業務）

サポート会社は、本資産運用会社に対し、各種アドバイザリー業務を提供できるものとされています。

（情報交換）

本資産運用会社とサポート会社は、不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報を交換するものとされています。

＜本覚書の概要＞

本覚書における、優先交渉権の概要は以下のとおりです。

本覚書を締結しているフォートレス・グループの関係法人は、本覚書更新日である2018年７月17日から2019年７月16日までの間、その保有する対象不動産に係る信託受益権又は対象不動産の売却等を行う場合には、第三者に先立ってその旨を本投資法人に対して通知するものとされています。

また、本投資法人が、当該通知受領後10営業日以内に購入を希望する旨を通知した場合、当該フォートレス・グループの関係法人は、本覚書において定める協議期間中、本投資法人と売買の条件について誠実に協議するものとされています。

本覚書の対象物件については、前記「１　投資法人の概況　（１）主要な経営指標等の推移　b. 事業の状況　（２） 今後の運用方針及び対処すべき課題（イ）外部成長戦略」をご参照ください。

（ロ）内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指します。

Ａ．収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指します。

（ｉ）投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図ります。

（ⅱ）テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。

（ⅲ）国内のホテルについては、そのテナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントのホテルの法人営業力・運営能力を活かし、収益の向上を図るとともに、同社を含むオペレーターを適切に管理し、ホテル収益及び賃料収入の安定化・最大化を図るものとします。海外のホテルについては、フォートレス・グループのサポートを活用して、現地のホテル運営事業に精通した優良なオペレーターを適切に選定・管理し、又は適切な選定・管理がなされるよう運用し、ホテル収益の安定化・最大化を図るものとします。

（ⅳ）取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

Ｂ．運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

（ｉ）妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。

（ⅱ）プロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図っています。

C．プロパティ・マネジメント業務の効率的な管理

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に管理するため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定します。

④　投資態度

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行うものとします。

⑤　運用方針

本資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を通して投資主価値の極大化を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

A．規模

（ホテル・オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外））

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

（住居及びシニア物件）

原則として、１物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とします。但し、区分所有物件については基準を設けません。

B．投資金額

（ⅰ）投資金額の下限

原則として１物件当たりの投資金額は３億円以上とします。海外資産の場合には、原則として１物件当たりの投資金額は取得時における邦貨換算額10億円以上とします。

（ⅱ）投資金額の上限

ポートフォリオの分散を確保するため、１物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40％以内とします。

C．設備施設

（ホテル・住居及びシニア物件）

戸数、客室数（ホテル）、間取り、客室タイプ（ホテル）、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、ロビー仕様（ホテル）、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

（オフィスビル・その他（ホテル・住居及びシニア物件以外））

貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、ＯＡフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

D．耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率（以下「地震ＰＭＬ値」といい

ます。）（注）が20％以下の物件を原則とします。なお、地震ＰＭＬ値が20％を超える場合又は個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震ＰＭＬ値が10％を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

但し、海外不動産については、所在する国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守しているかどうかを基準とするものとし、地震PML値は、当該国・地域での建物への投資の実務において参考とすることが取引慣行上一般的である場合にのみ参考とするものとします。

（注）地震PML（Probable Maximum Loss）値とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。地震PML値についての統一された厳密な定義はないが、本投資法人の投資方針においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。

Ｅ．環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

（ｉ）アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況

（ⅱ）地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等

但し、海外不動産については、所在する国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資の可否を判断します。

Ｆ．築年数

建物への投資につき、原則として新耐震基準が採用された昭和56年６月以降に建築された物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年６月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

海外不動産については、築年数に関する基準は設けません。

Ｇ．未稼働物件への投資

本投資法人は、原則として、引渡し時点において稼働物件（注）である不動産等を取得します。引渡し時点において未稼働物件である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、取得することができるものとします。但し、かかる場合においても当該未稼働物件の引渡し直後において、引渡し済みの未稼働物件の契約上の取得価格の合計が、直近の決算期における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10％を超えないことを条件とします。

（注）建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいいます。但し、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働物件となった不動産等については、その後の稼働状況（建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。）にかかわらず引き続き稼働物件とみなします。なお、かかる稼働物件に該当しない物件を、「未稼働物件」といいます。

Ｈ．開発案件への投資

第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、工事完成と引渡しのリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができるものとします。また、既に取得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しのリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

Ｉ．権利関係

（ｉ）共有の場合

ａ．共有持分割合が50％以下であっても当該物件を取得することができるものとします。

ｂ．処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。

ｃ．収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性、信用力を十分確認の上可能な限り仕組み上の手当（共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を行います。

（ⅱ）区分所有の場合

ａ．処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。

b．収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますがこれらに限りません。）を講じます。
また、区分所有権の住宅（一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。）については、住居への投資額（注）のうち原則33％を超えないこととします。

（注）投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいいます。

（ⅲ）借地の場合

a．借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。）上の借地権を対象とします。

b．借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象とします。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがあります。

c．底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

（ⅳ）担保権・用益権の場合

a．購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。

b．第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

（ⅴ）海外不動産の場合

a．所在する国・地域における権利関係等の調査を行い、当該国・地域における実務を勘案し、総合的に判断します。

b．所在する国・地域における法制度又は税制度上の制約、会計処理、投資リスクの限定その他の理由により適切と判断した場合には、海外不動産を所有する海外法人の発行する又は海外不動産を裏付けとする不動産対応証券、株券、社債券その他の有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の２第１項に規定する法人の発行する株式を含みます。）の取得を通じて、海外不動産への投資を行うことができます。

（ロ）投資不動産のデュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書（価格調査書を含む。また、海外不動産については、国土交通省の定める「海外不動産鑑定評価ガイドライン」に準拠して作成されたものとします。）、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断します。

Ａ．運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	＜法人の場合＞ テナントの業種、業歴、規模、上場／非上場の別、財務状況、株価動向、格付等 ＜個人の場合＞ ①　テナントの職業、年齢、世帯状況、所得水準、資産状況等 ②　テナントの数、利用目的、賃料収納状況等 ③　賃貸借期間、過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ④　テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率、商圏分析、競合物件・テナント需給動向等
	収益関係	①　テナント誘致・処分性等の競争力調査 ②　賃料水準、賃貸借契約内容及び更新の可能性 ③　適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ④　修繕計画との比較における実際の資金積立状況
物理的調査	立地要因	①　街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ②　利便施設、経済施設、官公署、教育施設、娯楽施設の配置及び近接性 ③　周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ④　日照、眺望、景観、騒音等の状況 ⑤　地域の知名度、評判、規模等の状況 ⑥　都市計画及び地域計画 ⑦　前面道路の幅員、開口と奥行の形状と広さ
	建築・設備・仕様概要	＜各用途共通＞ ①　意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②　内外装の部材のグレード ＜住居及びシニア物件＞ 戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性への適合及び取得後における変更の可能性等 ＜ホテル＞ 客室数、客室タイプ、客室面積、ベッド等什器備品、無線LANの有無等インターネット設備、空調設備、給排水設備、昇降機設備、コインランドリー、自動販売機、駐車場、ロビー仕様、レストラン、宴会場、会議室、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、宿泊客層・地域性への適合及び取得後における変更の可能性等 ＜オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外）＞ 貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、ＯＡフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性への適合及び取得後における変更の可能性等
	耐震性能診断（注１）	①　新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ②　地震リスク分析及び耐震診断実施

	評価項目	調査事項
	建物・管理診断 （注１）	①　関係法規（消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規）の遵守状況等 ②　建物状況調査報告書における将来（12年程度）の修繕費見込み ③　管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社の質と信用力
	環境・土壌等	①　アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況 ②　地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的 調査	権利関係への 対応	前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独で所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ①　借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ②　敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③　敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④　共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤　区分所有の区分性 ⑥　本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦　借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容 ⑧　借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨　信託受益権については信託契約の内容
	テナント属性	①　テナントの使用目的及び契約形態 ②　テナントとの紛争の有無
	境界調査	境界確認の状況、越境物の有無とその状況

（注１）本投資法人は、国内物件を取得するに当たり、独立した第三者である専門家に、構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を委託し、建築基準法で定める耐震性能についての確認を行っています。

（注２）海外不動産については、当該物件の所在する現地国・地域につき、一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に定める要件を踏まえ、不動産等の使用・収益・処分に係る権利、第三者対抗要件、取引契約の締結・履行、紛争処理制度等に関する法制及び司法制度全般、外国為替、資金決済及び送金等に関する制度等の状況、カントリーリスク並びに取引実務・慣行等についての調査・確認を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。カントリーリスクの評価については、短期・中長期の政治・経済の安定性、法令・ビジネス関連の規制等の変更リスク、ビジネス関連コストの高騰リスク、クロスボーダーの送金停止リスク、不動産の収用リスク、リスク顕在化時の司法の安定性・独立性等、幅広いリスクを慎重に分析します。また、気候変動に対する脆弱性、土地の利用制限、水資源・食物の希少性等、気候・環境関連のリスク、交通・通信等ビジネスインフラの整備状況、安定性等のリスク（保険の活用によってリスクを軽減することができるか否かを含みます。）についても慎重な分析を実施します。その他、原則として上記に準じた事項について調査を行うものとしますが、所在する国・地域における実務等を勘案し、上記調査項目の一部を行わない場合があります。

Ｂ．個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断しま

す。

C．専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（地震ＰＭＬ値を含みます。）、環境調査、マーケット調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託します。

（ハ）保有期間

原則として中長期保有を目的として資産の運用を行い、資産価値の安定的な成長を図ります。但し、戦略的な理由、ポートフォリオ構成上の理由等により個別資産を売却する場合もあります。

（ニ）物件の管理運営方針

A．基本方針

本資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上、費用の低減及び計画的な修繕・改善工事を行うことにより、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とします。具体的には、以下の方針によることとします。

B．テナント営業

・リーシングの実施に当たって、営業期間毎に本投資法人の運用資産毎のリーシング計画を策定します。

・リーシング計画には、周辺地域又は商圏における新築賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料及び既存テナントの継続的な賃料の設定、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、リーシングにつき機動的な対応を図ります。

C．リーシング活動の展開

（周辺地域又は商圏の動向）

・マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺地域又は商圏におけるテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺地域又は商圏において構造的変化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業、新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

（重点営業先の選定）

・周辺地域又は商圏におけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、営業活動の重点先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

（最適な賃貸条件の検討）

・個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する当該テナントからの賃貸収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借契約であるか否か等）を総合的に判断します。

（既存テナント動向の把握）

・既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、当該テナントの動向、ニーズや不満、増床希望等をいち早く把握することに努めます。

D．リーシング方針

本資産運用会社は取得した投資不動産について賃貸を行うときは、以下の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

・優良テナントを選別すること。

・新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報を調査して十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

（テナントの審査基準）

本資産運用会社は、入居が見込まれるテナント（ホテルテナントを除きます。）については、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努めます。なお、ホテルテナント及びオペレーターの選定・管理については、後記Ｈをご参照ください。

＜審査項目＞

	法人テナント	個人テナント
属性	・業種 ・業歴 ・企業規模 ・上場／非上場の別	・職業 －　勤続年数 －　勤務先の規模・業種 －　勤務先の上場／非上場の別 ・年齢 ・入居家族構成
業績	・財務状況 ・株価動向	・所得水準
信用力	・企業信用調査会社の評価内容 ・格付	・資産状況
契約内容	・使用目的 ・定期借家契約／普通借家契約の別 ・賃料、敷金、保証金 ・賃貸借期間 ・中途解約条項 ・賃料改定条項 ・連帯保証人の有無及び状況	・使用目的 ・定期借家契約／普通借家契約の別 ・賃料、敷金、保証金 ・賃貸借期間 ・中途解約条項 ・賃料改定条項 ・連帯保証人の状況
その他	・テナントミックス（オフィスビル・商業施設の場合）	

E．テナント管理方針

（ｉ）テナント管理

・プロパティ・マネジメント会社の協力の下、テナントの要望・クレーム等については迅速かつ誠実に対応します。

・テナントへのコミュニケーションを図り、感想や不満を迅速・的確に把握し、かつ対応することにより、テナントの満足度の向上に努めます。

・安全対策には万全の対応をとることとし、物件によっては、オートロック・防犯カメラの設置等を行います。

（ⅱ）賃料回収保全策

・本資産運用会社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い延滞解消に努めます。

・原則として保証人のない個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付すこととします。

F．建物管理方針

（ｉ）日常の建物管理

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に、資産の共用部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認し、不具合の発見されたものについては、迅速に修繕を行います。

（ⅱ）修繕計画

中長期的な視野から物件の競争力維持向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、設備投資を行います。

（ⅲ）建物管理費用の低減

各項目別に建物管理費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、テナントへの影響等に留意しつつ費用の低減を図ります。

G．プロパティ・マネジメント会社の選定・管理

（ｉ）プロパティ・マネジメント会社の利用

本投資法人は、地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に管理するため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

（ⅱ）プロパティ・マネジメント会社の選定基準

本資産運用会社は、安定的な収益の確保及び収益の向上を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

・不動産運営管理の経験・能力
・取得を予定する資産における実績
・関係業者とのネットワーク
・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
・新規テナントの募集能力
・組織体制
・財務体質
・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
・当該不動産関連資産に関するレポーティング能力
・報酬及び手数料の水準

（ⅲ）物件の管理運営状況の把握

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から原則として毎月、以下の報告を受けることにより、物件の管理運営状況を把握し、運用対象不動産の運営計画と実績の差異の分析を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に必要な指図を行い、安定した収益の確保を目指します。

・テナントからの入金状況
・経費等の支出状況
・テナントの入退居の状況
・建物管理の状況
・テナントからの要望、クレームとそれに対する対応状況
・当該運用対象不動産所在地近隣の賃貸市場動向

（ⅳ）プロパティ・マネジメント会社の管理・評価

プロパティ・マネジメント会社とはコミュニケーションを密にし、物件の管理状況を逐次把握することを基本とし、住居及びオフィスビル・商業施設に関しては週次の報告を通じてリーシング施策の策定・実施・管理を実行し稼働率の向上・賃料収入の増大を図ります。

また、本資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社の業務遂行状況についてチェックを行います。その結果、本資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

H．ホテルテナント及びオペレーターの選定・管理

ホテルについては、定期会議等を通じてオペレーターの運営状況、管理ホテルの稼働・収益等の動向を適切に管理し、投資法人賃料収入の安定化及び最大化のための各種対応を実行します。

（ⅰ）ホテルテナント及びオペレーターの選定基準

本資産運用会社は、安定的な収益の確保及び収益の向上を図るため、以下の点を考慮し、ホテルオペレーターを選定します。

・ホテル運営の経験・能力
・ブランドを含めた運営に対する評価
・取得を予定する資産（又はその周辺地域）における実績
・集客力・宿泊その他の需要獲得能力
・関係業者（エージェント、法人顧客等）とのネットワーク
・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
・組織体制
・財務体質
・当該物件所在地域のホテル市場に関する知識・経験
・当該物件に関するレポーティング能力
・報酬及び手数料の水準

（ⅱ）ホテルテナント及びオペレーターの管理

定期会議等を通じてオペレーターの運営状況、管理ホテルの稼働・収益等の動向を適切に管理し、投資法人賃料収入の安定化及び最大化のための各種対応を実行するものとします。海外のホテルについては、フォートレス・グループの海外におけるホテルチーム及び現地外部委託先と緊密に連携し、定期的な電話会議等を通じて詳細な報告を受けること等により、適切な管理を行います。

Ｉ．海外不動産投資に関する管理運営

海外不動産投資にあたっては、投資判断に先立ち、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関して必要な情報を取得した上で、現地法・制度と日本法・制度との違いについて、日本の弁護士、会計士、税理士、不動産鑑定士、エンジニア等の各分野の専門家に対して、必要に応じて検証を依頼します。

期中の物件の管理については、フォートレス・グループとのアドバイザリー契約又はサポート契約等を活用して適切に情報を収集することで適切な管理を行います。

海外不動産に係る情報開示については、投資ストラクチャーに関わらず、現行の本投資法人の国内不動産に係る開示と同レベルの開示を行うとともに、投資ストラクチャーの概要、為替リスクヘッジ等、当該海外不動産投資特有の情報につき適切に開示を行います。対象物件が所在する国・地域における時差や言語の違い等にかかわらず、適時・適切に必要な情報を取得し、対応・対策その他の適切な管理を行うことができるよう、当該海外不動産等のテナント又はオペレーターとの間で緊密な連絡体制を構築し、現地国・地域におけるテナント又はオペレーターとの業務連絡に際しては、その記録等の適切な保管を行うことができるよう、その記録等の保管体制について当該テナント/オペレーターとの間で適切に取り決めます。

（ホ）付保の方針

Ａ．損害保険の付保に関しては、当該建物の火災や事故等を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、適正とされる火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

Ｂ．地震保険の付保に関しては、災害による影響と損害保険料とを比較検討して、付保の判断を行います。なお、地震ＰＭＬ値が20％を超える物件及び個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震ＰＭＬ値が10％を超過する場合には、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

Ｃ．海外不動産についても原則として同様とします（但し、地震PML値については、当該国・地域での建物への投資の実務において参考とすることが取引慣行上一般的である場合にのみ参考とします。）が、所在する国・地域における自然災害等の特有のリスクの調査を行い、当該国・地域における実務を勘案して総合的に判断します。

（ヘ）売却方針

本投資法人は、本資産運用会社によるポートフォリオの見直し等により、以下のＡ．乃至Ｆ．の各事項を考慮の上、以下のａ．乃至ｃ．の場合に個別不動産の売却について検討します。

Ａ．中長期的な不動産市況

Ｂ．将来における収益予測

Ｃ．資産価値の上昇・下落の見通し

Ｄ．所在立地地域の将来性・安定性

Ｅ．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み

Ｆ．ポートフォリオの構成における重要性

ａ．戦略的重要性が失われた場合

例）老朽化等により物件の収益性が低く、追加的な資本支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合

ｂ．魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

例）立地地域において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合

ｃ．戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合

例）空室率の改善・賃料のアップ・コストの改善等によりバリューアップが図れた場合

⑥　財務方針

（イ）基本方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行をすることができるものとします。但し、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとします。

（ロ）借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。また、借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。リファイナンスリスクを軽減するため、借入先の分散及び返済期限の分散に努めます。

（ハ）総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）は、原則として60％を上限の目処として運用します。但し資産の取得に伴い、有利子負債比率が一時的に60％を超えることがあります。

（ニ）本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。また、海外不動産への投資を行う場合においては、為替リスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。

（ホ）本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預かり金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の事前の融資極度枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

（ヘ）借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。

（ト）投資口の追加発行を行う場合、本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長、金融環境及び投資法人の財務状態を考慮した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、これを行います。

本投資法人は、引き続き、より安定した財務体質構築を目指します。

（チ）本投資法人は、海外不動産への投資を行う場合には、現地通貨建てで借入れを行う場合があります。また、調達時における市場環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合もあります。

⑦　開示方針

（イ）資産運用については、投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。

（ロ）情報開示に関しては、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、財務情報及び運用状況に関する情報のほか、本投資法人への投資判断に際し有用と考えられる情報について、自主的に開示を行う方針です。

（ハ）利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関して、プレスリリース等により自主的に開示を行います。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

（イ）規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします（規約第11条第１項）。

ａ．　不動産、不動産の賃借権又は地上権

ｂ．　外国の法令に基づく上記ａ.に掲げる資産

ｃ．　不動産、不動産の賃借権、地上権又は上記ｂ.に掲げる資産を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

ｄ．　信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又はｂ.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｅ．　当事者の一方が相手方の行う上記a.乃至d.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

ｆ．　信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｇ．外国の法令に準拠して組成された上記ｃ.乃至ｆ.に掲げる資産と同様の性質を有する資産

ｈ．投信法第194条第2項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除きます。）が発行する株式又は出資

ｉ．　特定目的会社に係る優先出資証券（但し、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）

ｊ．　特定目的信託に係る受益証券（但し、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、上記ｃ.、ｄ.又はｆ.に掲げる資産に該当するものを除きます。）

ｋ．　投資信託の受益証券（但し、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）

ｌ．　投資証券（但し、裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）

ｍ．　外国の法令に準拠して組成された上記ｉ.乃至ｌ.に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ロ）本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります（規約第11条第２項）。

ａ．　有価証券(金融商品取引法第２条第１項に規定する有価証券又は同条第２項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じです。但し、下記ｄ.及び（ハ）ｉ.に該当するものを除きます。）

ｂ．　金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。但し、下記ｅ.に該当するものを除きます。）

ｃ．　コールローン

ｄ．　外国又は外国の者の発行する証券または証書で上記ａ.に掲げる有価証券の性質を有するもの

ｅ．　海外不動産保有法人に対する金銭債権

ｆ．　上記ａ．乃至ｅ.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権及びかかる信託受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権

ｇ．　金融先物取引に係る権利

ｈ．　金融デリバティブ取引に係る権利

（ハ）本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することがあります（規約第11条第３項）。

ａ．　商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権若しくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。）

ｂ．　温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。）

ｃ．　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

ｄ．　著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

ｅ．　民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第667条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分

ｆ．　動産（民法で規定される動産をいいます。）

ｇ．　地役権

ｈ．　資産流動化法第２条第６項に定める特定出資

ｉ．　専ら国外の資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。）

ｊ．　上記ａ.乃至ｉ.のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用なもの

ｋ．　上記ａ.乃至ｊ.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｌ．　会社法に定める合同会社の社員たる地位

ｍ．　一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）

（ニ）金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（イ）乃至（ハ）を適用するものとします（規約第11条第４項）。

②　投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）　投資基準については、前記「（１）　投資方針　⑤運用方針　（イ）取得基準」をご参照ください。

（ロ）　種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１）　投資方針 ②ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。

①　利益の分配

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（投信法第136条第１項に規定されるものをいいます。）の金額とします（規約第17条第１号）。

分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第17条第２号）。

分配金に充当せず留保した利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第17条第３号）。

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が１口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、一般社団法人投資信託協会規則に定められる金額

を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます（規約第17条第４号）。

（イ）基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、以下の基本方針に基づき、毎期継続的にではなく、各期ごとの判断で、一時的に利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うことができるものとします。

（ｉ）本投資法人は、以下のa. 又はb. の場合に利益超過分配を実施することを検討することとし、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わないものとします。

ａ．　経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が１口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し本投資法人が適切と判断する場合。

ｂ．　本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合。

（ⅱ）利益超過分配の金額は、当該分配を実施する計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60（注）に相当する金額を限度として決定します。

（注）クローズド・エンド型の投資法人は、税会不一致が生じた場合における一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、それ以外の利益超過分配（通常の利益超過分配）については、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として利益超過分配を行うことが可能とされています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

（ⅲ）利益超過分配の実施及びその金額の決定にあたっては、（a）本投資法人の運用資産の価値維持等のために必要な資金の確保、（b）利益超過分配実施後のＬＴＶ水準（注）が60％を上回らないこと、及び（c）利益超過分配実施後の手元流動性の確保等について十分考慮するものとします。

（注）ＬＴＶ水準（％）＝a／b×100（％）

a＝期末有利子負債残高
b＝期末総資産額－予定分配金額

（ロ）利益超過分配を行う場合の承認手続

本資産運用会社は、本投資法人が利益超過分配を実施する場合、執行役員に対して、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案を提示するものとします。かかる案の提示にあたっては、財務部長が前記「（イ）基本方針」に従い、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュ・フローに影響を及ぼす事項その他必要な事項を勘案の上で起案し、代表取締役社長の承認を得るものとします。また、利益超過分配を行う場合には、本投資法人の役員会における決算承認決議は、次の順序で行うこととします。

（i）計算書類一式に係る承認
（ⅱ）利益の分配額に係る承認
（ⅲ）一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配額に係る承認（当該利益超過分配を行う場合に限る。）
（ⅳ）その他の利益超過分配額に係る承認（当該利益超過分配を行う場合に限る。）

③　分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します（規約第17条第５号）。

④　分配金の除斥期間等

投資主又は登録投資口質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときに、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします（規約第17条第６号）。

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）　前記「（２）　投資対象　①投資対象とする資産の種類（ロ）」のａ.及びｂ．に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は前記「（２）　投資対象　①投資対象とする資産の種類（イ）」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第12条第１項）。

（ロ）　前記「（２）　投資対象　①投資対象とする資産の種類（ロ）ｇ.」に掲げる金融先物取引に係る権利及び前記「（２）　投資対象　①投資対象とする資産の種類（ロ）ｈ.」に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとします（規約第12条第２項）。

②　金融商品取引法及び投信法による制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（イ）資産運用会社による運用の制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次のとおりです（金融商品取引法第42条の２、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

ａ．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条及び投信法施行規則第265条で定めるものを除きます。

ｂ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条及び投信法施行規則第266条で定めるものを除きます。

ｃ．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標、オプション又は対象資産に関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

ｄ．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

ｅ．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、業府令第130条）。

（ⅰ）　資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、業府令第128条に掲げる行為を除きます。）。

（ⅱ）　資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

（ⅲ）　第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

（ⅳ） 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと。
（ｖ） 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
（ⅵ） 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）。
（ⅶ） その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定又は慣行その他やむを得ない理由により取得若しくは譲渡、貸借又は管理の委託を自ら行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、この限りではありません（投信法第194条第２項、投信法施施行令第116条の２）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、投信法施行規則第129条）。

a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
c. 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合
d. 当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記ｅ.について同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
e. 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合
（ⅰ）組織の変更
（ⅱ）合併
（ⅲ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
f. その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記ａ.乃至ｅ.に掲げる場合を除きます。）
g. 投資主との合意により有償で取得する場合

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じ。）は、次に掲げる場合を除くほか、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第１項、第２項、投信法施行規則第131条）。

a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
b. 親法人投資口を無償で取得する場合
c. その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記ｄ.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合

d. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合

（ⅰ）組織の変更

（ⅱ）合併

（ⅲ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（ⅳ）株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

e. その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記ａ.乃至ｄ.に掲げる場合を除きます。）

③ その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）借入れ及び投資法人債

ａ. 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第14条第１項、第３項）。

ｂ. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとします（規約第14条第２項）。

（ハ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、投資不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針 ②ポートフォリオ構築方針（ニ）地域別分散投資」をご参照ください。

（ニ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

３【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）を表示する証券（以下「本投資証券」といいます。）及び本投資法人の発行する投資法人債（短期投資法人債を含み、以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする信託の受益権その他の資産についてもほぼ同様にあてはまります。

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、投資額に係る欠損又は損失が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資証券又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

（イ）投資法人の法律上、税制上、その他の諸制度の取扱いに関するリスク
（ロ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク
（ハ）本投資証券の払戻しがないことに関するリスク
（ニ）本投資証券又は本投資法人債の市場性に関するリスク
（ホ）本投資証券又は本投資法人債の価格変動に関するリスク
（ヘ）投資口の希薄化に関するリスク
（ト）本投資法人債の償還・利払いに関するリスク
（チ）有利子負債比率に関するリスク
（リ）金銭の分配に関するリスク
（ヌ）本投資法人の登録が取消されるリスク
（ル）本投資法人の倒産リスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び支出、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
（ロ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク
（ハ）本投資法人の関係者への依存に関するリスク
（ニ）役員の職務遂行に係るリスク
（ホ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
（ヘ）インサイダー取引規制等に関するリスク
（ト）敷金・保証金の利用に関するリスク
（チ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③ 不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性に関するリスク
（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）テナント獲得競争に関するリスク
（ニ）不動産の瑕疵に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）区分所有建物に関するリスク
（ト）共有物件に関するリスク

（チ）借地物件に関するリスク
（リ）不動産の鑑定評価等に関するリスク
（ヌ）不動産の賃貸借契約に関するリスク
（ル）賃料の減額に関するリスク
（ヲ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（ワ）テナントの建物使用態様に関するリスク
（カ）建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク
（ヨ）不動産に係る所有者責任に関するリスク
（タ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（レ）投資対象不動産の偏在に関するリスク
（ソ）テナントの集中に関するリスク
（ツ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ネ）開発物件に関するリスク
（ナ）オペレーターに関するリスク
（ラ）フォワード・コミットメント等にかかるリスク
（ム）固定資産の減損に係る会計基準の適用にかかるリスク
（ウ）ホテルに関するリスク

④　信託受益権特有のリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託受益権の流動性に係るリスク
（ハ）信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク
（ニ）信託受託者の債務負担に伴うリスク
（ホ）信託受益権に関する法律上の瑕疵に係るリスク
（ヘ）信託内借入れに係るリスク

⑤　海外不動産等への投資に関するリスク
（イ）海外不動産等の取得並びに管理及び運用等に関するリスク
（ロ）外国法人税の発生により分配金が減少するリスク
（ハ）外国為替についての会計処理等に関するリスク
（ニ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
（ホ）英領ケイマン諸島への投資に関するリスク

⑥　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑦　その他
（イ）投資法人の資金調達に関するリスク
（ロ）一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク
（ハ）特定目的会社の優先出資証券・特定出資への投資に係るリスク
（ニ）匿名組合出資持分への投資に係るリスク
（ホ）投資主優待制度に関するリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資法人の法律上、税制上、その他の諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主たる運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により2000年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈は、今後、大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口及び投資証券は、それぞれ株式会社における株式及び株券に類似する性質を持ち、投資資金の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができない場合があります。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、本投資法人の債権者（一般債権者及び担保権者を含みます。）の債権の配当に劣後する最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の回収ができない可能性があります。投資証券は、投資額が保証される商品ではなく、預金保険等の対象にはなっていません。

（ハ）本投資証券の払戻しがないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、本投資証券の売却（金融商品取引所を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないことになります。

（ニ）本投資証券又は本投資法人債の市場性に関するリスク

本投資証券は、2006年８月１日に東京証券取引所に上場しましたが、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

さらに、将来の不動産投資信託の市場規模や本投資証券がどの程度活発に取引されるかを予測することはできません。

また、投資法人債は一般に上場されないことから、流動性が低く、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより本投資法人債の債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）が損害を被る可能性があります。

（ホ）本投資証券又は本投資法人債の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れる可能性があります。

また、本投資法人債についても、金利情勢や不動産市場その他の経済情勢、信用格付の変更等によりその価値が変動し、取得価格を下回るおそれがあります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成や本投資法人債の価値に影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び本投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としており、か

かる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、その規模によっては、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合が大幅に希薄化する可能性があります。また、営業期間中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（ト）本投資法人債の償還・利払いに関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるおそれがあります。

（チ）有利子負債比率に関するリスク

本投資法人の有利子負債比率は、本資産運用会社の運用ガイドラインにより60％を上限の目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60％を超えることがあります。一般的に、有利子負債比率の値が高まるほど、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。

（リ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針 （３） 分配方針」に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

また、本投資法人は、第25期（2015年12月期）において、2010年２月の合併により生じた負ののれんに基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）をほぼ全額取り崩し、分配したことにより、本件剰余金の残高は０百万円（１百万円未満）となりました。本投資法人は、ポートフォリオ収益の安定性及び成長性の向上並びに借入コストの一層の低減を図っていますが、今後の運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生を含む種々の要因により、利益及び分配金水準の維持・向上を実現できるとの保証はありません。従前は、このような場合に、本件剰余金の活用により従前と同程度の分配金を維持するとの方針を採用することがありましたが、本件剰余金の残高がほぼないため、かかる本件剰余金の活用による分配金の維持を実施することはできなくなります。他方、本投資法人は、中期的な観点で従来からの分配金水準維持の安定性を高めるため、当該水準を維持した上で当期純利益のうち一部を分配準備積立金として留保することがあります。このような場合、分配金水準は安定的に維持される一方、１口当たり純利益の増加に拘わらず、１口当たり分配金は増加しないこととなり、利回りが低下することとなる結果、投資口の市場価格がかかる方針が採用されない場合に比べ低くなる可能性があります。

また、本投資法人は、前記「２ 投資方針 （３） 分配方針」に記載のとおり、一時的な利益超過分配を実施することがありますが、利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しに相当するため、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、想定外の事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出を行う必要が生じた場合などに手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。さらに、本投資法人は、投資口の希薄化又は多額の費用計上等により、１口当たり分配金額が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の１口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために、利益を超えた金銭の分配を行うことができる旨の分配方針を採用していますが、かかる一時的な利益超過分配を実施する保証はなく、投資口の希薄化や多額の費用計上等により１口当たり分配金の額が減少する可能性があります。

（ヌ）本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合、本投資法人の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

（ル）本投資法人の倒産リスク

本投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主又は本投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び支出、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産からの賃料収入及び運営委託による不動産運用収入に依存しています。投資対象不動産に係る投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の履行遅滞・不履行、ホテル事業の不振による運営委託による不動産運用収入の減少等により大きく減少する可能性があります。当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料や運営委託契約に基づく運営委託料が、一般的な賃料・運営委託料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働（又は低稼働）の投資対象不動産の取得等による支出の増加は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額又は投資法人債権者への償還若しくは利払いに悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、投資対象不動産の売却により収入が発生することがありますが、かかる収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境等に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。また投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費等があります。かかる費用の額は、個々の投資対象不動産によって異なる上、投資対象不動産の状況のみならず市況その他の一般的な状況によっても増大する可能性があります。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これらの双方又は一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額又は投資法人債権者への償還若しくは利払い等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）借入れ及び本投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、借入金及び本投資法人債発行の限度額をそれぞれ5,000億円を上限とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとしています。

借入れ及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢、本投資法人債に係る信用格付その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。また、借入れ及び本投資法人債の金利は、借入れ時及び本投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。市場金利が上昇した場合、本投資法人の利払額が増加し、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上の利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は本投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は本投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される場合もあります。このような場合、本投資法人の運営に支障をもたらすほか、分配金額に重大な悪影響を及ぼす場合があります。また、金銭の借入れ又は本投資法人債の発行に関連して、既に担保が設定されている運用資産の場合、又は今後運用資産に担保を設定した場合（当初無担保であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できないか又は希望する価格で売却できない可能性があります。

また、収益の悪化等により運用資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合、又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合にも、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主又は本投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び本投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、運用資産の処分を余儀なくされる場合には、運用資産の処分による売却損により本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があるほか、必要な時期に運用資産を売却することができず、借入れの返済が困難となる可能性があります。

本投資法人の借入れには、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状況（有利子負債比率（ＬＴＶ）及び元利金支払能力を判定する指標（ＤＳＣＲ）に係る財務制限条項を含みます。）が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュリザーブ積立額の付加、資産売却の制限、追加借入制限その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されています。このような約束や制限が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額又は投資法人債権者への償還若しくは利払い等に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、これらに違反した場合、本投資法人は借入金について期限の利益を失うことがあります。

本投資法人が借入れ又は本投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（ハ）本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき、投信法上の投資法人からの受任者として、善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）及び法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人によるそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあります。さらに一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。このような場合に新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては、本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

前記「１　投資法人の概況（１）主要な経営指標等の推移　ｂ.事業の状況（１）当期の概況（イ）投資法人の主な推移」記載のとおり、本投資法人は、2011年12月期よりフォートレス・グループからのスポンサー支援を受けています。本投資法人は、本投資法人独自の各戦略・リサーチ・分析等に加え、フォートレス・グループのサポートも得ることにより本投資法人の投資主価値の向上を目指しますが、フォートレス・グループから必要なサポートを十分に受けられない場合その他の理由により、企図している成長戦略が実現できる保証はありません。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等があります。本投資法人の収益性向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。また、これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等が、破産又はその他の法的倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合においては、当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。ホテルにおいては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務についてホテル賃借人、オペレーター、アセット・マネージャー又はホテル運営支援会社等に大きく依存することがあり、このような場合に、これらの関係者が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産であるホテルの資産価値等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本資産運用会社はフォートレス・グループの関係法人との間でそれらの保有するホテル及び住居の取得に係る優先交渉権に関し、2018年７月17日付で覚書を更新しており、本書の日付現在、当該覚書に基づきホテル18物件及び住居８物件の取得に係る優先交渉権を有しています。本投資法人が当該覚書の対象資産を取得するか否かは、当該フォートレス・グループの関係法人の対象資産の売却意向の有無や今後の交渉によりますので、本投資法人がこれらを取得する保証はありません。

さらに、本資産運用会社は、2015年６月３日付で、フォートレス・グループの関係法人との間で、物件情報の提供、並びに人材確保に関する協力、各種アドバイザリー業務の提供及び不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報交換等を内容とするスポンサー・サポート契約を締結しましたが、実際にいかなる物件情報が提供されるか及び本投資法人が情報提供を受けた資産を取得するかは、当該フォートレス・グループの裁量及び市場状況、情報提供後の交渉等によりますので、本投資法人が期待するサポートが得られる保証はありません。また、スポンサー・サポート契約による人材確保に関する協力、各種アドバイザリー業務の提供及び不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報交換等により、本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。また、本海外不動産匿名組合出資持分の取得に際し、本資産運用会社は、本海外ホテルを2014年及び2015年に取得しその後運用してきたフォートレス・グループの関係法人（Fortress Credit Advisors LLC）との間でアドバイザリー契約を締結し、本海外ホテルの運営に関連するマーケット情報の収集やこれを踏まえた本海外ホテルの運営に係る分析、ノウハウの提供等につき助言等のサポートを受けていますが、かかるサポートが本資産運用会社の意図する効果を十分に発揮する保証はありません。

また、本投資法人が保有するホテル物件のうちの多くの運営（本書の日付現在保有するホテル物件63物件（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）並びにウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）は除きます。）中52物件）は、ＭＨＭの運営に委ねられていますが、ＭＨＭが期待通りの運用成績を実現できる保証はなく、また、何らかの理由でホテル運営をＭＨＭ以外の第三者に委託する必要が生じた場合には、円滑にホテル運営の移管がなされる保証はなく、また、ＭＨＭと同等以上の運営を期待できる代替テナントを確保できる保証もないため、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、2017年12月27日付でＦＩＧに対するソフトバンクグループの買収が効力を生じました。また、ＦＩＧの関係法人であり、本資産運用会社の発行済株式の全てを保有していたカリオペは、2017年９月７日付で締結した基本合意書に基づき、2018年３月29日付で、保有する本資産運用会社の発行済株式総数の80.0％をソフトバンクグループの子会社であるFortress CIM Holdings L.P.に、20.0％をソフトバンクグループに譲渡しており、かかる譲渡により、ＦＩＧは、本資産運用会社の間接親会社ではなくなりました。ソフトバンクグループとＦＩＧの間で、ＦＩＧが、引き続きＦＩＧの経営陣の主導の下で、ソフトバンクグループのグループ会社の中で独立した経営を行うことにつき合意されていますが、今後、ＦＩＧ及びフォートレス・グループによるサポートの内容や程度等に変更が生じた場合には、本投資法人の成長戦略の実現や本投資法人の資産運用に影響を及ぼす可能性があります。また、フォートレス・グループが運用するファンドであるカリオペ及びRayo合同会社（以下「ラヨ」といいます。）は、2018年４月18日付で保有する本投資法人の投資口の一部を売却し、その後、フォートレス・グループの関係法人であるFJODF GP INV Holdings LLC及びFIG LLCが、カリオペ及びラヨが当該売却後に保有する残りの全ての投資口を承継し、カストディアンを通じて間接保有しています。当該売却前におけるカリオペ及びラヨの投資口保有比率の合計は15.9％でしたが、本書の日付時点におけるFJODF

GP INV Holdings LLC及びFIG LLCの投資口保有比率の合計は2.2%まで減少しています。本投資法人はフォートレス・グループから当該投資口売却後も本投資法人及び本資産運用会社に対するサポートを継続する旨、及び本資産運用会社に対する人的サポートにも何ら変更は生じない旨の通知を受けており、また、優先交渉権に関する覚書の更新によるスポンサー・パイプラインの強化は、かかるスポンサーの意向を示すものであると考えています。しかしながら、フォートレス・グループの関係法人による投資口保有比率の減少が、今後のフォートレス・グループとの関係又はスポンサー・サポートの継続やその内容に影響を及ぼす可能性は否定できません。

また、本資産運用会社は、ソフトバンクグループとの間で、MHMにおけるホテル運営に関し協業を行っており、また、今後その拡大について協議していきますが、かかる協働により期待される成果が得られる保証はありません。

(ニ) 役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務及び忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主又は本投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

(ホ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務付けられているほか、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、利害関係人等は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、ＦＩＧを含む利害関係人等は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、利害関係人等に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させたり、当該取得した資産の管理を利害関係人等に不合理に有利な条件で委ねたりすることにより、利害関係人等の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と利害関係人等が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、利害関係人等又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

(ヘ) インサイダー取引規制等に関するリスク

投資法人の発行する投資口及び本投資法人債は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象となっています。当該規制においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人（資産運用会社の親会社及び投信法第201条第１項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されており、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

(ト) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コ

ストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる場合もあります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

③　不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性に関するリスク

不動産の構成要素として不可欠である土地は他の一般の諸財と異なり、地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等の特徴を有しています。これらの特徴のために、不動産は一般的に、市場性を有する有価証券等の金融資産等に比べ流動性が低い資産として認識されています。

また不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかも経済環境、不動産需給状態等のみならず個別的な事情等によっても左右されるものであるため、本投資法人が希望する時期・条件で不動産を取得又は売却できない可能性があり、借入金の返済のために保有資産の売却を余儀なくされる場合には、大幅な売却損が発生する可能性があるほか、保有資産の売却により借入金の返済資金を調達することも困難となる可能性があります。

さらに、対象不動産が共有の場合、区分所有建物の場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが増大することがあります。

これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行う方針ですが、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、物件取得ができない可能性又は投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。

（ハ）テナント獲得競争に関するリスク

近隣地域又は同一需給圏内において、競合する不動産の新築、リニューアル等が行われることにより、テナント獲得競争が激化し、賃料引下げや稼働率の低下等を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

（ニ）不動産の瑕疵に関するリスク

一般に不動産には、地質、地盤、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。そこで本投資法人が、不動産の欠陥、瑕疵等により思わぬ損害を被ることがないよう、本資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、不動産の欠陥、瑕疵等の当該不動産について利害関係のない専門業者から建物状況調査報告書等を取得するなどの物件精査を行うとともに、原則として当該不動産の売主から譲渡時点における一定の表明及び保証を取得し、状況に応じては、瑕疵担保責任を負担させることとしています。

しかし、建物状況調査報告書等の作成に係る専門業者による調査においては、所有権移転時期との関係から調査可能な範囲が限定されたり、時間的制約や収集可能な資料等に一定の限界があり、完全な報告が行われているとは限りません。また、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が

適正に施工されない場合や施工報告書において施工データの転用・加筆がなされている場合もありえ、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準法等の求める安全性又は構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。そして、瑕疵担保責任を負うべき不動産の売主又は建物の建築請負人等が倒産した場合、事実上、瑕疵担保責任の追及が困難になります。また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、瑕疵担保責任の期間及び責任額も一定範囲に限定されるのが通例です。加えて、当該不動産の売主との間で、契約上、瑕疵担保責任を制限する、又はこれを負担しない旨の特約がなされる場合もあります。

さらに、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性や、不動産登記には公信力が認められていないために、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、不動産の売主又はその前所有者が、当該不動産売買契約を締結し、かつこれを履行するにあたり、会社法、会社法施行による改正前の商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。以下「商法」といいます。）又は会社法施行による廃止前の有限会社法（昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。以下「有限会社法」といいます。）により必要とされる社内の授権手続（当該不動産売買契約締結時に有効であった商法又は有限会社法による事後設立手続を含みます。）について適式に完了していないこと等が後になって判明する可能性があります。加えて、投資不動産を取得するまでの時間的制約等から隣接地権者との間で境界確認ができない、若しくは境界確定同意が得られない場合、又は隣地から当該土地に建物等の一部が越境している、若しくは当該建物等の一部が隣地に越境している場合も考えられ、状況によっては、係争に発展し、権利面積の減少、損害賠償責任の負担等を余儀なくされる可能性があります。

その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築基準法等の建築関係法令の規定に服しますが、物件取得後の建築基準法等の改正により変更後の規制のもとで投資対象不動産が不適格（いわゆる既存不適格建物）となる可能性、又は取得時において既存不適格建物である場合があります。この場合、建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、追加的費用等の負担が必要となる恐れがあります。

その他、不動産に係る様々な行政法規や各地方公共団体の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。条例による規制の例として、住宅付置義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務等が挙げられます。このような義務が課せられた場合、投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。

さらに、投資対象不動産を含む地域が道路整備、公共施設設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、将来不動産の建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、環境保護を目的とする法令等の規制により、投資対象不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。加えて、消防法その他不動産の建築・管理・運営に影響する関係法令や条例の改正等により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権などを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。また、都市計画法、建築基準法等の不動産に関する行政法規の改正、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。この場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、シニア物件に関しては、有料老人ホームの運営は各都道府県の監督下にあり、サービス付き高齢者向け住宅についての認定を維持するためには財団法人高齢者住宅財団の設定する基準を満たす必要があります。これらの監督機関におけるシニア物件の監督方針の変更や要求される基準の変更又はその解釈若しくは適用の

変更によっては、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（ヘ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物及びその敷地とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第２条第３項に規定する専有部分（居室等）並びに当該専有部分に係る同条第４項に規定する共用部分の共有持分（エントランス部分等）及び同条第６項に規定する敷地利用権をいいます。

不動産が区分所有建物である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められた管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更することができず（区分所有法第31条第１項）、また建替決議等をする場合には更なる多数決要件が加重されています。本投資法人が決議要件以上の議決権を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわりなく区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、属性、使用収益の状況等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。この点に関し、管理規約等において区分所有者が専有部分（共用部分の共有持分及び敷地利用権を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が現れるリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する場合に制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。

その結果、本投資法人の投資対象不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立を履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

なお、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法（平成16年法律第123号、その後の改正を含みます。）には、「敷地権の登記」の制度が用意されています。したがって、敷地権の登記がされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処理されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、専有部分のみ、又は敷地利用権のみを有する所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有者と敷地の権利関係が複雑になり、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（ト）共有物件に関するリスク

投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合、単独で所有している場合に比べ、法的に様々な側面で制約を受けるとともに、種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています（民法第252条）。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者による権利行使によって、本投資法人の投資対象不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益に影響を与える可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望す

る時期及び条件で売却できないおそれがあります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は５年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できません。また、共有者が破産し、又は会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となったほかの共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり、敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。したがって、本投資法人は、他の共有者の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

（チ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権付建物に投資することがあります。ここで借地権とは、借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。また、廃止前の借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）及び借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。）を含みます。以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいい、借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいいます。借地権付建物は、土地建物ともに所有権を有する場合に比べて特有のリスクがあります。

借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）、又は期限到来時に借地権設定者が正当事由をもって更新を拒絶した場合（普通借地権）に消滅します。このほか借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により消滅する可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権（借地借家法第13条、借地法第４条第２項）が確保されている場合を除き、借地上に存する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。仮に建物買取請求権が認められても、本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、仮に承諾を得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

（リ）不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査方法若しくは時期によっては、鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証

又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

また、本投資法人が海外不動産に投資するに際しては、国土交通省の定める「海外不動産鑑定評価ガイドライン」（2008年１月25日策定）に沿って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業（現地鑑定補助作業）を依頼し、不動産鑑定士が現地鑑定補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）又は現地鑑定検証方式（現地鑑定人に、鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式）による鑑定評価を取得しますが、かかる鑑定評価は、現地鑑定人との連携・共同作業や、不動産鑑定士による現地の不動産市場動向及び鑑定評価基準に対する十分な理解を前提とするものであり、これらが不十分であった場合には、適正な評価が得られない可能性があります。

（ヌ）不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビル及び居住用不動産の賃貸借契約では、その契約期間は２年が一般的であり、契約期間満了後に契約が更新される保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、賃借人が一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合も多く見られます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たな賃借人が入居する保証はなく、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります（定期賃貸借契約の場合も含みます。）。

これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解除及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、賃借人の賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は、契約中に定められた賃料を賃借人に対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約において賃借人が早期解約した場合、残存期間全体についての賃借人に対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中の賃料改定を行わない旨の契約がなされた場合、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

（ル）賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産の賃借人が支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、その時々における賃料相場等を参考にして賃借人との協議により減額される可能性があります。さらに賃借人が賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。

また、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が賃貸条件と同一である保証はなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（ヲ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、水道光熱費等の高騰、不動産管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ワ）テナントの建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上に建物の造作を越境させたりすることにより、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、本投資法人がその改善のための費用を負担する可能性があります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なく行われる可能性があります。さらに、テナントにより風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業が開始されたり、反社会的勢力により不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準が低下する可能性があり

ます。

（カ）建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク

突発的な事故、火災、地震、津波、洪水、又は落雷等の天災地変によって、建物が毀損、滅失又は劣化し、その価値が消滅又は減少する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失又は劣化した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料水準が低下し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

但し、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保する方針であり、このような複数の保険を付保することによって、災害等が発生した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。このような付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較衡量して決定します。また、本投資法人は、地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するため、地震ＰＭＬ値を基準に予想される損害と保険料等を比較衡量の上、地震保険の付保を検討するものとします。しかし、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる保険金の限度額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅延する場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

保険金が支払われた場合であっても、行政法規その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることができない場合があります。

また、東日本大震災のような大規模な地震や津波が発生した場合、投資不動産の所在地の周辺地域経済が大きな影響を受け、当該投資不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

（ヨ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償責任を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、本投資法人の投資不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、投資不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の限度額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

（タ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

投資不動産に係る土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となり、予想外の費用や時間が必要になる可能性があります。また、投資不動産に係る建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合又はＰＣＢが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、投資不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

また、原子力発電所の事故等により、投資不動産又はその所在地周辺が放射能汚染を受けた場合にはその価値が消滅又は大幅に減少する可能性や、長期間建物が不稼働を余儀なくされること等により、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

（レ）投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針　（１）　投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、投資不動産が、一定の用途又は地域に偏在しているため、当該地域における地震その他の災害、市況低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

一般に、資産総額に占める割合が大きい投資不動産に関して上記リスクが発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に顕著な影響を与えます。

（ソ）テナントの集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合は、マスターリース、とりわけ固定賃料型の場合も含めて、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受ける可能性があります。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のために一度に多額の資金を要し、また大きな面積の空室が生じ当該不動産の収益が急激に悪化することがあるとともに、新テナントを誘致するのに時間を要し、かつ、場合によってはテナントに有利な条件での契約を求められ、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

（ツ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後にその売主が倒産手続に入った場合、当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、債務超過の状況にあるなど財務状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為として取消されることがあります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格付けることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは民事再生債務者である売主の財産に属するとみなされることがあります（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）。本投資法人は、取得する不動産について、売主等についての信用状況や諸般の事情等を慎重に調査し、可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

（ネ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、開発中の不動産への投資を原則としては行いませんが、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると判断する場合、建物竣工後の取得を条件に取得のための契約を締結できるものとしています。この場合、予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止され、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があり、その結果本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（ナ）オペレーターに関するリスク

投資対象不動産の中には、ホテル物件やシニア物件をはじめとして、物件の特性上、その物件の運用に当たり利用者又はエンドテナントに対し、そのオペレーターが一定のサービスを提供することが必要とされる物件があります。このような物件については、当該物件の運営管理に適するオペレーターに対して賃貸し、かかるオペレーターによりその運営管理がなされますが、その運営管理が適切に行われなかった場合、本投資法人のレピュテーションを害し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。加えて、かかるオペレーターに倒産事由その他の一定の事由が生じた場合には、本投資法人や受託者等がサービスの提供を行うことが業法規制上困難であり、あるいは、十分な経験及びノウハウを有していないことなどから、当該物件の運営管理が一時的に停止し、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ラ）フォワード・コミットメント等にかかるリスク

本投資法人は、本書の日付においていわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を有していませんが、今後、不動産等を取得するにあたりフォワード・コミットメント等を行う可能性があります。その場合、不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

（ム）固定資産の減損に係る会計基準の適用にかかるリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会　企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。

また、本投資法人は、海外の不動産に投資するに際して、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の過半数の取得を通じて行うことがありますが、当該株式又は出資は子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券として取り扱われ、その評価及び会計処理については、金融商品に関する会計基準（企業会計基準第10号　企業会計審議会　平成11年１月22日）が適用されます。当該時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券については、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理（減損処理）しなければならないものとされており、減損処理された場合は、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）ホテルに関するリスク

（i）ホテル賃借人等が行うホテル営業に関するリスク

本投資法人がコアアセットとして主たる投資対象の一つとしているホテルについては、賃貸料収入をホテルの営業収益に依拠しており、賃貸料の支払いの安定性、特に変動賃料部分については、運用資産からのホテル営業収益に大きく左右されます。また、運営委託方式による運用の場合、ホテル収益に直接依拠します。

ホテル事業については、以下のようなリスクがあります。ホテル事業は、主として宿泊売上げに依存しており、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業がその大部分を占めます。本投資法人が主たる投資対象の一つとする宿泊特化型ホテルについては、相対的に安定した収益を見込めると考えていますが、ホテル収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性もあります。特に、ホテル収益に関しては、上記の要因等により、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可

能性があります。

一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上げ上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益落ち込みリスクが比較的高いといえます。

海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。また、住宅を活用して宿泊サービスを提供する事業者との競争も激化しており、2018年６月に施行された住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）により、住宅宿泊事業者との競争が更に激化する可能性もあります。

ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。

戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、ＳＡＲＳ（重症急性呼吸器症候群）やＭＥＲＳ（中東呼吸器症候群）などの伝染病・疫病の国内外における流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。特に、本投資法人が保有する日本国内のホテル物件は、アジアを中心とした訪日外国人旅行客の宿泊需要を取り込むことに重点を置いて運用されているため、アジア諸国の社会情勢、経済状況、旅行客の嗜好の変化、伝染病等の流行や為替相場等に強い影響を受ける可能性があります。また、取得予定海外資産の裏付不動産である英領ケイマン諸島のホテル物件は、米国を中心とした外国人旅行客の宿泊需要を取り込むことに重点を置いて運用されているため、これらの外国の社会情勢、経済状況、旅行客の嗜好の変化、ジカ熱などの伝染病等の流行、ハリケーン等の自然災害等に強い影響を受ける可能性があります。

（ⅱ）テナントの集中に関するリスク

本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を１棟全体として１つのホテル賃借人に賃貸することが多く、本書の日付現在において保有するホテル物件63物件（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）並びにウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）は除きます。）中46物件はいずれもＭＨＭがシングルテナントとなっており、また、残りのホテルのうち14物件についてもシングルテナント物件となっています。さらに、当該ホテル14物件のうち、ホテルマイステイズプレミア堂島、ホテルマイステイズ名古屋栄、アートホテル上越及びアートホテル弘前シティについては、１棟全体が１つのホテル賃借人に賃貸され、ＭＨＭにその運営が委託されており、また、ホテルエピナール那須については、ＭＨＭの子会社である株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメントがシングルテナントとなっています。このため、本投資法人は特定のホテル賃借人の支払能力や特定のホテル運営受託者の運営能力、これらのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の退去その他の事情により大きな影響を受けます。

一般的に、シングルテナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のホテル賃借人向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるホテル賃借人となりうる者が限定されていることから、代替となるホテル賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少すること、あるいは代替となるホテル賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

特に、本書の日付現在保有する国内ホテル物件については、上記のとおりその大部分がＭＨＭ又はその子会社に賃貸されており、ＭＨＭ又はその子会社の支払能力やホテル運営能力に依存することとなります。したがって、ＭＨＭ又はその子会社の支払能力や同社グループのホテル運営に重大な悪影響を及ぼす事由が生じた場合や、同社グループとの間の契約が何らかの理由で解約されることとなった場合には、本投資法人の財務状態や収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

（ⅲ）季節的要因により本投資法人の収益等が変動するリスク

宿泊特化型ホテルの場合、周辺のイベント（カンファレンス等）の有無や夏期・冬期休暇シーズンなど、季節によりホテル収益が変動します。観光地に位置するホテルのホテル収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。このような季節的要因により、本投資法人の収益等は大きく変動する可能性があります。本投資法人の営業期間は１月１日から６月30日までの６か月間と、７月１日から12月31日までの６か月間であるため、ホテル収益の季節性により、営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があります。本投資法人は、国内ホテル物件とは需要が高まる時期が異なる海外ホテル物件にも投資することにより、かかる季節的要因による収益の変動リスクを一定程度緩和することが可能であると考えていますが、各国・地域のホテルの季節別の収益は、政治・経済情勢や自然災害などを含む様々な要因に影響を受けるため、ホテル収益の季節的な変動につき期待された緩和が実現できる保証はありません。

（ⅳ）施設及び設備等の維持に関するリスク

ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、ＦＦ＆Ｅと呼ばれる家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはトータルのグレードとイメージがあり、これを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。

施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上若しくはホテル収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、ホテル賃借人及びホテル運営支援会社が運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルのホテル賃借人及びホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ⅴ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

ホテルに関する市場評価その他の各種比較資料において入手可能な資料や情報は概して公表例が少ないといえます。存在した場合にも、第三者によるホテル関連のマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、実際の供給・需要等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法、収集した情報・資料等の範囲若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

（ⅵ）フランチャイズやブランドライセンシング契約に関するリスク

ホテル賃借人やオペレーターはホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンシング契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードや他の基準・条件の遵守が要求されることが一般的であり、これらの基準・条件が満たされない場合には、当該契約を解除され、ホテルの収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ライセンスの条件として、ホテルの譲渡やホテルへの担保権の設定にライセンサーの同意が要求されるなど、物件の処分権が制限される可能性があります。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可能となった場合、当該ホテルのブランド価値が低下することにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ⅶ） 周辺施設への依存に関するリスク

近隣に大きい集客能力を有する施設が存在するホテルの場合、ホテルの集客力も当該施設の集客力に大きく依存している場合が多く、当該施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりホテル営業収入が減少し、その結果変動賃料部分若しくは運営委託による不動産運用収入が減少し、又は物件価値が減少する可能性があり、本投資法人に影響を与える可能性があります。

（ⅷ）ホテル賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、ホテル賃借人等による建物への変更工事、内装の変更、賃借人等による設備（看板等）の設置、その他のホテル賃借人等による建物の使用方法により、建

物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性もあります。本投資法人は、かかる事態が生じないようホテル賃借等に要請、指示等をしていく所存ですが、ホテル賃借人等が所有する資産が関連する場合、本投資法人は当該資産についての管理処分権限を持たないため、上記要請、指示等が必ず遵守されるとの保証はありません。また、本投資法人が建物の所有者であるが故に違反を是正するための費用や事故により発生した損害の負担を余儀なくされる可能性も否定できません。

さらに、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のホテル賃借人等の属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ix）ホテル賃借人又はオペレーターへの投資に関するリスク

ホテル物件に投資するに際しては、当該ホテル物件の取得後の運営等に関連して、マスターリース会社又はオペレーターの株式又は出資持分の全部又は一部を取得することがあり、本投資法人は、本書の日付現在、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を収益の源泉たる裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券の保有に伴い「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」のマスターリース会社の出資持分をその持株会社である合同会社の出資持分の取得を通じて間接的に保有しています。

かかる株式又は出資持分の保有については、当該マスターリース会社等の業績によりその価値が下落する可能性があるほか、契約上の義務を負っていない場合であっても、当該ホテル物件の運営上の必要性等から、当該マスターリース会社等に対する追加の出資その他の資金拠出を余儀なくされる可能性があります。マスターリース会社がオペレーターに対してホテルの運営委託をしている場合、オペレーターによって本投資法人の意図しないホテル運営がなされることがあり、また、ホテル運営が運営委託契約に規定された制約及び負担に服するほか、運営委託契約の契約期間が長期間であること等によってオペレーターの変更が制限されることがあります。運営委託契約が解除、期間満了その他の事由により終了する場合、マスターリース会社はホテルブランドの変更を余儀なくされるほか、後継のオペレーターに運営委託できない場合、ホテルの運営に支障を来すことがあります。また、当該ホテル物件の譲渡に際しては、当該マスターリース会社等の株式又は出資持分を併せて譲渡する必要が生じる場合があり、この場合、当該ホテル物件の円滑な売却に支障が生じる可能性があります。

マスターリース会社に関して、本投資法人以外に共同投資家が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該マスターリース会社の各種意思決定について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

（x）ホテルの運営委託に関するリスク

本投資法人は、その保有するホテルをオペレーターに運営委託し、又は運営委託方式が採用されているホテルに匿名組合出資などを通じて間接投資する場合があります。本海外不動産匿名組合出資持分の裏付不動産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」については、運営委託方式を採用しています。ホテルの運営委託契約に関しては、以下のようなリスクがあります。

運営委託方式の場合、原則として、ホテル収益が本投資法人の収入に直接反映されるため、ホテル収益の上昇局面においては収益向上の成果を直接本投資法人に取り込むこととなる一方、ホテル収益の下降局面においては本投資法人の収益が大幅に減少する可能性があります。したがって、ホテル事業が不振となった場合、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルの運営委託契約の場合、運営委託契約の解除又は終了により、ホテル運営を行うオペレーターが不在となると、ホテルの運営ができなくなるだけでなく、当該ホテルからの収益が全く得られなくなります。運営委託契約が終了する場合、新たなオペレーターを選定する必要がありますが、優れたホテル運営能力を有する新たなオペレーターを選定できる保証はなく、これができない場合、ホテル運営に重大な支障を来し、本投資法人の収益に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

本投資法人は、オペレーターのホテル事業から生じるホテル収益の成果を、運営委託による不動産運用収入又は本投資法人が実施する間接投資に係る配当として受け取ることになります。したがって、オペレーターの業績悪化その他の要因によりオペレーターの信用状況が悪化した場合又は倒産手続の対象になった場合、不動産運用収入が本投資法人に支払われない可能性があり、これにより投資主に損害を与える可能性があります。

また、運営委託契約において利益保証を得る場合がありますが、オペレーターにそれを履行するための十分な資力がない場合も想定され、利益保証により想定されていた収益が確保される保証はありません。

運営委託料については、定期的に見直しが行われる場合があります。したがって、当初の運営委託料が、それ以後維持される保証はなく、運営委託料が増額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

④ 信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。なお、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を以下「信託法」といい、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を以下「旧信託法」といいます。信託契約に別段の定めのない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。信託受益者とは、信託の利益を享受する者ですが（旧信託法第７条）、他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。信託法の下においても、信託受託者と受益者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い、信託受託者から受益者に対し、信託費用等の請求がなされることがあります（信託法第48条第５項、第54条第４項）。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。また、一旦、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主又は本投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ロ）信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については、金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり（信託法第93条、第94条）、株券や社債券のような有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託の受益権の流通市場が存在するわけではありません。このように信託の受益権も、株券や社債券のような有価証券を比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負った上での信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ）信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債権者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は低いものと考えられます。信託法においては、信託受託者について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始された場合に、信託財産が信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記（信

託法第14条）をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、本投資法人は、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

（ニ）信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託契約又は信託受益者の意思に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めており（旧信託法第31条）、信託法も同様に信託受託者が信託財産のためにした行為がその権限に属しない場合において取消権を受益者に認めています（信託法第27条）。しかるに、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

（ホ）信託受益権に関する法律上の瑕疵に係るリスク

本投資法人が取得した信託受益権について、当該信託受益権の売主又はその前所有者が本投資法人に当該信託受益権を譲渡する以前にこれを第三者に二重譲渡をしていたことが後に判明する等、本投資法人が取得した信託受益権が第三者の権利により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。また、当該信託受益権の売主又はその前所有者が、当該信託受益権売買契約を締結し、かつこれを履行するにあたり、会社法、商法又は会社法施行による廃止前の有限会社法により必要とされる社内の授権手続（当該不動産売買契約締結時に有効であった商法又は有限会社法による事後設立手続を含みます。）について適式に完了していないこと等が後になって判明する可能性があります。

（ヘ）信託内借入れに係るリスク

本投資法人は、本投資法人が受益者である不動産を信託財産とする信託の一部において、信託内借入れの方法で資金を調達する場合がありますが、信託内借入れについては、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して信託内借入れの元利金の支払い等が行われるため、信託財産である不動産の価格が下落し又は賃料等の収益が減少した場合には、当該不動産の売却代金や賃料等の収益が信託内借入れの元利金の返済に充当された結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が信託内借入れが無い場合に比して減少し、さらに、信託内借入れの借入額や信託財産である不動産の価格の下落及び収益の減少等により、信託配当及び信託元本の交付が受けられなくなる可能性もあります。また、信託内借入れの引き当てとなる財産は、信託財産に限定されるため、信託内借入れにおいては、信託財産である不動産からのキャッシュ・フロー等を勘案して信託内借入れの返済余力を示す一定の財務指標を基準とした財務制限条項が付されることが一般的です。この場合、信託財産である不動産の価格の下落及び収益の減少等により、上記財務制限条項に抵触した場合には、信託配当の支払いが停止されること等によって、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

⑤ 海外不動産等への投資に関するリスク

（イ）海外不動産等の取得並びに管理及び運用等に関するリスク

本投資法人は、英領ケイマン諸島に所在するホテルを裏付不動産とする匿名組合出資持分を保有しています。また、将来的に、海外不動産等（海外不動産保有法人や匿名組合出資を通じた投資を含みます。）を追加で取得する可能性があります。

本資産運用会社は、海外における不動産等の取得並びに管理及び運用の経験が浅く、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が保有し、又は将来投資する海外不動産等を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できない、あるいは取得した海外不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。また、時差や言語の問題により、国内不動産投資と比較して、海外不動産等に関する情報収集により多くの時間や費用を要する可能性があります。

本投資法人が現時点において匿名組合出資を通じて投資する本海外ホテルについては、ホテルのオペレーターはホテル運営会社に委託していますが、同社の運営状況の監督は、匿名組合の営業者であり当該ホテルを保有するSPC（以下「資産保有SPC」といいます。）及び当該ホテルの運営を受託するSPCのアセット・マネージャーであるフォートレス・グループに依存することとなり、本資産運用会社が十分な管理を行うことができないおそれがあり、また、オペレーターの運営に問題がある場合においても海外での代替オペレーターとの独自の

リレーションを有しないことから、オペレーターの変更が必要な場合であってもこれを実行できないおそれがあり、また、フォートレス・グループによるサポートが期待された成果を上げられない可能性があります。特に、本海外ホテルは匿名組合出資による投資であり、後記の「⑦　その他　（ニ）匿名組合出資持分への投資に係るリスク」に記載のとおり、営業者の匿名組合事業についてのコントロール権を原則として有しないことから、オペレーターの運営管理を含む本海外ホテルの運営につき十分な運用を行うことができず、その結果投資主又は本投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。

不動産法制（外国投資規制を含みます。）は、現地国の政府が、現地における経済的な側面において様々な形で実質的な管理をしているのが通例です。このため、海外における本投資法人の資産の運用及び管理は、現地国における政治、法制度（政策の変更に起因する税法を含む各種の法令等の改正又はその解釈の変更を含みます。）、経済成長及びこれらに関連する要素により重大な影響を受ける可能性があります。海外の政府当局や行政機関が、規制、政策その他許認可の付与に関し、新たな手続や負担を課し又は既存の規制の解釈変更を行う可能性があり、これにより、本投資法人がかかる規制等を確実に遵守するために、更なる支出及び対策を余儀なくされる可能性があります。また、許認可、登記、登録の取得が遅延する可能性もあり、この結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、将来行われる海外政府の政策が、現地国の経済状況に著しい影響を及ぼす可能性があり、地域や地方により経済政策の実施が多様化することで、保有する海外不動産等又はその裏付け資産が所在する地域の経済状況に著しい影響が及ぶ可能性があります。

本投資法人は、海外不動産等への投資に対する当該海外不動産等が所在する外国政府の統制、外国投資規制、収益を日本国内に送金することができないリスク、経済情勢の悪化、地方の政治姿勢の変化、為替レートの変動（一定の通貨との間の固定相場制からの変動相場制への移行を含みます。）、複数の管轄権で課税されるリスク、現地インフラの故障や悪化並びに交通の遅延及び遮断等のリスクや現地特有の自然災害等にさらされ、かかる国際的要因に伴う一般的なリスクが顕在化した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、本投資法人は、日本との文化的相違等から、海外における旅行者その他のホテル利用者の行動パターンの変化に適切に対応できない可能性があります。

さらに、日本と海外不動産等の所在する国又は周辺国との関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での投資が制限又は禁止される可能性があります。本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない場合、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。 また、海外不動産等が所在する国において、紛争等が生じ、現地の不動産等の価値が減損し、又は金融市場や経済環境が悪化するおそれがあります。

（ロ）外国法人税の発生により分配金が減少するリスク

本投資法人が海外不動産等へ投資を行う場合、現地の法令に基づき、不動産の賃貸収益や売却益に対して法人税等が課税されることがあり、また、海外子会社等のビークルへ出資する場合、そのビークルから受け取る利益の配当等に対して源泉税が徴収されることがあります。これらの現地で発生した税金（以下「外国法人税」と総称します。）については、原則として、投資法人が投資主へ支払う利益の分配に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国法人税の源泉控除」といいます。）することが認められていますが、2019年12月31日までに本投資法人から支払われる利益の分配については、分配金の受取方法によっては、外国法人税の源泉控除の適用を受けることができず、分配金の手取額がその分減少する可能性があります。

詳細については、後記「４　手数料等及び税金　（５）課税上の取扱い　③　外国法人税の源泉控除」をご参照ください。

なお、本海外不動産匿名組合出資持分に関しては、英領ケイマン諸島の税制上、不動産の賃貸収益や売却益に対する法人税課税はなく、また、利益の配当に対する源泉税の徴収もありません。

（ハ）外国為替についての会計処理等に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。本投資法人は通貨プットオプションやスワップその他の適切と考える方法により為替変動リスクを低減させる方針ですが、為替変動リスクを完全に回避できる保証はなく、外国為替相場の変動が本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て収益の円換算額が減少し、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。本海外不動産匿名組合出資持分に関し、本投資法人は、６ヶ月又は随時決定する期間における円と米ドルの為替レートを固定

するための為替ヘッジ取引を行っており、今後も行うことを予定していますが、かかるヘッジ取引により完全に為替変動リスクを回避できる保証はなく、また、当該ヘッジ期間修了後に新たなヘッジ取引を行う際の為替レートが本投資法人にとって不利となる場合もあり得ます。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、固定資産の減損会計及び有価証券の減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては前記「③　不動産に関するリスク　（ム）固定資産の減損に係る会計基準の適用にかかるリスク」に記載のとおりです。なお、外国為替相場の変動が減損会計の適用により生ずる可能性のある減損損失に影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）英領ケイマン諸島への投資に関するリスク

英領ケイマン諸島はカリブ海に位置し、ハリケーンによる自然災害のリスクが高い地域です。大型のハリケーンが襲来した場合、旅行客の減少が生じるだけでなく、本投資法人が保有する海外不動産等や裏付不動産に対して大規模な損害が生じ、ホテルの運営自体が不可能又は困難となる結果、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、現地国の委託先のホテルのオペレーターを通じて、適切な保険の活用によりかかるリスクの低減に努めていますが、保険により全損害がカバーされる保証はありません。

また、本投資法人は、英領ケイマン諸島の政治的・経済的安定性や、税制優遇制度、米ドルとの固定相場制の導入による為替相場の安定性等を勘案して、本海外ホテルへの投資を行っていますが、これらの制度に重大な変更があった場合、本海外ホテルへの投資から本投資法人が得られる収益等に重大な悪影響が生じる可能性があります。

⑥　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。但し、本投資法人は第31期（2018年12月期）末現在において22,685百万円の税務上の繰越欠損金を有しており、最長で第32期（2019年６月期）までの間は、導管性要件を満たせなくとも税負担は発生しないと考えています。

a.　会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90％超の配当（又は配当可能額の90％超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b.　資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c.　借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d.　投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

e.　会社支配禁止要件に関するリスク

本海外不動産匿名組合出資持分の取得に関し、本書の日付現在の税制によれば、商法上の匿名組合への出

資は会社支配禁止要件における「他の法人の株式又は出資」に含まれないものと本投資法人は考えており、よって本投資法人は、匿名組合出資の50%以上の持分を保有しても会社支配禁止要件に抵触するものではないと考えています。しかし、2019年２月５日に国会に上程された所得税法等の一部を改正する法律案には、会社支配禁止要件について他の法人の出資に匿名組合出資を含める旨の改正案（以下「本改正案」といいます。）が含まれており、また本改正案には特段の経過措置の規定がないため、本改正案が成立し、施行された場合には、本投資法人は、本海外不動産匿名組合出資持分に関して、匿名組合出資持分の100%を保有していることから、施行日（2019年４月１日）以後に開始する本投資法人の事業年度である第33期（2019年12月期）から会社支配禁止要件を満たさないこととなる可能性があります。本投資法人としては、本改正案が成立し施行された場合に備え、導管性を維持すべく、重要な費用負担が発生することを回避しつつケイマン諸島及び日本国内の規制を遵守し、かつ本海外不動産匿名組合出資の裏付不動産であるケイマン諸島のホテルからの経済的利益の全てを受け取ることができる代替スキームの検討を行っています。ただし、かかる代替スキームが法規制その他の理由により実施できない場合、又はその実施に多額の費用負担が生じた場合や代替スキームを適時に実施できなかった場合には、本投資法人又は投資主の利益に影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第10条第１項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑦ その他

（イ）投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は、現在保有している資産の取得のための資金を本投資証券の発行によって調達したほか、資金の借入れを行うことで調達しており、また、投資法人債の発行によって資金を調達しています。今後借入金利が著しく変更される等、また資金の借入れに時間を要する等の場合、投資主又は本投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済手数料（違約金等）が発生する等、予測しがたい経済状況の変更により投資主又は本投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、世界的な金融市場の混乱等により、金融機関が新規貸出について慎重になり、金利、担保提供等の点において現状より不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。また、借り換えや新規借入れによる既存借入金の返済ができなくなる可能性は否定できません。

（ロ）一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期未処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

（ハ）特定目的会社の優先出資証券・特定出資への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする場合、特定目的会社の発行する優先出資証券又は特定出資への投資を行うことがあり、本書の日付現在、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を収益の源泉たる裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券及び特定出資を保有しています。これら特定目的会社への投資については、契約上、その譲渡禁止又は譲渡制限が付されることや法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。また、これら特定目的会社への投資は、新規物件に係る優先交渉権の取得を目的とする場合もありますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できるとの保証もありません。

特定目的会社が当該出資金をもって不動産等を取得するのに先立って、本投資法人が特定目的会社の発行する優先出資証券又は特定出資へ投資する場合、他の出資者からの出資がなされず又は特定目的会社が予定していた借入れが実行されない等の理由により特定目的会社において取得資金が不足する場合や、取得に係る契約に定められた一定の条件が成就しない場合等には、特定目的会社が投資対象とした不動産等を取得できない可能性があります。かかる場合、本投資法人が払い込んだ出資金につき払戻しを受けることとなりますが、かかる払戻しが受けられず又は遅延したときは、投資主に損害を与える可能性があり、また、払戻しを受けられた場合においても、優先出資証券等への投資により期待した収益と同等の収益が期待できる代替投資先を適時に確保することは容易ではなく、かかる収益に期待して投資した投資主の利益を害するおそれがあります。

また、特定目的会社が借入れ又は特定社債の発行を行って不動産等に投資する場合、特定目的会社が保有する資産又は本投資法人が保有する関連資産に担保を設定することを要求されることがあり、特定目的会社において借入債務又は特定社債の債務の債務不履行等の一定の事由が生じた場合、担保権の実行等により収益の源泉たる特定目的会社の投資不動産等が失われる結果として、特定目的会社に対する優先出資証券等の出資価値が毀損するだけでなく、本投資法人が保有する関連資産を担保実行により失うなど、本投資法人が損害を被る可能性があります。また、借入れ又は特定社債に係る契約に定める期限の利益喪失事由、財務制限事由等が生じた場合、借入金若しくは特定社債の弁済のため配当が停止され若しくは著しく減少し、又は投資不動産等に対する担保実行がなされ、本投資法人が多額の損害を被る可能性もあります。

特定目的会社の投資する不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、特定目的会社の保有する不動産等が想定していた価格で売却できない場合、又は一定の条件下で税務上の導管体である特定目的会社において導管性が失われ（借入れ又は特定社債に係る契約における配当停止事由により特定目的会社の税務上の導管性が失われる場合を含みます。）、意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券又は特定出資に投資した本投資法人が、当該優先出資証券又は特定出資より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。特に、特定目的会社が借入れ又は特定社債の発行を行って不動産等に投資する場合、当該不動産等の収益の増加や価値の上昇による利益は直接当該不動産に投資する場合に比べて増加しますが（いわゆるレバレッジ）、当該不動産等の収益の減少による影響はより大きくなり、また、当該不動産等の価値の下落が生じた場合には、優先出資証券又は特定出資の保有者は当該借入れに係る貸主及び特定社債権者に劣後するため、直接当該不動産に投資する場合に比べて、多額の損害を被る可能性があります。また、本投資法人が、特定目的会社の借入れ又は特定社債の発行に際して、貸主又は特定社債権者に対して一定の約束をすることがあり、本投資法人がこれに違反した場合には、損害賠償請求等を受けることがあります。

また、本投資法人が保有する優先出資証券に関して、本投資法人以外に優先出資社員が存在する場合には、本投資法人の保有割合によっては、当該特定目的会社の社員総会において、優先出資社員が議決権を有する事項について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があり、また優先出資社員間の契約等において、優先出資証券の譲渡に際し、他の優先出資社員の承諾の取得、先買権、優先交渉権又は共同売却請求権の付与といった譲渡処分に関する一定の制約が課される場合があります。共同投資家との間で不動産等の運営方針、投資方針等について合意できない場合、不動産等に対する適時適切な追加投資が行われないおそれがあり、また、かかる状態を解消するため、本投資法人は、その保有する優先出資証券を共同投資家に売却する、共同投資家の保有する優先出資証券を購入する等の対応を、余儀なくされる可能性があります。また、導管性要件を維持するための配当資金の供給その他の理由により特定目的会社に追加で出資する必要性が生じた場合において、本投資法人以外の優先出資社員と同水準の投資ができない場合には、出資比率の希薄化に伴う議決権割合の低下（追加出資を行わないことによる比例的な割合を超えた懲罰的な低下が生じる場合もあります。）や配当の減少等の不利益を被る可能性があります。

（ニ）匿名組合出資持分への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産等に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあり、本書の日付現在、英領ケイマン諸島に所在するホテルを裏付不動産とする本海外不動産匿名組合出資持分を保有しています。匿名組合員は、法令及び匿名組合の法的性格上、営業者たる資産保有SPCの業務を執行し、営業者を代表することができず、営業者の匿名組合事業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、本資産運用会社が匿名組合出資を通じた投資対象不動産の運用に十分に関与できず、結果として投資主又は本投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。また、匿名組合性が維持される場合は、匿名組合員たる本投資法人は営業者の行為について、第三者に対して義務を負いませんが、本投資法人による営業者の匿名組合事業へのコントロール等の関与の仕方によっては、匿名組合性が否定され民法上の組合であるとして、民法上の組合員としての連帯責任を負うこととなる可能性があります。匿名組合出資持分については、契約上、その譲渡禁止又は譲渡制限が付されることや法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、新規物件に係る優先交渉権の取得を目的とする場合もありますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できるとの保証もありません。

本投資法人が匿名組合に出資する場合、匿名組合の営業者が本投資法人による出資金額を不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、匿名組合財産に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合、又は意図されない課税が生じた場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が営業者に対して出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。

（ホ）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び想定される利用状況に基づくＭＨＭ及び本投資法人が取得し又は今後取得するホテル物件に係るオペレーターとの合意の上で、投資主優待制度を実施しています。これらの前提条件に変更がある場合、本投資法人が投資主優待制度を導入せず、又は導入する投資主優待制度の内容等が変更され、若しくは導入した制度が廃止される場合があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記の様々なリスクに関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券及び本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針です。

①　本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき３ヶ月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社から運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況の聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督等を行います。本資産運用会社が、その利害関係人等との取引を行う場合には、本資産運用会社の

内部規則である利害関係人等との取引規則に従ってなされ、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされており、かかる事項が本投資法人の執行役員に定期的に報告されることによって、利益相反にかかるリスクの管理に努めています。

② 本資産運用会社の体制

（イ）本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、リスクの種類毎に管理部門を定めてリスクをモニタリングし、かつ管理を行います。

（ロ）本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人の間の物件の購入、売却、仲介、賃貸、管理等の取引について、自主ルールを定めており、当該自主ルール上、これらの取引については、コンプライアンス・オフィサーによる法令遵守の確認を経た上で、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会による審議及び決議を経た後、本投資法人の役員会による審議及び承認を要するものとしています。かかる自主ルールを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。

（ハ）本資産運用会社は、内部者取引の未然防止についての社内規程を定め、役職員のインサイダー取引防止に努めています。

（ニ）本資産運用会社は、コンプライアンスを所管するコンプライアンス・オフィサーが委員長となるコンプライアンス委員会を設け、コンプライアンス委員会規則に定める重要な法令遵守に関する事項は投資委員会による審議の前にこれを開催し法令遵守の状況を監視します。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス規程に法令遵守を実現させるための具体的な手引を定め、役職員による法令遵守の徹底を図るとともに、法令遵守を実現させるための具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令遵守の実践に努めます。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、これらの体制が十分に機能する保証、及びこれらの機能が万全であるとの保証はありません。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

① 執行役員及び監督役員

執行役員報酬は１名につき月額80万円を上限とし、監督役員報酬は１名につき月額40万円を上限とし、それぞれの報酬月額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。（規約第34条）

本書の日付現在、本投資法人は執行役員１名に対する報酬を月額０円、及び監督役員２名に対する報酬を月額１人当たり40万円とする旨を役員会の決議を経て決定しています。

② 会計監査人

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、会計監査人から監査報告書を受領後、会計監査人の請求を受けてから、３箇月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします。（規約第39条第１項）

③　資産運用会社

資産運用会社に対する報酬は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下のとおりとします。（規約第41条）

運用報酬

2019年１月以降2019年12月までは半期（３箇月）毎報酬として、本投資法人の運用する資産の当該半期末総資産額に0.4%を乗じた金額を４で除した金額（１円未満切捨て）又は金15,000万円のいずれか低い方の金額を上限とした金額を、2020年１月以降は月額報酬として本投資法人の運用する資産の月末総資産額に応じて、0.4%を乗じた金額の合計額を12で除した金額（１円未満切捨て）又は金2,500万円のいずれか高い方の金額の合計額を、それぞれ当該各半期毎に、当該各半期末日経過後６箇月以内に支払います。

取得報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び不動産等を裏付けとする信託の受益権その他資産を取得した場合、当該取得代金（建物に係る消費税相当分を除きます。）のうち本投資法人が拠出した金額の0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得した日の属する月の月末後３箇月以内に支払います。

譲渡報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び不動産等を裏付けとする信託の受益権その他資産を譲渡した場合、当該譲渡代金（建物に係る消費税相当分を除きます。）のうち本投資法人が受領した金額の0.5%を上限とした金額を、当該資産を譲渡した日の属する月の月末後３箇月以内に支払います。

④　投資主名簿等管理人

本投資法人は、投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社（以下「投資主名簿等管理人」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

（ロ）投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務

（ハ）投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務

（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務

（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務

（ヘ）金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続に関する事務

（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

（チ）投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務

（リ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務

（ヌ）募集投資口の発行に関する事務

（ル）投資口の併合又は分割に関する事務

（ヲ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記（イ）乃至（ル）の事項に関連するものに限ります。）

（ワ）法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事務

（ヨ）マイナンバー法に係る次の各号に掲げる個人番号関係事務等

（ｉ）支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」という。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務

（ⅱ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務

（ⅲ）本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務

（ⅳ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務

（ｖ）その他マイナンバー法に基づく上記（ｉ）乃至（ⅳ）に附随する事務

（タ）上記（イ）乃至（ヨ）に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A．本投資法人は、委託事務手数料として、下表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払います。但し、下表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定めます。

Ⅰ．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	（１）直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 （２）除籍投資主 １件につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２．分配金事務手数料	（１）基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 （２）指定振込払いの取扱　１件につき　150円 （３）ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき　100円 （４）特別税率の適用　１件につき　150円 （５）分配金計算書作成　１件につき　15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
３．分配金支払手数料	（１）分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 （２）毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　３円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
４．諸届・調査・証明手数料	（１）諸届　１件につき　300円 （２）調査　１件につき　1,200円 （３）証明　１件につき　600円 （４）投資口異動証明　１件につき　1,200円 （５）個別投資主通知　１件につき　300円 （６）情報提供請求　１件につき　300円 （７）個人番号等登録　１件につき　300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集、登録

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
５．諸通知発送手数料	（１）封入発送料　封入物２種まで （機械封入）　１通につき　25円 １種増すごとに　５円加算 （２）封入発送料　封入物２種まで （手封入）　１通につき　40円 １種増すごとに　10円加算 （３）葉書発送料　１通につき　８円 （４）宛名印書料　１通につき　15円 （５）照合料　１照合につき　10円 （６）資料交換等送付料　１通につき　60円	封入発送料　…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料　…葉書の発送 宛名印書料　…諸通知等発送のための宛名印書 照合料　…２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料　…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
６．還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
７．投資主総会関係手数料	（１）　議決権行使書作成料 議決権行使書　１枚につき　15円 （２）　議決権行使集計料 ａ．投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 ｂ．本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき　35円 但し、最低料金は30,000円とする。 （３）　投資主総会受付補助等 １名につき１日　10,000円 （４）　データ保存料 １回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．投資主一覧表作成手数料	（１）全投資主を記載する場合 １名につき　20円 （２）一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
９．CD-ROM作成手数料	（１）　全投資主対象の場合 1名につき　15円 （２）　一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき　20円 但し、（１）（２）ともに最低料金は50,000円とする。 （３）　投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 （４）　CD-ROM複写料 １枚につき　27,500円	CD-ROMの作成
10．複写手数料	複写用紙　１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11．分配金振込投資主勧誘料	投資主　１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

Ⅱ．振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ　１件につき　100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ　１件につき　150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新
３．個人番号等データ処理手数料	総投資主通知データ　１件につき　300円	個人番号等の振替機関への請求 個人番号等の振替機関からの受領 個人番号等の保管及び廃棄、削除 行政機関等に対する個人番号等の提供

Ｂ．経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、上記Ａ．の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。

Ｃ．投資主名簿等管理人は、上記Ａ．の手数料を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

⑤　特別口座管理機関

（イ）　本投資法人は、本合併前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理機関である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下本⑤において「三菱ＵＦＪ信託銀行」といいます。）に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等並びに加入者等の個人番号等の収集及び登録並びに保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

Ａ．本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を三菱ＵＦＪ信託銀行に支払います。但し、下表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び三菱ＵＦＪ信託銀行が協議のうえ決定します。

項　目	料　率	対　象　事　務
特別口座管理料	１.月末現在特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 但し、月額の最低額を20,000円とする ２.各口座管理事務につき下記（１）～（５）の手数料 但し、乙が甲の投資主名簿等管理人であるときは、下記（１）～（５）の手数料を適用しない （１）　総投資主報告料 報告１件につき150円 （２）　個別投資主通知申出受理料 受理１件につき250円 （３）　情報提供請求受理料 受理１件につき250円 （４）　諸届受理料 受理１件につき250円 （５）　分配金振込指定取次料 取次１件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割、合併に関する事務
個人番号関係手数料	１．個人番号等の登録１件につき　250円 ２．個人番号の保管月末現在１件につき　５円 但し、投資主名簿等管理人であるときは、上記１．及び２．の手数料を適用しない。	個人番号等の収集及び登録に関する事務 個人番号等の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
調査・証明料	１．発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき　1,600円 ２．発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき　800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求１件につき　1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

Ｂ．三菱ＵＦＪ信託銀行は、上記Ａ．の手数料を毎月末に締切り翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

（ロ）また、本投資法人は、本合併前のＬＣＰの投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社（以下本⑤において「三井住友信託銀行」といいます。）に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等並びにマイナンバー法に係る個人番号関係事務等を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

Ａ．本投資法人は、口座管理事務手数料として、下表により計算した金額を三井住友信託銀行に支払います。但し、下表に定めのない事務にかかる手数料は、その都度本投資法人及び三井住友信託銀行が協議の上定めます。

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額の最低料金は、20,000円とする。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 証券保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２．振替手数料	振替請求１件につき　800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３．諸届取次手数料	諸届１件につき　300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び証券保管振替機構宛通知
４．個人番号等登録手数料	個人番号等の登録１件につき　300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管及び廃棄、削除 振替機関に対する個人番号等の通知

Ｂ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記Ａ．の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人及び三井住友信託銀行が協議の上これを変更することができます。

Ｃ．三井住友信託銀行は、上記Ａ．の手数料を毎月末に締め切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

⑥　資産保管会社

本投資法人は、資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社（以下「資産保管会社」といいます。）に対して、本投資法人の資産の保管にかかる業務を委託しています。

本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、上記の業務に対して以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

Ａ．委託報酬は、資産総額に年率0.02％を乗じた額を上限として別途定めるものとし、資産保管会社が別途指定する資産保管会社の口座に振込により支払います。

Ｂ．資産保管会社は、上記Ａ．の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は資産保管会社から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払います。

⑦　会計事務等に関する一般事務受託者

本投資法人は、一般事務受託者である株式会社ＥＰコンサルティングサービス（以下「一般事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）計算に関する事務

（ロ）会計帳簿の作成に関する事務

（ハ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

Ａ．委託報酬は、２営業期間において年額3,000万円を上限として、一般事務受託者及び本投資法人間で別途定めるところにより支払うものとします。但し、将来の市況その他の経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動等がある場合には、両当事者の書面による合意により報酬を変更することができます。

Ｂ．一般事務受託者は月次報酬の対象となる月の末日から翌月末日までの間に、当該月次報酬の支払を、本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は一般事務受託者から当該請求を受けた日の属する月の翌月最終営業日までに当該月次報酬を支払います。

⑧　機関運営に関する一般事務受託者

本投資法人は、機関運営に関する一般事務受託者である本資産運用会社（以下「機関運営に関する一般事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）

（ロ）本投資法人の役員会の運営に関する事務

（ハ）前各号の行為に付随又は関連する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

Ａ．委託事務報酬は、月額金10万円とし、本投資法人は、３月、６月、９月及び12月の各末日を最終日とする各四半期毎に、当該各四半期分を当該各四半期末日経過後２ヶ月以内に機関運営に関する一般事務受託者に支払うものとします。また、本投資法人は、投資主総会を開催した場合は、上記のほか、開催ごとに金50万円を機関運営に関する一般事務受託者に対する追加的な委託事務報酬として、当該投資主総会を開催した日の属する月の月末後３ヶ月以内に機関運営に関する一般事務受託者に支払うものとします。

Ｂ．上記各報酬の支払い方法は、機関運営に関する一般事務受託者の指定する口座へ振込む（振込手数料は本投資法人の負担とします。）方法によります。報酬にかかる消費税等は、本投資法人の負担とし、各報酬にあわせて支払うものとします。

⑨　投資法人債（第１回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）

本投資法人は、投資法人債（第１回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）である株式会社三井住友銀行（以下本⑨において「一般事務受託者」といいます。）に対して、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等に係る業務を委託しています。

本投資法人が一般事務受託者に対して支払う元利金支払事務に関する元利金支払手数料は次の通りです。当該手数料に賦課される消費税等は、本投資法人が負担します。

①元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075

②利金支払の場合　未償還元金の10,000分の0.075

本投資法人が一般事務受託者に対して支払うその他の事務に関する手数料は、600万円を上限として本投資法人と一般事務受託者が別途合意の上定める金額（消費税等は本投資法人が負担）であり、本投資法人債の払込日に、払込金から手数料及び消費税等を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。なお、本投資法人の新規記録に関する手数料については、一般事務受託者を経由して振替機関に支払われています。

⑩　投資法人債（第２回及び第３回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）

本投資法人は、投資法人債（第２回及び第３回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）である株式会社みずほ銀行（以下本⑩において「一般事務受託者」といいます。）に対して、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等に係る業務を委託しています。

本投資法人が一般事務受託者に対して支払う元利金支払事務に関する元利金支払手数料は、第２回投資法人債及び第３回投資法人債のいずれについても、次の通りです。当該手数料に賦課される消費税等は、本投資法人が負担します。

①元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075

②利金支払の場合　未償還元金の10,000分の0.075

本投資法人が投資法人債に関する一般事務受託者に対して支払うその他の事務に関する手数料は、第２回投資法人債について550万円（消費税等は本投資法人が負担）、第３回投資法人債について450万円（消費税等は本投資法人が負担）であり、本投資法人債の払込日に、払込金から手数料及び消費税等を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。なお、本投資法人の新規記録に関する手数料については、一般事務受託者を経由して振替機関に支払われています。

⑪　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（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

東京都港区六本木六丁目10番１号六本木ヒルズ森タワー

電話番号　03-5411-2731

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

①　投資証券及び投資法人債の発行、自己投資口の取得並びに新投資口予約権の無償割当てに関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）

②　有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用

③　目論見書の作成及び交付にかかる費用

④　法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑤　本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用

⑥　専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）

⑦　執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

⑧　運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑨　借入金及び投資法人債にかかる利息

⑩　本投資法人の運営に要する費用

⑪　その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

①個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

（ｉ）源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※１2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※２配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

・ 総合課税による累進税率が上記(ｉ)の税率より低くなる場合

・ 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記（ニ）（ⅱ）をご参照ください。）

	確定申告をする（下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない（確定申告不要制度）（注１）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	―
税率	累進税率	上記(ｉ)と同じ	
配当控除	なし（注２）	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる（注３）	合計所得金額に含まれない

（注１）　大口個人投資主が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

（注２）　投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注３）　上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

（ⅳ）少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「ＮＩＳＡ口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から

５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年にＮＩＳＡとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてＮＩＳＡ）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてＮＩＳＡでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	ＮＩＳＡ（満20歳以上）	ジュニアＮＩＳＡ（未成年者）
2014年～2015年	100万円	－
2016年～2023年	120万円	80万円

（ロ）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

（ハ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記（ニ）における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１）　譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。
（注２）　譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
（注３）　調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ｉ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書

を提出する必要があります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記（ⅰ）と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記（イ）（ⅲ）により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

（ⅳ）少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

ＮＩＳＡ口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、ＮＩＳＡ口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ⅱ）及び（ⅲ）の損益通算や繰越控除は適用できません。

※ＮＩＳＡの年間投資上限額については上記（イ）（ⅳ）をご参照ください。

② 法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	15.315%　（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年１月１日～	15%

（ロ）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

（ハ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

③　外国法人税の源泉控除

本投資法人が海外不動産等へ投資を行う場合に現地で発生した外国法人税は、利益の分配に係る源泉所得税の額から控除されます。このとき控除される外国法人税の額はその源泉所得税の額が限度となります。なお、投資主が配当金の受取方法として『株式数比例配分方式』を選択している場合（2019年12月31日までに行われる利益の分配に限ります。）及びNISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した投資口について利益の分配を受け取る場合には、外国法人税の源泉控除の適用はありません。

④　投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

（ⅰ）登録免許税

本投資法人が2019年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2019年３月31日	2019年４月１日～
土地（一般）	1.5％	2.0％（原則）
建物（一般）	2.0％（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3％	

※ 倉庫及びその敷地は、2015年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

（ⅱ）不動産取得税

本投資法人が2019年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

※１ 共同住宅及びその敷地にあっては、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては2017年４月１日以後取得分から30㎡以上）のものに限り適用されます。

※２ 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

※３ 病院・診療所、有料老人ホーム等（地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に規定する公的介護施設等及び特定民間施設）とその敷地は、2017年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	用途区分	地域区分（注１）	第31期（2018年12月31日） 保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）
不動産	ホテル	首都圏　（注３）	2	0.0
		地方主要都市部	－	－
		小計	2	0.0
不動産合計			2	0.0
信託不動産	住居	首都圏	70,386	15.5
		地方主要都市部	15,521	3.4
		小計	85,908	18.9
	オフィスビル・商業施設	首都圏	－	－
		地方主要都市部	4,866	1.1
		小計	4,866	1.1
	ホテル	首都圏	159,136	34.9
		地方主要都市部	132,735	29.1
		小計	291,872	64.1
信託不動産合計			382,647	84.0
優先出資証券（注４）			17,856	3.9
匿名組合出資持分（注５）			36,783	8.1
預金・その他の資産			18,072	4.0
資産総額計（注６）			455,362 (382,649)	100.0 (84.0)

（注１）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

（注３）「ホテルマイステイズ羽田」に係る資産の一部が該当します。

（注４）「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産（キングダム特定目的会社が保有する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産）とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券です。

（注５）「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付資産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分です。

（注６）「資産総額計」の（　）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分（優先出資証券及び匿名組合出資持分の保有額は含まれません。）を記載しています。

	第31期（2018年12月31日） 金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	233,997	51.4
純資産総額	221,364	48.6
資産総額	455,362	100.0

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

当期末現在において、本投資法人が保有する投資有価証券の明細は、以下のとおりです。

銘柄名	地域	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		対総資産比率（%）	評価損益（百万円）
				単価	金額	単価	金額		
キングダム特定目的会社優先出資証券（注2）	国内	優先出資証券	178,458	－	17,856	－	17,856	3.9	－
Seven Mile Resort Holdings Ltd. 匿名組合出資（注3）	海外	匿名組合出資持分	－	－	36,783	－	36,783	8.1	－
合　計				－	54,640	－	54,640	12.0	－

（注1）当該優先出資証券及び当該匿名組合出資持分の評価額については、取得原価を表示しています。

（注2）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」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）を保有しています。

（注3）本投資法人は、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付資産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社の匿名組合出資持分に出資しています。

②【投資不動産物件】

当期末現在において、本投資法人の保有する不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、同項記載の物件以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

A 投資資産の概要及び価格と投資比率

下記の表は、当期末時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。個々の投資資産については、下記「B 個別不動産関連資産に係る概要」をご参照ください。

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	鑑定評価機関（注６）
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番２号	信託受益権（注７）	1,251	1,104	0.3	1,210	A
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目４番１号	信託受益権（注７）	1,229	1,065	0.3	1,330	A
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番６号	信託受益権（注７）	888	844	0.2	1,030	A
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権（注７）	1,070	963	0.2	1,140	A
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権（注７）	1,505	1,344	0.3	1,430	A
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権（注７）	1,088	1,064	0.2	1,090	A
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番２号	信託受益権（注７）	1,059	948	0.2	1,180	A
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番５号	信託受益権（注７）	1,023	935	0.2	1,090	A
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権（注７）	906	808	0.2	1,010	A
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権（注７）	795	736	0.2	770	A
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目７番６号	信託受益権（注７）	676	640	0.2	669	A
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番２号	信託受益権（注７）	651	698	0.1	638	A
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権（注７）	646	652	0.1	499	A
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目５番13号	信託受益権（注７）	620	527	0.1	755	A
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目４番４号	信託受益権（注７）	589	556	0.1	535	A

A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目２番15号	信託受益権（注７）	589	553	0.1	621	A

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	鑑定評価機関（注６）
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目７番47号	信託受益権（注７）	572	520	0.1	515	A
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目６番６号	信託受益権（注７）	566	510	0.1	573	A
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権（注７）	557	515	0.1	497	A
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目３番１号	信託受益権（注７）	510	446	0.1	554	A
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番１号	信託受益権	2,520	2,293	0.6	3,360	B
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町６番15号	信託受益権	3,260	3,017	0.7	4,280	C
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号	信託受益権	1,880	1,885	0.4	2,650	C
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町３番８号	信託受益権	1,450	1,306	0.3	1,950	D
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号	信託受益権	866	813	0.2	1,130	B
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番７号	信託受益権	577	550	0.1	740	C
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号	信託受益権	1,110	1,008	0.2	1,390	B
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	383	0.1	588	B
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	277	0.1	453	B
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	230	0.1	281	D
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	838	0.2	1,260	D
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番６号	信託受益権	511	432	0.1	650	D
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ南６条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15号	信託受益権	1,180	937	0.3	1,290	D
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目６番22号	信託受益権	7,010	6,446	1.6	8,280	B
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番５号	信託受益権	1,660	1,603	0.4	2,100	B
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目３番８号	信託受益権	1,260	1,152	0.3	1,430	B
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	881	0.2	1,110	B
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	607	0.2	831	B
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	596	0.1	815	B
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目６番８号	信託受益権	608	547	0.1	752	B
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	537	0.1	769	B
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	537	0.1	727	B
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目２番15号	信託受益権	581	516	0.1	736	B
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目６番21号	信託受益権	544	494	0.1	652	B
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番１ほか１筆	信託受益権	543	506	0.1	650	B
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目４番11号	信託受益権	525	478	0.1	584	B
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目２番２号	信託受益権	512	461	0.1	626	B
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目３番10号	信託受益権	456	426	0.1	642	B
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番１ほか２筆	信託受益権	446	411	0.1	540	B

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	鑑定評価機関（注６）
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	388	0.1	541	B
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町３番18号	信託受益権	374	348	0.1	446	B
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目３番23号	信託受益権	373	341	0.1	457	B
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番３号	信託受益権	355	326	0.1	447	B
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市港区新川町四丁目１番２	信託受益権	335	318	0.1	452	B
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目５番17号	信託受益権	331	312	0.1	328	B
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋１番34号	信託受益権	310	287	0.1	389	B
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	271	0.1	332	B
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目６番３号	信託受益権	1,782	1,749	0.4	2,040	B
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	1,683	1,680	0.4	1,810	B
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	1,634	1,624	0.4	1,820	B
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町５番38号	信託受益権	2,910	2,825	0.6	3,130	C
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	5,024	4,951	1.1	5,560	C
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区南千住四丁目７番３号	信託受益権	21,879	22,130	4.9	23,100	B
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番７号	信託受益権	2,683	2,727	0.6	2,790	B
小計（計64物件）				90,154	85,908	20.1	102,044	－
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号	信託受益権	3,280	3,040	0.7	3,720	C
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	1,826	0.5	2,450	C
小計（計２物件）				5,600	4,866	1.2	6,170	－
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目２番２号	信託受益権	2,851	2,982	0.6	4,930	B
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,543	0.6	4,620	B
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,922	1.3	14,300	B
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目１番４号	信託受益権	4,930	4,704	1.1	7,280	B
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目５番１号	信託受益権	4,870	4,821	1.1	6,710	B
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目４番１号	信託受益権	3,845	3,812	0.9	7,490	B
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,692	0.7	6,410	B
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目４番８号	信託受益権	2,514	2,398	0.6	6,940	B
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	1,983	0.5	3,560	B
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番７号	信託受益権	1,898	1,816	0.4	2,870	B
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,497	0.4	5,700	B
D12	フレックステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町３番26号	信託受益権	1,381	1,364	0.3	1,980	B
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目５番７号	信託受益権	1,331	1,254	0.3	2,190	B
D14	フレックステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,206	0.3	1,960	B
D15	フレックステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番５号	信託受益権	1,242	1,214	0.3	2,100	B

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	鑑定評価機関（注６）
D16	フレックステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目６番16号	信託受益権	1,192	1,131	0.3	2,050	B
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目３番２号	信託受益権	1,192	1,147	0.3	4,300	B
D18	フレックステイイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	723	0.2	1,250	B
D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	571	0.1	769	B
D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番８号	信託受益権	283	289	0.1	370	B
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	8,350	7,821	1.9	9,720	B
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,830	0.6	3,700	B
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,100	0.5	2,220	B
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目１番13号	信託受益権	7,801	7,412	1.7	8,160	B
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番１号	信託受益権	5,594	5,427	1.2	7,170	B
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目５番13号	信託受益権	3,821	3,712	0.9	3,850	B
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目７番８号	信託受益権	3,742	3,626	0.8	4,770	B
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町１番23号	信託受益権	2,198	2,062	0.5	2,340	B
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番４号	信託受益権	1,624	1,599	0.4	1,840	B
D30	フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番２号	信託受益権	1,277	1,269	0.3	1,340	B
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目４番１号	信託受益権	1,237	1,232	0.3	1,610	B
D32	フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番２号	信託受益権	980	928	0.2	1,150	B
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目３番２号	信託受益権	979	935	0.2	1,110	B
D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番９号	信託受益権	906	884	0.2	1,030	B
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町８番６号	信託受益権	5,069	4,914	1.1	4,820	B
D36	スーパーホテル東京・ＪＲ立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番９号	信託受益権	1,170	1,122	0.3	1,230	E
D37	スーパーホテルＪＲ上野入谷口	東京都台東区上野七丁目９番14号	信託受益権	1,130	1,096	0.3	1,220	E
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目９番30号	信託受益権	3,160	3,077	0.7	3,050	B
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	1,148	1,085	0.3	1,220	E
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	1,128	1,068	0.3	1,160	E
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	信託受益権	1,010	965	0.2	1,070	E
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目４番	信託受益権	851	804	0.2	906	E
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前（注９）	東京都品川区西五反田二丁目６番８号	信託受益権	26,523	26,436	5.9	26,600	C
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上１番10他59筆	信託受益権	20,981	19,911	4.7	23,100	C
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目５番７号	信託受益権	8,059	7,876	1.8	8,740	C
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	7,959	7,843	1.8	7,040	C
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番１号	信託受益権	13,761	13,227	3.1	14,500	C
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町９番地９	信託受益権	2,139	2,117	0.5	2,220	E

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	鑑定評価機関（注６）
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区浜松町１丁目８番５号	信託受益権	8,000	8,017	1.8	9,800	B
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目２番19号	信託受益権	13,068	13,009	2.9	13,500	D
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区南大井六丁目19番３号	信託受益権	9,781	9,746	2.2	10,100	D
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町５番17号	信託受益権	8,870	8,553	2.0	9,010	D
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番	信託受益権	7,880	7,765	1.8	8,300	D
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市中区尾上町五丁目65番他３筆	信託受益権	5,326	5,293	1.2	5,490	D
D55	アートホテル上越	新潟県上越市本町五丁目１番11号	信託受益権	2,772	2,750	0.6	2,810	D
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市大字大町一丁目１番２、１番６、１番７、２番１	信託受益権	2,723	2,698	0.6	2,760	D
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市荷揚町一丁目32番	信託受益権	1,604	1,581	0.4	1,640	D
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区東五反田二丁目５番４号	信託受益権	4,068	4,073	0.9	4,140	D
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市錦町一丁目８番14号	信託受益権	3,257	3,256	0.7	3,290	E
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区赤坂二丁目17番54号	信託受益権	20,691	20,668	4.6	21,400	B
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市中央区南九条二丁目２番10号	信託受益権	16,731	16,682	3.7	17,000	D
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区東上野五丁目５番６号	信託受益権	5,286	5,277	1.2	5,370	D
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市中央区本町三丁目２番10号	信託受益権	5,039	5,026	1.1	5,090	B
小計(計63物件)				297,977	291,874	66.5	354,366	－
中計(計129物件)				393,732	382,649	87.8	462,580	－
－	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）	－	特定目的会社優先出資証券（注８）	17,845	17,856	4.0	－（注５）	
特定目的会社優先出資証券小計(計１物件)				17,845	17,856	4.0	－	－
－	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ（匿名組合出資持分）	－	匿名組合出資持分（注10）	36,783	36,783	8.2	－（注５）	
－	サンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）	－					－（注５）	
匿名組合出資持分小計（計２物件）				36,783	36,783	8.2	－	－
合計(計132物件)				448,362	437,290	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）「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

（注３）「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格（但し、下記（注８）に記載するシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額、下記（注10）に記載するウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ（匿名組合出資持分）及びサンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）については、匿名組合出資に係る本投資法人による出資金額（匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻しがなされた後の金額）。以下同じです。）をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。また、為替レートについては、2018年７月26日に締結した為替予約契約（2018年９月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである１米ドル＝110.45円で邦貨換算しています。

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

（注５）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、「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）」については優先出資証券であるため、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ（匿名組合出資持分）」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）」については匿名組合出資持分であるため、期末算定価額はありません。但し、各SPCが取得した決算日時点における裏付不動産に係る鑑定評価額は以下のとおりです。

不動産等の名称	鑑定評価額	鑑定評価機関（注６）
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	101,000百万円	C
ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ	30,280百万円 (272,800,000米ドル)	F
サンシャイン・スイーツ・リゾート	5,838百万円 (52,600,000米ドル)	F

米ドル建の金額は当期末（2018年12月28日）の為替レートである１米ドル＝111.00円（三菱ＵＦＪリサーチ＆コンサルティング株式会社による公表仲値（ＴＴＭ））で邦貨換算しています。

（注６）「鑑定評価機関」は、上表においては略号により記載しています。各略号が示す鑑定評価機関は以下のとおりです。

鑑定評価機関
Ａ：株式会社アセッツアールアンドディー
Ｂ：一般財団法人日本不動産研究所
Ｃ：JLL森井鑑定株式会社
Ｄ：株式会社谷澤総合鑑定所
Ｅ：大和不動産鑑定株式会社
Ｆ：シービーアールイー株式会社

ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価については、現地鑑定検証方式を採用し、シービーアールイー株式会社が鑑定評価をCBRE, Inc.に委託しています。また、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の鑑定評価額には、当該ホテル隣接の未使用地の取得価格を含みます。

（注７）　本信託受益権は、本投資法人が2011年７月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに３つのグループに併合されました。当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。

第一グループ

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

第二グループ

「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島Ｉ」

第三グループ

「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシーズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」

（注８）「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0％相当）であり、１物件として計上しています。

（注９）期末算定価格額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。

（注10）「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする英領ケイマン諸島に所在する特別目的会社に対する本投資法人の匿名組合出資持分であり、裏付不動産の数に基づいて２物件として計上しています。

B 個別不動産関連資産に係る概要

本投資法人が2018年12月末日現在保有する不動産関連資産の個別の概要は以下のとおりです。

「個別不動産関連資産に係る概要」に関する説明

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。

駐車場については平面駐車場等であり、対象不動産上に建物は存在していません。

a．「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

- 「特定資産の種類」については、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- 「信託受託者」については、本書の日付現在を基準としています。
- 「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計を記載しており、特に注記のない限り附属建物に係る床面積は含みません。建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点を記載していますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しています。
- 「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成15年公正取引委員会告示第2号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。）及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載しています。
- 「取得価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- 「用途地域」については、都市計画法第８条第１項第各号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「建蔽率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- 「業態」（ホテル物件）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留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。
  - 「リゾート型」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。
- 「マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社」欄の記載について、マスターリース契約が締結されている物件については、その種別（パス・スルー型、賃料保証型）を「契約形態」に記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従い、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー型」、マスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料に関わらず一定金額の賃料を支払うものを「賃料保証型」と定義しています。

b. 「収支状況等」欄の記載について

- 2018年７月１日から2018年12月31日までの事業期間について記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
- 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれておりません。
- 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費が含まれています。
- 「その他収入」には、礼金、更新料、駐車場使用料、駐輪場使用料、ＰＨＳ無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。

・ 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年１月１日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して前所有者が負担した固定資産税、都市計画税等のうち、本投資法人の運用期間に帰属する分については、取得時に精算の上、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
・ 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
・ 「ＮＯＩ」（Net Operating Income）とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を差し引いた額をいいます。

c. 「地域特性等」欄の記載について
・ 「地域特性等」は、各不動産に係る不動産鑑定評価書又はマーケットレポート等に基づき記載しています。

d. 「特記事項」欄の記載について
・ 「特記事項」は、各資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

e. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について（ホテル物件）
・ テナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
・ 「契約形態」には、オペレーターから収受する賃料の種別（固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型）を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテル営業の売上高粗利益(ＧＯＰ: Gross Operating Profit）に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。
・ 「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントについては、原則として(i)月間売上高の２％相当額、(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の０％から６％相当額の送客手数料、並びに(iii)月間ＧＯＰから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の４％から６％相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
・ 「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。

f. 「参考情報」欄の記載について（ホテル物件）
・ 「ホテル売上高」には、ホテルの「客室収入」及び「その他客室以外の収入」が含まれています。
・ 「ホテル費用」には、ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）が含まれています。
・ 「客室収入」には、客室利用料、賃貸利用料が含まれています。
・ 「その他客室以外の収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
・ 「ＡＤＲ」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
・ 「RevPAR」とは１日当たり総客室数当たり客室収入合計（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率にＡＤＲを乗じた値と同値となります。
・ 「ＧＯＰ」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいい、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。また、「ＧＯＰ（月額）」は、2018年12月１日から2018年12月31日までの１ヵ月間の賃貸事業収入を記載しています。
・ 「ＧＯＰ比率」は、ＧＯＰ÷売上高の式により算出しています。
・ 「客室稼働率」は、対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）の式により算

出しています。

- 宿泊形態（デイリー/ウィークリー/マンスリー）の割合は、各運用期間における各宿泊形態の客室収入合計を同期間の総客室収入合計で除した値に100を乗じて算出しています。但し、日割によるデータの集計を行っていないため、期中において取得した物件は、取得月の月初から期末までの数値を記載しています。

A26：日神パレステージ代田橋

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都杉並区和泉一丁目42番５、42番23、42番24、43番11		
	（住居表示）	東京都杉並区和泉一丁目31番２号		
交通条件	京王線「代田橋」駅　徒歩11分			
取得年月日	2005年７月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,251百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域	賃貸事業収入①	39,267
	地積	673.55㎡	貸室賃料・共益費	36,652
	建蔽率/容積率	80%/400%、80%/300%	その他収入	2,615
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	18,016
	用途	共同住宅、事務所、店舗	維持管理費	5,389
	延床面積	2,135.76㎡	公租公課	1,652
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付５階建	損害保険料	44
	建築時期	1992年12月	減価償却費③	9,251
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社ベスト・プロパティ		その他費用	1,677
			賃貸事業損益（①-②）	21,251
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	30,503
地域特性等				
対象不動産は京王線「代田橋」駅から北方徒歩約11分に位置する賃貸可能戸数98戸の単身者向けマンションです。代田橋駅からは都内有数の繁華街である新宿駅まで10分、また隣駅である明大前駅乗換えで若年層に人気の高い渋谷駅まで９分とアクセスが良く、若年単身者の安定的な賃貸ニーズが見込まれます。				
特記事項				
なし				

A27：日神パレステージ東長崎

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都豊島区長崎五丁目27番１、27番２、27番６		
	（住居表示）	東京都豊島区長崎五丁目４番１号		
交通条件	西武池袋線「東長崎」駅 徒歩７分			
取得年月日	2005年７月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,229百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	47,028
	地積	911.56㎡	貸室賃料・共益費	42,496
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/200%	その他収入	4,531
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	23,886
	用途	共同住宅、店舗、車庫	維持管理費	5,364
	延床面積	3,780.59㎡	公租公課	2,696
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建	損害保険料	67
	建築時期	1989年３月	減価償却費③	13,956
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社ベスト・プロパティ		その他費用	1,800
			賃貸事業損益（①-②）	23,142
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	37,099
地域特性等				
対象不動産は西武線「東長崎」駅から北西方徒歩約７分に位置する店舗併設タイプのマンションです。東長崎駅からは都内有数の繁華街である池袋駅まで５分と利便性が高いことから幅広い需要が見込まれるうえ、対象不動産は単身向けのワンルームからファミリー向けの３ＤＫまでバラエティーに富んだ間取りの居室を有していることから、多様なニーズに対応することができます。				
特記事項				
対象不動産北西側の都市計画道路（補助26号）は事業決定（平成26年３月24日関東地方整備局告示第93号）されており、拡幅事業は2020年３月31日迄に完了する予定です。なお、対象不動産の土地の一部(235.80㎡）が本拡幅事業地に含まれます。				

A28：グロースメゾン五反田

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都品川区西五反田二丁目26番６		
	（住居表示）	東京都品川区西五反田二丁目26番６号		
交通条件	ＪＲ山手線、東急池上線、都営浅草線「五反田」駅 徒歩５分			
取得年月日	2006年１月30日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	888百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	27,510
	地積	270.61㎡	貸室賃料・共益費	26,916
	建蔽率/容積率	80%/700%	その他収入	594
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	11,313
	用途	共同住宅	維持管理費	2,356
	延床面積	1,193.40㎡	公租公課	1,334
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建	損害保険料	27
	建築時期	2005年７月	減価償却費③	4,727
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	2,868
			賃貸事業損益（①-②）	16,196
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	20,924
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「五反田」駅の南西方徒歩約５分に位置する賃貸可能戸数48戸の単身者向けのマンションです。五反田エリアは新たなビジネスエリアとして注目されている品川駅まで５分程度でアクセスでき、また渋谷エリアへも７分でアクセスできることから若年単身者の安定的な賃貸ニーズが見込まれます。現状は民間企業の社宅として賃貸しています。				
特記事項				
なし				

A29：グロースメゾン亀戸

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都江東区亀戸六丁目58番15		
	（住居表示）	東京都江東区亀戸六丁目58番16号		
交通条件	ＪＲ総武線、東武亀戸線「亀戸」駅　徒歩２分			
取得年月日	2006年３月30日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,070百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	33,923
	地積	206.00㎡	貸室賃料・共益費	31,770
	建蔽率/容積率	80%/700%	その他収入	2,153
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	16,042
	用途	共同住宅	維持管理費	4,104
	延床面積	1,787.22㎡	公租公課	1,684
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	損害保険料	38
	建築時期	2005年10月	減価償却費③	6,078
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	4,136
			賃貸事業損益（①-②）	17,881
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	23,960
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「亀戸」駅の南方徒歩約２分に位置する賃貸可能戸数66戸の単身者向けのマンションです。駅至近距離に立地するため生活利便性が高く、都心ビジネスエリアへのアクセスも良好なことから単身社会人、企業の社宅として安定的な賃貸ニーズが見込まれます。				
特記事項				
なし				

A30：エメラルドハウス

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都板橋区板橋三丁目27番１、27番9、27番10、27番11、27番12、27番13		
	（住居表示）	東京都板橋区板橋三丁目27番18号		
交通条件	都営三田線「新板橋」駅 徒歩８分			
取得年月日	2006年８月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,505百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種住居地域、商業地域	賃貸事業収入①	43,591
	地積	1,028.88㎡	貸室賃料・共益費	40,903
	建蔽率/容積率	60%/300%、80%/600%	その他収入	2,688
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	19,708
	用途	共同住宅、車庫、駐輪場	維持管理費	4,830
	延床面積	3,550.46㎡	公租公課	2,563
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下１階付５階建	損害保険料	71
	建築時期	1995年２月	減価償却費③	9,305
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	株式会社東京学生ライフ		その他費用	2,937
			賃貸事業損益（①-②）	23,883
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	33,188
地域特性等				
対象不動産は都営線「新板橋」駅の西方徒歩約８分に位置する賃貸可能戸数96戸の学生専用マンションです。対象不動産から徒歩約10分の位置に東京家政大学が存していることから安定的な需要が見込まれるほか、都営三田線沿いの大学等へのアクセスも良好なため底堅い需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A32：サンクレスト石神井公園

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都練馬区高野台三丁目2357番106		
	（住居表示）	東京都練馬区高野台三丁目15番35号		
交通条件	西武池袋線「練馬高野台」駅 徒歩７分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,088百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準住居地域	賃貸事業収入①	37,426
	地積	1,287.65㎡	貸室賃料・共益費	34,202
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	3,223
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	16,817
	用途	駐車場、店舗、共同住宅	維持管理費	3,270
	延床面積	4,430.36㎡	公租公課	3,131
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付６階建	損害保険料	64
	建築時期	1990年３月	減価償却費③	8,873
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,477
			賃貸事業損益（①-②）	20,608
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	29,482
地域特性等				
対象不動産は西武線「練馬高野台」駅の北方徒歩約７分に位置する店舗併用タイプのマンションです。対象不動産は賃貸住宅としては広めの４ＬＤＫを中心とし、２ＬＤＫ、３ＬＤＫの間取りからなるファミリー向けのマンションで、周辺に小中学校・病院・スーパーマーケットが存することから都心勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A33：グロースメゾン新横浜

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番２		
	（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番２号		
交通条件	ＪＲ横浜線、横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅　徒歩７分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,059百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	37,068
	地積	439.83㎡	貸室賃料・共益費	34,284
	建蔽率/容積率	80%/800%	その他収入	2,783
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	14,216
	用途	共同住宅	維持管理費	3,156
	延床面積	2,365.71㎡	公租公課	2,416
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建	損害保険料	48
	建築時期	2006年３月	減価償却費③	6,412
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	2,181
			賃貸事業損益（①-②）	22,852
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	29,264
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「新横浜」駅の北方徒歩約７分に位置する賃貸可能戸数68戸の単身者向けのマンションです。対象不動産の徒歩10分圏内に横浜アリーナ、ラーメン博物館、日産スタジアム、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等が存し利便性が高いうえ、横浜駅、品川駅、東京駅等へのアクセスが良好なため、横浜方面、東京方面勤務の単身社会人から安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A34：ベルファース上野御徒町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都台東区東上野一丁目８番６		
	（住居表示）	東京都台東区東上野一丁目27番５号		
交通条件	都営大江戸線「新御徒町」駅　徒歩３分			
取得年月日	2006年８月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,023百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	31,321
	地積	280.95㎡	貸室賃料・共益費	30,129
	建蔽率/容積率	80%/500%	その他収入	1,192
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	14,149
	用途	共同住宅	維持管理費	6,382
	延床面積	1,619.01㎡	公租公課	1,662
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	損害保険料	35
	建築時期	2006年２月	減価償却費③	5,384
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社東京学生ライフ		その他費用	684
			賃貸事業損益（①-②）	17,171
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	22,556
地域特性等				
対象不動産は都営線「新御徒町」駅の北方徒歩約３分に位置する賃貸可能戸数64戸の学生専用マンションです。対象不動産から徒歩10分圏内にはＪＲ線「御徒町」駅、東京メトロ「新御徒町」駅も存し、上野周辺、御茶ノ水・水道橋周辺の大学・短大・専門学校への通学利便性が高く、上野・秋葉原等商業エリアも至近なことから安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A35：グランリール亀戸

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都江東区亀戸三丁目107番１、107番３		
	（住居表示）	東京都江東区亀戸三丁目39番12号		
交通条件	ＪＲ総武線、東武亀戸線「亀戸」駅　徒歩14分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	906百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	26,669
	地積	726.09㎡	貸室賃料・共益費	26,619
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	49
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	8,048
	用途	共同住宅、駐輪場	維持管理費	260
	延床面積	1,721.58㎡	公租公課	1,734
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 ５階建	損害保険料	39
	建築時期	2006年３月	減価償却費③	5,513
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		その他費用	500
			賃貸事業損益（①-②）	18,621
契約形態	賃料保証型		ＮＯＩ（①-②+③）	24,135
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「亀戸」駅の西方徒歩約14分に位置する賃貸可能戸数72戸の学生専用マンションです。亀戸駅からは御茶ノ水・水道橋周辺の大学・短大・専門学校へのアクセスが良好で、山手線内の大学・短大・専門学校への通学が可能なことから安定的な需要が見込まれます。また、至近距離に大型スーパーマーケットが存し生活利便性が高いうえ、東京スカイツリーが徒歩15分圏内にあり、新入学生への誘引性の高いマンションです。				
特記事項				
なし				

A37：グロースメゾン用賀

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都世田谷区岡本一丁目1278番13、1278番32		
	（住居表示）	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号		
交通条件	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩13分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	795百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域	賃貸事業収入①	22,841
	地積	731.06㎡	貸室賃料・共益費	21,838
	建蔽率/容積率	60%/200%、50%/100%	その他収入	1,002
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	9,107
	用途	共同住宅	維持管理費	2,199
	延床面積	1,380.16㎡	公租公課	1,377
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建	損害保険料	26
	建築時期	2006年３月	減価償却費③	4,228
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,275
			賃貸事業損益（①-②）	13,733
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	17,962
地域特性等				
対象不動産は東急線「用賀」駅の西方徒歩約13分に位置する賃貸可能戸数39戸の単身者向けのマンションです。東急線は東京メトロ線に乗り入れていることから大手町等のビジネスエリアへのアクセスが良好なうえ、対象不動産の至近距離には砧公園が存していることから都心通勤者、休日にスポーツ・散策等を楽しむ社会人単身者を中心に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A38：ルート立川

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都立川市錦町三丁目45番１		
	（住居表示）	東京都立川市錦町三丁目７番６号		
交通条件	ＪＲ中央線・青梅線・南武線「立川」駅 徒歩11分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	676百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	22,005
	地積	675.46㎡	貸室賃料・共益費	19,591
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	2,413
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	10,481
	用途	共同住宅、事務所、店舗	維持管理費	2,045
	延床面積	1,439.57㎡	公租公課	1,075
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 ６階建	損害保険料	28
	建築時期	1997年３月	減価償却費③	4,163
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	3,168
			賃貸事業損益（①-②）	11,523
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	15,687
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「立川」駅南東方徒歩約11分に位置する店舗・事務所併用のマンションです。住居部分の間取りは２ＤＫで、良好な住環境から都心勤務の単身会社員・ＤＩＮＫＳを中心に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産南東側の都市計画道路の拡幅に伴い、対象不動産の売主が対象不動産の建物竣工時の敷地（786.12㎡）の一部（122㎡）を道路拡幅予定地として東京都に売却しています。この結果、容積率超過により建築基準法の既存不適格となっています。				

A39：渋谷本町マンション

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都渋谷区本町二丁目35番２、35番15		
	（住居表示）	東京都渋谷区本町二丁目35番２号		
交通条件	京王線「初台」駅　徒歩８分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	651百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種住居地域	賃貸事業収入①	19,320
	地積	744.18㎡	貸室賃料・共益費	18,954
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	366
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	7,179
	用途	共同住宅、物置	維持管理費	2,029
	延床面積	1,265.13㎡	公租公課	945
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 ３階建	損害保険料	23
	建築時期	1986年12月	減価償却費③	2,189
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	1,990
			賃貸事業損益（①-②）	12,141
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	14,331
地域特性等				
対象不動産は京王線「初台」駅の北方徒歩約８分に位置する賃貸可能戸数25戸のマンションです。対象不動産は閑静な住宅街に位置しており住環境は良好であり、間取りはワンルーム、２Ｋ、２ＬＤＫ、３Ｋ、４ＬＤＫとバラエティーに富んでいます。初台エリアは新宿から至近距離にあり、通勤・通学、ショッピングゾーンへの利便性を志向する幅広い需要者層から安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A40：シティハイツ砧

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都世田谷区砧四丁目219番１		
	（住居表示）	東京都世田谷区砧四丁目13番15号		
交通条件	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅　徒歩９分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	646百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	17,354
	地積	900.00㎡	貸室賃料・共益費	16,531
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	823
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	8,014
	用途	共同住宅	維持管理費	1,883
	延床面積	1,370.62㎡	公租公課	1,002
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 ３階建	損害保険料	21
	建築時期	1983年３月	減価償却費③	2,107
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	2,998
			賃貸事業損益（①-②）	9,340
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	11,448
地域特性等				
対象不動産は小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅の南東方徒歩約９分に位置する賃貸可能戸数19戸のファミリー向けマンションです。小田急線は東京メトロ線に乗り入れていることから新宿のみならず都心ビジネスエリアへのアクセスも良好であり、周辺の住環境が良好なことから都心勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A41：アクシーズタワー川口並木

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	埼玉県川口市並木二丁目５番６		
	（住居表示）	埼玉県川口市並木二丁目５番13号		
交通条件	ＪＲ京浜東北線「西川口」駅　徒歩７分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	620百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	25,689
	地積	320.00㎡	貸室賃料・共益費	24,202
	建蔽率/容積率	80%/400%	その他収入	1,486
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	10,743
	用途	共同住宅	維持管理費	2,856
	延床面積	1,316.83㎡	公租公課	1,115
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	損害保険料	29
	建築時期	2006年２月	減価償却費③	5,100
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,641
			賃貸事業損益（①-②）	14,946
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	20,046
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「西川口」駅の北東方徒歩約７分に位置する賃貸可能戸数57戸の単身者向けのマンションです。対象不動産近隣にはスーパーマーケット・コンビニエンスストア等の生活利便施設が充実しており、最寄駅からは東京駅のほか池袋駅、新宿駅へのアクセスも良好であり、また、さいたま新都心駅、大宮駅への利便性も高いため、幅広い単身社会人からの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A43：カレッジスクエア町田

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都町田市中町三丁目1571番１、1571番２、1571番３		
	（住居表示）	東京都町田市中町三丁目４番４号		
交通条件	小田急線「町田」駅　徒歩10分			
取得年月日	2006年８月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	589百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域	賃貸事業収入①	17,484
	地積	1,213.28㎡	貸室賃料・共益費	17,484
	建蔽率/容積率	60%/200%、80%/300%	その他収入	－
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	4,343
	用途	寄宿舎	維持管理費	252
	延床面積	1,499.59㎡	公租公課	1,523
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建	損害保険料	25
	建築時期	1984年３月	減価償却費③	1,947
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	株式会社毎日コムネット		その他費用	595
			賃貸事業損益（①-②）	13,140
契約形態	賃料保証型		ＮＯＩ（①-②+③）	15,087
地域特性等				
対象不動産は小田急線「町田」駅の北東方徒歩約10分に位置する賃貸可能戸数62戸の学生専用マンションです。対象不動産は全室防音サッシ、防音扉、空気清浄機を取り入れており設備面が充実しているほか、町田駅周辺にはLUMINE、東急ハンズ、109等の商業施設が集積しており利便性の高い住環境となっています。また、小田急線沿線には玉川大学、和光大学等が存し安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の隣地（町田市中町三丁目1570番８）所有者との間で境界確認書が未取得です。				

A44：ベレール目黒

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都目黒区目黒一丁目５番33、５番64		
	（住居表示）	東京都目黒区目黒一丁目２番15号		
交通条件	ＪＲ山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線「目黒」駅　徒歩６分			
取得年月日	2006年８月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	589百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	16,578
	地積	360.90㎡	貸室賃料・共益費	15,828
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	750
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	6,392
	用途	共同住宅、車庫、駐輪場	維持管理費	1,867
	延床面積	748.19㎡	公租公課	891
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付４階建	損害保険料	17
	建築時期	2005年10月	減価償却費③	2,398
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	1,216
			賃貸事業損益（①-②）	10,186
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	12,584
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「目黒」駅の北西方徒歩約６分に位置する賃貸可能戸数25戸の単身者向けのマンションです。目黒エリアは城南の人気エリアの一つであり最寄駅はＪＲ線のほか東京メトロ線も利用可能で、都心へのアクセスも良好なことから単身社会人からの安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A45：ワコーレ綱島Ⅰ

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目755番２、783番２、783番３		
	（住居表示）	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目７番47号		
交通条件	東急東横線「綱島」駅　徒歩９分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	572百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	19,214
	地積	561.71㎡	貸室賃料・共益費	17,700
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	1,513
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	8,299
	用途	共同住宅	維持管理費	2,238
	延床面積	983.18㎡	公租公課	880
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 ５階建	損害保険料	23
	建築時期	1991年２月	減価償却費③	4,043
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	1,112
			賃貸事業損益（①-②）	10,914
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	14,958
地域特性等				
対象不動産は東急線「綱島」駅の南東方徒歩約９分に位置する賃貸可能戸数50戸の単身者向けのマンションです。東急東横線は賃貸需要の根強いエリアであり、対象不動産周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ファミリーレストランのほか複合型商業施設も存しており、単身社会人を中心に安定した需要が見込まれます。相鉄・東急直通線「新綱島」駅（仮称）の開業（2022年予定）により東海道新幹線「新横浜」へ１駅とアクセス力が高まり、駅前再開発による生活利便性向上により、一段と需要が高まることが期待されています。				
特記事項				
なし				

A46：フォロス中村橋

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都練馬区向山一丁目65番８		
	（住居表示）	東京都練馬区向山一丁目６番６号		
交通条件	西武池袋線「中村橋」駅　徒歩７分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	566百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準住居地域	賃貸事業収入①	18,050
	地積	330.57㎡	貸室賃料・共益費	16,700
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	1,350
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	10,070
	用途	共同住宅	維持管理費	2,752
	延床面積	948.09㎡	公租公課	986
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	22
	建築時期	2001年９月	減価償却費③	5,129
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,179
			賃貸事業損益（①-②）	7,980
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	13,109
地域特性等				
対象不動産は西武線「中村橋」駅北東方徒歩約７分に位置する賃貸可能戸数37戸の単身者向けのマンションです。対象不動産からは徒歩12分程度で都営線「豊島園」駅も利用可能で、池袋駅、新宿駅へのアクセスも良好なことから単身社会人を中心に安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（10.95㎡）があります。				

A47：グロースメゾン海神

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	千葉県船橋市海神五丁目193番１、193番17、193番20、193番49		
	（住居表示）	千葉県船橋市海神五丁目29番51号		
交通条件	京成本線「海神」駅、東武野田線「新船橋」駅　徒歩10分			
取得年月日	2006年８月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	557百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	22,451
	地積	1,703.62㎡	貸室賃料・共益費	20,418
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	2,032
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	14,778
	用途	共同住宅	維持管理費	4,454
	延床面積	2,813.81㎡	公租公課	2,070
	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鉄板葺地下１階付４階建	損害保険料	54
	建築時期	1993年10月	減価償却費③	6,939
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,258
			賃貸事業損益（①-②）	7,672
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	14,612
地域特性等				
対象不動産は京成本線「海神」駅及び東武野田線「新船橋」駅まで徒歩約10分に位置する賃貸可能戸数34戸のファミリー向けマンションです。対象不動産周辺は閑静な住宅街であり、幼稚園・保育園にも至近であり、またスーパーマーケット等への利便性も高いことから都心勤務、船橋エリア勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（151.06㎡）があります。				

A48：カレッジスクエア町屋

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都荒川区荒川七丁目３番１、３番12、３番14、３番16、３番17、８丁目32番103		
	（住居表示）	東京都荒川区荒川七丁目３番１号		
交通条件	京成本線、東京メトロ千代田線「町屋」駅　徒歩４分			
取得年月日	2006年８月３日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	510百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	14,706
	地積	382.74㎡	貸室賃料・共益費	14,706
	建蔽率/容積率	80%/300%	その他収入	－
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	5,130
	用途	共同住宅	維持管理費	100
	延床面積	965.04㎡	公租公課	932
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 ５階建	損害保険料	19
	建築時期	2006年３月	減価償却費③	3,578
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社毎日コムネット		その他費用	500
			賃貸事業損益（①-②）	9,575
契約形態	賃料保証型		ＮＯＩ（①-②+③）	13,153
地域特性等				
対象不動産は京成線「町屋」駅の東方徒歩約４分に位置する賃貸可能戸数43戸の学生専用マンションです。至近に荒川自然公園が存し住環境が良好で、町屋駅周辺には生活利便施設が充実しています。またＪＲ線「日暮里」駅経由で山手線内の大学、短大、専門学校等へのアクセスが良好なことから底堅い需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A51：シティハウス東京新橋

<table>
<tr><th colspan="6">特定資産及び不動産の概要</th></tr>
<tr><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td><td>信託受託者</td><td colspan="2">三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>（地番）</td><td colspan="3">東京都港区新橋六丁目12番13他２筆</td></tr>
<tr><td>（住居表示）</td><td colspan="3">東京都港区新橋六丁目19番１号</td></tr>
<tr><td>交通条件</td><td colspan="5">都営三田線「御成門」駅　徒歩３分</td></tr>
<tr><td>取得年月日</td><td colspan="2">2010年２月１日</td><td colspan="2">収支状況等</td><td>（単位：千円）</td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="2">2,520百万円</td><td rowspan="2">事業期間</td><td colspan="2" rowspan="2">2018年７月１日～
2018年12月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権（敷地権持分約82.66%）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>賃貸事業収入①</td><td colspan="2">95,901</td></tr>
<tr><td>地積</td><td>729.67㎡</td><td>貸室賃料・共益費</td><td colspan="2">90,191</td></tr>
<tr><td>建蔽率/容積率</td><td>100%/600%</td><td>その他収入</td><td colspan="2">5,709</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td>区分所有権</td><td>賃貸事業費用②</td><td colspan="2">36,051</td></tr>
<tr><td>用途</td><td>居宅</td><td>維持管理費</td><td colspan="2">12,573</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td>5,727.47㎡</td><td>公租公課</td><td colspan="2">5,009</td></tr>
<tr><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</td><td>損害保険料</td><td colspan="2">84</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td>2004年８月</td><td>減価償却費③</td><td colspan="2">13,490</td></tr>
<tr><td rowspan="2">マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社</td><td colspan="2" rowspan="2">三井ホームエステート株式会社</td><td>その他費用</td><td colspan="2">4,893</td></tr>
<tr><td>賃貸事業損益（①-②）</td><td colspan="2">59,850</td></tr>
<tr><td>契約形態</td><td colspan="2">パス・スルー型</td><td>ＮＯＩ（①-②+③）</td><td colspan="2">73,341</td></tr>
<tr><td colspan="6">地域特性等</td></tr>
<tr><td colspan="6">対象不動産は都営線「御成門」駅から北東方へ徒歩約３分の距離に位置する分譲マンション（86戸の区分所有住戸を賃貸）です。建物のエントランスホール等には天然石が使用されているなどグレード感の高い仕上げが施されており、また、高い防犯性と高機能の設備水準を備えた物件であることから、立地条件及び建物条件ともに優位性が認められ、代替競争等の関係にある物件との比較において、一定の優位性を有しています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">なし</td></tr>
</table>

（注）　本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、336,400／406,967であり、建物の専有面積は3,103.4㎡（86戸／106戸）です。

A52：ウィンベル神楽坂

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都新宿区新小川町111番１他４筆		
	（住居表示）	東京都新宿区新小川町６番15号		
交通条件	ＪＲ中央線・総武線、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営大江戸線「飯田橋」駅 徒歩８分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	3,260百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第二種住居地域	賃貸事業収入①	107,082
	地積	2,742.59㎡	貸室賃料・共益費	99,695
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	7,386
建物	所有形態	区分所有権	賃貸事業費用②	35,313
	用途	共同住宅	維持管理費	8,121
	延床面積	6,695.11㎡	公租公課	6,422
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付６階建	損害保険料	149
	建築時期	2004年２月	減価償却費③	17,164
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	3,455
			賃貸事業損益（①-②）	71,769
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	88,933
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線と東京メトロ線、都営線が交叉する「飯田橋」駅より徒歩約８分の距離に位置する118戸の比較的規模の大きい高級マンションです。前面道路は交通量が少なく比較的良好な居住環境が形成されています。建物に関してもグレードが高く、居室の専有面積、間取りも近年の需要者の嗜好に適合しており、同一需給圏における平均以上の競争力を有するものと考えられます。				
特記事項				
なし				

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

A53：西早稲田クレセントマンション

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都新宿区西早稲田三丁目18番１		
	（住居表示）	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号		
交通条件	東京メトロ副都心線「西早稲田」駅　徒歩７分、東京メトロ東西線「高田馬場」駅　徒歩８分、ＪＲ山手線、西武新宿線「高田馬場」駅　徒歩12分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,880百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	75,120
	地積	2,378.52㎡	貸室賃料・共益費	70,736
	建蔽率/容積率	70%/300%	その他収入	4,384
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	22,630
	用途	共同住宅	維持管理費	6,918
	延床面積	5,013.66㎡	公租公課	3,683
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建	損害保険料	105
	建築時期	1987年７月	減価償却費③	9,192
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	2,729
			賃貸事業損益（①-②）	52,490
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	61,682
地域特性等				
対象不動産は東京メトロ線「西早稲田」駅より徒歩約７分、また、東京メトロ線「高田馬場」駅より徒歩約８分の距離に位置するファミリータイプ中心の賃貸マンションです。周辺は閑静な住宅街で甘泉公園や戸山公園など良好な住環境が形成され、東京メトロ線「高田馬場」駅は大手町・日本橋、東京メトロ線「西早稲田」駅及びＪＲ線「高田馬場」駅は渋谷・新宿・池袋方面へのアクセスも良く都心近接性は良好です。建物規模と設計で外観に高級感があり、各住戸も採光の配慮等がなされています。				
特記事項				
なし				

A54：レキシントン・スクエア曙橋

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都新宿区余丁町７番８		
	（住居表示）	東京都新宿区余丁町３番８号		
交通条件	都営新宿線「曙橋」駅　徒歩８分、都営大江戸線「若松河田」駅　徒歩９分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,450百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	賃貸事業収入①	51,094
	地積	512.45㎡	貸室賃料・共益費	48,556
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/300%	その他収入	2,537
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	17,302
	用途	共同住宅	維持管理費	4,172
	延床面積	2,237.08㎡	公租公課	2,241
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建	損害保険料	42
	建築時期	2004年12月	減価償却費③	8,912
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,933
			賃貸事業損益（①-②）	33,791
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	42,704
地域特性等				
対象不動産は都営線「曙橋」駅より北西方へ徒歩約８分の距離に位置する88戸のワンルーム型の賃貸マンションです。「曙橋」エリアは都心オフィスエリア、特に新宿方面への近接性が良好で、都心近接性・交通利便性が高いため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A59：藤和シティコーブ新大塚Ⅱ

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都豊島区東池袋五丁目3500番４		
	（住居表示）	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号		
交通条件	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅　徒歩２分、ＪＲ山手線「大塚」駅　徒歩７分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	866百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約65.98%）		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	36,515
	地積	440.91㎡	貸室賃料・共益費	34,815
	建蔽率/容積率	100%/500%	その他収入	1,700
建物	所有形態	区分所有権	賃貸事業費用②	13,921
	用途	居宅	維持管理費	4,281
	延床面積	2,646.81㎡	公租公課	1,420
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付11階建	損害保険料	38
	建築時期	1993年５月	減価償却費③	5,630
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	2,551
			賃貸事業損益（①-②）	22,594
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	28,224
地域特性等				
対象不動産は東京メトロ線「新大塚」駅より北西方に徒歩約２分の距離に位置する分譲マンション（58戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から「池袋」駅まで５分、「東京」駅まで15分程度と都心部へのアクセスに優れ、高い利便性を有します。				
特記事項				
１．隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。 ２．対象不動産の土地については、私道に関する負担（約30.1㎡）があります。				

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、65,981／100,000であり、建物の登記専有面積は1,484.7㎡（58戸／60戸）です。

A61：ビクセル武蔵関

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都練馬区関町北一丁目117番１		
	（住居表示）	東京都練馬区関町北一丁目22番７号		
交通条件	西武新宿線「武蔵関」駅 徒歩３分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	577百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	賃貸事業収入①	23,412
	地積	621.22㎡	貸室賃料・共益費	23,084
	建蔽率/容積率	90%/300%、70%/200%	その他収入	327
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	8,469
	用途	共同住宅	維持管理費	2,911
	延床面積	1,515.23㎡	公租公課	1,194
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付５階建	損害保険料	33
	建築時期	1992年２月	減価償却費③	3,139
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,190
			賃貸事業損益（①-②）	14,943
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	18,082
地域特性等				
対象不動産は西武線「武蔵関」駅より徒歩約３分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。近隣は、区画が整然と整備された商住混在地域です。周辺には閑静な住宅街が広がっており、比較的落ち着いた環境が形成されています。建物の維持管理状態は良好で、周辺のワンルームマンション等と比べて比較的建物のグレードも高く、高い需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A63：藤和シティコープ浅間町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２他５筆		
	（住居表示）	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号		
交通条件	相鉄本線「天王町」駅　徒歩９分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,110百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約88.63%）		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	60,158
	地積	1,105.52㎡	貸室賃料・共益費	56,034
	建蔽率/容積率	100%/400%	その他収入	4,123
建物	所有形態	区分所有権	賃貸事業費用②	28,477
	用途	居宅・店舗	維持管理費	14,458
	延床面積	4,229.25㎡	公租公課	3,010
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根９階建	損害保険料	74
	建築時期	1992年10月	減価償却費③	7,412
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	3,521
			賃貸事業損益（①-②）	31,681
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	39,093
地域特性等				
対象不動産は相鉄線「天王町」駅より北東方に徒歩約９分に位置するワンルームタイプ中心の分譲マンション（154戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から市内最大の商業集積地の「横浜」駅まで約４分と都心への近接性に優れています。建物は築後約20年を経過しているものの、適切な維持管理がなされています。				
特記事項				
なし				

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、8,863,528／10,000,000であり、建物の専有面積は3,080.2㎡（154戸／162戸）です。

A64：ロイヤルパーク大町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番16他２筆		
	（住居表示）	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号		
交通条件	仙台市営地下鉄東西線「大町西公園」駅　徒歩３分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	415百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	26,333
	地積	572.35㎡	貸室賃料・共益費	22,910
	建蔽率/容積率	80%/400%	その他収入	3,422
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	11,991
	用途	共同住宅・事務所	維持管理費	4,833
	延床面積	2,123.39㎡	公租公課	1,581
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	43
	建築時期	1993年２月	減価償却費③	4,664
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	868
			賃貸事業損益（①-②）	14,341
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	19,006
地域特性等				
対象不動産は仙台市営地下鉄東西線「大町西公園」駅より北東方へ徒歩約３分の距離に位置する主として単身者向けの店舗・事務所付賃貸マンションです。また、最寄り駅から「仙台」駅まで２駅と利便性の高い地域です。建物は築20年を経過していますが、競争力維持のため、エントランス・外溝・各居室等についてバリューアップ工事を実施しており、中心部への利便性の高さと相俟って安定した需要が見込まれるものと予測されます。				
特記事項				
なし				

A65：レキシントン・スクエア萩野町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16他１筆		
	（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号		
交通条件	ＪＲ仙石線「宮城野原」駅　徒歩９分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	330百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域	賃貸事業収入①	17,473
	地積	805.00㎡	貸室賃料・共益費	15,833
	建蔽率/容積率	80%/300%	その他収入	1,639
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	7,775
	用途	共同住宅	維持管理費	1,955
	延床面積	1,500.16㎡	公租公課	1,146
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建	損害保険料	27
	建築時期	2005年８月	減価償却費③	3,653
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	992
			賃貸事業損益（①-②）	9,698
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	13,351
地域特性等				
対象不動産はＪＲ仙石線「宮城野原」駅より東方へ徒歩約９分の距離に位置する１ＬＤＫタイプの賃貸マンションです。周辺一帯は区画整理事業により基盤整備が行われ、共同住宅も多く建設され、仙台中心市街地へ通勤する会社員のベッドタウンとして安定した需要が見込まれる地域です。				
特記事項				
なし				

A66：ヴィスコンティ覚王山

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番		
	（住居表示）	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅　徒歩８分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	255百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約77.07%）		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	11,499
	地積	608.80㎡	貸室賃料・共益費	10,188
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	1,311
建物	所有形態	区分所有権	賃貸事業費用②	6,315
	用途	居宅	維持管理費	2,860
	延床面積	1,048.87㎡	公租公課	907
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	損害保険料	15
	建築時期	2003年９月	減価償却費③	1,787
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	744
			賃貸事業損益（①-②）	5,183
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	6,971
地域特性等				
対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅の南西方へ徒歩約８分の距離に位置する高級分譲マンション（８戸の区分所有住戸を賃貸）です。対象不動産の存する覚王山エリアは八事エリア等とともに名古屋市を代表する高級住宅地として著名で、丘陵地に質の高い建物が連坦する閑静な住宅街が形成されています。また教育水準の高い学校が多く、当該学区も人気があります。				
特記事項				
なし				

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、70,575／91,564であり、建物の登記専有面積は656.9㎡（８戸／10戸）です。

A71：レキシントン・スクエア代田橋

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都杉並区和泉一丁目221番３他１筆		
	（住居表示）	東京都杉並区和泉一丁目33番18号		
交通条件	京王線「代田橋」駅　徒歩10分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	977百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域	賃貸事業収入①	32,332
	地積	439.04㎡	貸室賃料・共益費	31,382
	建蔽率/容積率	80%/400%	その他収入	949
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	15,180
	用途	共同住宅	維持管理費	3,453
	延床面積	1,697.01㎡	公租公課	1,555
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	30
	建築時期	2006年11月	減価償却費③	8,118
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	2,022
			賃貸事業損益（①-②）	17,151
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	25,270

地域特性等

対象不動産は、京王線「代田橋」駅へ徒歩約10分、東京メトロ線「方南町」駅へ徒歩約10分の距離に位置する賃貸マンションです。対象不動産の属する東京都杉並区は従前より住宅都市としての性格が強く住環境は良好です。当該エリアは京王線を利用することにより新宿まで15分程度、渋谷まで20分程度でアクセス可能で、近隣に公園等の公共施設やスーパーマーケットも所在し、日常生活上の快適性や利便性等も優れています。新宿、渋谷等の都心主要地へのアクセスに優れていることから、特に都心近接性を志向する都心通勤者や若年単身者、ＤＩＮＫＳ層等を中心に安定的な需要を獲得できるエリアと考えられます。

特記事項

対象不動産の土地については、私道に関する負担（58.8㎡）があります。

A72：レキシントン・スクエア本所吾妻橋

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都墨田区東駒形四丁目１番10		
	（住居表示）	東京都墨田区東駒形四丁目20番６号		
交通条件	都営浅草線「本所吾妻橋」駅　徒歩２分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	511百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	18,341
	地積	200.33㎡	貸室賃料・共益費	17,384
	建蔽率/容積率	100%/500%	その他収入	957
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	10,215
	用途	共同住宅	維持管理費	3,072
	延床面積	952.50㎡	公租公課	818
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	損害保険料	21
	建築時期	2006年10月	減価償却費③	5,095
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,207
			賃貸事業損益（①-②）	8,126
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	13,221
地域特性等				
対象不動産は、都営線「本所吾妻橋」駅から徒歩約２分に位置する中高層の賃貸マンションです。当該エリアは、最寄駅から「日本橋」駅まで10分、「新橋」駅まで15分と、都心中心部へのアクセスは良好で、また、区役所、スーパー、銀行等の生活利便施設も充実した都心近接性、生活利便性に優れた地域であり、これらを志向する都心通勤者や若年単身者を中心に人気のエリアとして比較的安定した居住需要が見込まれます。				
特記事項				
１．対象不動産の土地については、私道に関する負担（22.8㎡）があります。 ２．対象不動産の土地の一部が都市計画道路（前面道路の拡幅）に約49㎡かかっています。				

A73：ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15他３筆		
	（住居表示）	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15号		
交通条件	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅　徒歩１分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,180百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	42,547
	地積	599.81㎡	貸室賃料・共益費	40,200
	建蔽率/容積率	100%/800%	その他収入	2,347
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	30,381
	用途	共同住宅	維持管理費	6,189
	延床面積	5,879.73㎡	公租公課	6,443
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根21階建	損害保険料	85
	建築時期	2007年２月	減価償却費③	14,388
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	株式会社ビッグサービス		その他費用	3,274
			賃貸事業損益（①-②）	12,165
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	26,553

地域特性等
対象不動産は札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅７番出口に隣接する、高層賃貸マンションです。対象不動産の存する「すすきの」エリアは、北方において官公庁、企業の本社・支社、百貨店等の商業施設等が集積し、札幌市商業の中心となっている「大通」エリアと、公共施設も多く文化的側面を有する「中島公園」エリアに隣接するエリアです。最寄り駅である「豊水すすきの」駅は官公庁・企業等の都心中心である「大通」駅まで１駅２分、ターミナル駅である「さっぽろ」駅まで２駅４分と近接し、交通利便性は極めて良好であるため、近接性を志向する社会人単身者等を中心に、比較的安定した居住需要が見込まれるものと考えられます。
特記事項
対象不動産の土地の一部（38.92㎡）につき、高速鉄道構築物の所有を目的とする地上権が無償で設定されています。

A75：スペーシア恵比寿

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都渋谷区東三丁目14番６号他９筆		
	（住居表示）	東京都渋谷区東三丁目６番22号		
交通条件	ＪＲ山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅　徒歩９分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	7,010百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	216,468
	地積	2,707.01㎡	貸室賃料・共益費	193,228
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	23,239
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	69,460
	用途	共同住宅・事務所	維持管理費	12,100
	延床面積	10,367.03㎡	公租公課	8,951
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付８階建	損害保険料	170
	建築時期	2003年２月	減価償却費③	39,382
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		その他費用	8,855
			賃貸事業損益（①-②）	147,007
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	186,390
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「恵比寿」駅から徒歩約９分に位置する高級マンションです。「恵比寿」駅は「渋谷」駅に隣接し、「新宿」駅、「池袋」駅、また「東京」駅等へのアクセスも良好であり、利便性に優れた立地といえます。恵比寿周辺は若者に人気が高く、また高級住宅地としても知られており、知名度、利便性を志向する単身者又は少人数世帯からの安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A76：ネオ・プロミネンス

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都北区志茂三丁目21番１他４筆		
	（住居表示）	東京都北区志茂三丁目21番５号		
交通条件	東京メトロ南北線「志茂」駅　徒歩１分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,660百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域/近隣商業地域	賃貸事業収入①	68,104
	地積	1,451.34㎡	貸室賃料・共益費	58,413
	建蔽率/容積率	100％/500％、80％/300％	その他収入	9,690
建物	所有形態	区分所有権	賃貸事業費用②	24,713
	用途	共同住宅、店舗、駐車場、居宅	維持管理費	8,502
	延床面積	4,755.52㎡	公租公課	3,613
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	損害保険料	109
	建築時期	1994年４月	減価償却費③	10,489
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,999
			賃貸事業損益（①-②）	43,390
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	53,880

地域特性等
対象不動産は、東京メトロ線「志茂」駅から徒歩約１分に位置し、最寄駅からの近接性に優れています。同駅から東京メトロ「大手町」駅までの乗車時間は24分（「飯田橋」駅で東京メトロ東西線乗換え）、「永田町」駅までの乗車時間は24分、ＪＲ「東京」駅までの乗車時間は30分（「王子」駅でＪＲ京浜東北・根岸線快速電車に乗換え）と都心ビジネスエリアへの交通利便性に優れています。また、ＪＲ「赤羽」駅も利用可能で、池袋、新宿などへのアクセスも良好です。周辺には大型スーパー、コンビニエンスストア、郵便局などの施設も揃っており、生活利便性の面でも優れています。 対象不動産は、低層階に店舗（ファミリーレストラン・美容室）を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸は60㎡前後の３ＬＤＫ、３ＤＫを中心で構成されており、住戸数は48戸です。駅至近で立地条件に優れており、ビジネスエリアへのアクセスも良好なことから、通勤や生活の利便性を重視しつつ、都心との比較における賃料の値頃感を求めるファミリー層（社宅利用を含みます。）の需要が見込まれます。
特記事項
なし

A77：インボイス新神戸レジデンス

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目324番２		
	（住居表示）	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目３番８号		
交通条件	神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅　徒歩６分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,260百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域	賃貸事業収入①	50,284
	地積	953.30㎡	貸室賃料・共益費	46,823
	建蔽率/容積率	80%/300%	その他収入	3,460
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	22,199
	用途	共同住宅	維持管理費	3,843
	延床面積	3,098.50㎡	公租公課	2,700
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	損害保険料	63
	建築時期	2007年１月	減価償却費③	11,643
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	3,948
			賃貸事業損益（①-②）	28,084
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	39,728

地域特性等
対象不動産は、神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅から徒歩約６分に位置しています。同駅から地下鉄「三宮」駅までの乗車時間は２分であり、また、同駅はＪＲ山陽新幹線「新神戸」駅に接続し、「のぞみ」も停車することから、全国各地への交通利便性も良好です。 「新神戸」駅南側は、ホテル・ショッピングセンター・劇場等が複合する「新神戸オリエンタルシティ」に直結し、小規模な事務所やホテルのほか、高層共同住宅等が混在する地域です。北側には六甲山がそびえています。 対象不動産は、単身者向けワンルーム及び少人数世帯向け１ＬＤＫ81戸からなる比較的大規模な賃貸マンションです。全戸南向きの配置となっています。兵庫県の行政及び経済の中心地であるＪＲ東海道本線「三ノ宮」駅までは徒歩でも約12分の位置にあることから、神戸市内に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層及び少人数世帯からの需要が見込まれます。
特記事項
なし

A78：コスモコート元町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番４他１筆		
	（住居表示）	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号		
交通条件	ＪＲ東海道本線「元町」駅　徒歩１分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	973百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	36,911
	地積	423.24㎡	貸室賃料・共益費	36,063
	建蔽率/容積率	100%/800%	その他収入	848
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	20,354
	用途	共同住宅、車庫、駐輪場	維持管理費	4,201
	延床面積	2,718.47㎡	公租公課	2,313
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付13階建	損害保険料	64
	建築時期	2007年３月	減価償却費③	10,075
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	3,699
			賃貸事業損益（①-②）	16,557
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	26,632

地域特性等

対象不動産は、兵庫県の中心地に位置するＪＲ東海道本線「元町」駅から徒歩約１分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「三ノ宮」駅までの乗車時間は１分であり、また、ＪＲのほか阪急電鉄神戸線、阪神電鉄本線への交通利便性も良好です。

ＪＲ「元町」駅周辺は、同県の行政及び経済の中心地であり、デパートや大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店が集積するほか、大手企業の事業所も立地するなど繁華性の高い地域です。

対象不動産は、ＪＲ神戸線／東海道本線「元町」駅前に立地する１Ｋ82戸からなる単身者向け賃貸マンションです。背後には元町商店街が存し、神戸元町中華街も至近です。交通機関の利便性に加え同県の行政及び経済の中心地であるＪＲ東海道本線「三ノ宮」駅まで徒歩でも約12分の立地です。このため、神戸市内に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層からの需要が見込まれます。

特記事項

なし

A79：レーベスト本陣

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番		
	（住居表示）	－		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅　徒歩２分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	674百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域	賃貸事業収入①	31,863
	地積	677.68㎡	貸室賃料・共益費	29,522
	建蔽率/容積率	80％/300％	その他収入	2,340
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	15,269
	用途	共同住宅	維持管理費	4,520
	延床面積	2,046.34㎡	公租公課	1,810
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建	損害保険料	47
	建築時期	2007年３月	減価償却費③	7,518
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社ミニネット		その他費用	1,373
			賃貸事業損益（①-②）	16,593
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	24,111
地域特性等				
対象不動産は、名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅から徒歩約２分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「名古屋」駅までの乗車時間は４分、「栄」駅までは８分と交通利便性も良好です。 「本陣」駅周辺は古くからの商住混在地域で、従前は地元居住者が中心でしたが、交通アクセスが良好なことから近時は単身者向けの賃貸マンションも増えてきています。 対象不動産は、１Ｋ80戸からなる単身者向け賃貸マンションです。コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア等にも近いことから生活利便性は良好です。主たる需要者層は、名古屋駅まで自転車通勤圏にあることから同駅周辺のオフィスに勤務する単身者層（社宅利用を含みます。）、さらには栄をはじめとする名古屋市中心部へのアクセスも良好なことから同地区へ通勤する単身者層が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）当地区には、住居表示は実施されておりません。

A80：レーベスト松原

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	愛知県名古屋市中区松原三丁目1308番		
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号		
交通条件	名鉄名古屋本線「山王」駅 徒歩10分、名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅 徒歩12分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	657百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域	賃貸事業収入①	28,231
	地積	520.06㎡	貸室賃料・共益費	25,997
	建蔽率/容積率	90%/400%	その他収入	2,233
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	14,119
	用途	共同住宅、駐輪場	維持管理費	3,702
	延床面積	2,229.55㎡	公租公課	1,891
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	43
	建築時期	2007年３月	減価償却費③	7,154
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	株式会社ミニネット		その他費用	1,326
			賃貸事業損益（①-②）	14,111
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	21,266

地域特性等

対象不動産は、名鉄名古屋本線「山王」駅から徒歩約10分、名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩約12分、名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約13分に位置しています。「山王」駅から「名鉄名古屋」駅までの乗車時間は３分、「東別院」駅から「栄」駅まで同５分と百貨店等が建ち並ぶ名古屋市の２大繁華街へのアクセスは良好です。周辺は、マンション・事業所・戸建住宅が混在する地域で、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、スポーツジム、病院、公園、郵便局等の施設がそろっており生活利便性に優れています。

対象不動産は、ワンルーム・１ＬＤＫ70戸からなる単身者、少人数世帯向けの賃貸マンションです。全戸南向きの配置となっています。名古屋市中心部（名駅、栄エリア）へのアクセスが良好なことから、同地区へ通勤する単身者を中心とした需要が見込まれます。

特記事項

なし

A82：アルバ則武新町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目605番		
	（住居表示）	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目６番８号		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅　徒歩６分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	608百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	26,537
	地積	446.45㎡	貸室賃料・共益費	24,540
	建蔽率/容積率	80％/400％	その他収入	1,996
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	13,037
	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場	維持管理費	3,173
	延床面積	1,993.90㎡	公租公課	1,738
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建	損害保険料	44
	建築時期	2006年11月	減価償却費③	7,023
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	株式会社ミニネット		その他費用	1,058
			賃貸事業損益（①-②）	13,499
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	20,522

地域特性等

対象不動産は、名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅から徒歩約６分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。主要駅である「名古屋」駅へも徒歩圏内であり、交通利便性にも優れています。

「名古屋」駅周辺は、「栄」地区と並び愛知県の経済の中心地であり、高層のオフィスビルが建ち並び大手企業の事業所が立地するビジネスエリアです。同時に、駅周辺には百貨店や大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店も集積しており繁華性の高い地域となっています。

対象不動産は、１K64戸からなる単身者向け賃貸マンションです。「名古屋」駅のほか、「栄」駅へのアクセスにも優れていることから、主たる需要者は、市内に通勤する単身者層、特に名駅エリアへ通勤する単身者層（社宅利用を含みます。）が見込まれます。

特記事項

なし

A83：レーベスト名駅南

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目1302番１他１筆		
	（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線他「名古屋」駅　徒歩10分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	597百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	26,083
	地積	345.74㎡	貸室賃料・共益費	23,921
	建蔽率/容積率	100%/500%	その他収入	2,161
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	13,452
	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場	維持管理費	3,419
	延床面積	1,893.60㎡	公租公課	1,669
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	損害保険料	43
	建築時期	2007年２月	減価償却費③	7,031
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	株式会社ミニネット		その他費用	1,287
			賃貸事業損益（①-②）	12,631
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	19,662

地域特性等
対象不動産は、「名古屋」駅から徒歩約10分に位置しています。「名古屋」駅は、ＪＲ各線のほか、近鉄、名鉄、名古屋市営地下鉄も乗り入れているターミナル駅であり名古屋市内及び愛知県内各方面への交通利便性は良好です。 「名古屋」駅周辺は、「栄」地区と並び愛知県の経済の中心地であり、高層のオフィスビルが建ち並び大手企業の事業所が立地するビジネスエリアです。同時に、駅周辺には百貨店や大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店も集積しており繁華性の高い地域となっています。 対象不動産は、１Ｋ61戸からなる単身者向け賃貸マンションです。周辺の名駅エリアは、オフィスビル、マンション、ビジネスホテル、商業ビル等が混在する地域で、利便性に優れていることから、主たる需要者層としては名駅エリアのビジネス街に通勤する単身者層（社宅需要を含みます。）が見込まれます。

特記事項
なし

A84：レーベスト平安

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	愛知県名古屋市北区平安二丁目1304番		
	（住居表示）	愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号		
交通条件	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅　徒歩２分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	595百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	23,708
	地積	409.91㎡	貸室賃料・共益費	22,762
	建蔽率/容積率	100%/400%	その他収入	946
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	11,322
	用途	共同住宅、教習所	維持管理費	2,313
	延床面積	1,715.15㎡	公租公課	1,409
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建	損害保険料	32
	建築時期	2006年11月	減価償却費③	6,474
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	株式会社ミニネット		その他費用	1,093
			賃貸事業損益（①-②）	12,386
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	18,860

地域特性等
対象不動産は、名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約２分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から名古屋市営地下鉄「栄」駅までの乗車時間は10分、「名古屋」駅までの乗車時間は19分（「栄」駅で地下鉄東山線に乗換え）と、名駅エリア、栄エリアまでのアクセスは良好です。 周辺はマンション・事業所・戸建住宅が混在する地域で、北区の主要駅である「大曽根」駅からも地下鉄で乗車時間２分と近く、コンビニエンスストア等日用品店舗なども揃っていることから生活利便性の高い地域です。 対象不動産は、低層階に店舗（学習塾）を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は単身者向けの１K39戸から構成されています。最寄駅への近接性・交通アクセスに優れていることから名駅及び栄地区に勤務する単身者層からの需要が見込まれます。
特記事項
なし

A85：ヴァンデュール浜大津駅前

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	滋賀県大津市浜大津一丁目２番他３筆		
	（住居表示）	滋賀県大津市浜大津一丁目２番15号		
交通条件	京阪京津線・石山坂本線「浜大津」駅　徒歩２分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	581百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	32,437
	地積	500.50㎡	貸室賃料・共益費	30,055
	建蔽率/容積率	80％/600％	その他収入	2,381
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	15,440
	用途	共同住宅	維持管理費	4,940
	延床面積	3,118.48㎡	公租公課	1,963
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	60
	建築時期	2007年２月	減価償却費③	7,142
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	株式会社ミニネット		その他費用	1,333
			賃貸事業損益（①-②）	16,997
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	24,140

地域特性等

対象不動産は、京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅から徒歩約２分、ＪＲ東海道本線「大津」駅から徒歩約14分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。

大津市は人口34万人を有する滋賀県の県庁所在地であり、政令指定の中核市です。京阪電気鉄道「浜大津」駅からＪＲ「大津」駅にかけてのエリアは、古くからの街並みの中に滋賀県庁や裁判所といった官公庁や滋賀銀行本店等各種金融機関が見られる中心市街地です。また、「浜大津」駅から、京都市営地下鉄「京都市役所前」駅まで直通で乗車時間25分、ＪＲ「大津」駅からＪＲ「京都」駅までの乗車時間は８分であり、京都市内中心部への交通利便性も良好です。

対象不動産は、１Ｋ、１ＬＤＫ81戸からなる単身者、少人数世帯向けの賃貸マンションです。金融機関、官公庁等が存するビジネスエリアに近く、大型家電量販店等生活利便性等も充実しています。さらに琵琶湖岸の公園にも近い恵まれた環境となっています。主たる需要者層は、転勤異動の多い社会人の単身者層、県内基幹病院にも近いことから病院関係者が見込まれます。

特記事項

対象不動産の土地の一部が都市計画道路（前面道路の拡幅）に約２ｍかかっています。

A86：サルボサーラ

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市中央区島之内二丁目40番１		
	（住居表示）	大阪府大阪市中央区島之内二丁目６番21号		
交通条件	Osaka Metro長堀鶴見緑地線他「長堀橋」駅　徒歩８分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	544百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	24,690
	地積	412.41㎡	貸室賃料・共益費	22,940
	建蔽率/容積率	100%/400%	その他収入	1,749
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	12,872
	用途	共同住宅	維持管理費	3,139
	延床面積	1,867.48㎡	公租公課	1,548
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	損害保険料	36
	建築時期	2007年１月	減価償却費③	5,449
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	2,696
			賃貸事業損益（①-②）	11,818
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	17,268

地域特性等
対象不動産は、Osaka Metro長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から徒歩約８分、Osaka Metro御堂筋線「なんば」駅から徒歩約10分に位置しています。「心斎橋」・「難波」エリアまで徒歩圏です。また、「長堀橋」駅から「梅田」駅までの乗車時間は15分（「心斎橋」駅でOsaka Metro御堂筋線に乗換え）であり、大阪市中心部の主要ビジネスエリアへの近接性に優れています。 周辺はマンションや事務所が混在する地域です。スーパーマーケット、コンビニエンスストア等生活利便施設が多く、利便性は良好です。 対象不動産は、１Ｋ54戸からなる単身者向け賃貸マンションです。「心斎橋」・「難波」エリアへの交通利便性に優れ、生活利便性も良好なことから、主たる需要者層は、同エリアに通勤する単身者層が見込まれます。

特記事項
隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。

A87：エクセレンテ神楽坂

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都新宿区山吹町128番１ほか１筆		
	（住居表示）	－		
交通条件	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅　徒歩５分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅　徒歩８分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	543百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	19,304
	地積	157.11㎡	貸室賃料・共益費	18,601
	建蔽率/容積率	100％/500％	その他収入	703
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	8,904
	用途	共同住宅	維持管理費	2,620
	延床面積	776.81㎡	公租公課	771
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	損害保険料	23
	建築時期	2007年１月	減価償却費③	4,255
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,234
			賃貸事業損益（①-②）	10,399
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	14,654
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ線「江戸川橋」駅から徒歩約５分、東京メトロ線「神楽坂」駅から徒歩約８分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。「江戸川橋」駅から主要ターミナルである「池袋」駅までの乗車時間は７分、「永田町」駅までの乗車時間は９分です。また、「神楽坂」駅から「大手町」駅までの乗車時間は８分と、都心ビジネスエリアへの近接性にも優れています。 周辺には商店街等各種利便施設が整備され生活利便性は良好です。また対象不動産前面の「早大通り」沿いには街路樹が立ち並び居住環境は良好です。 対象不動産は、１Ｋを中心とし、１ＬＤＫタイプ１戸を併設する総戸数33戸の単身者向け賃貸マンションです。需要者層としては、都心への近接性に優れ、また、徒歩圏内に早稲田大学も存することから、単身社会人、学生が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（約1.5㎡）があります。				

（注）当地区には、住居表示は実施されておりません。

A88：ルナコート江戸堀

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目31番１		
	（住居表示）	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目４番11号		
交通条件	Osaka Metro千日前線・中央線「阿波座」駅 徒歩５分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	525百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	20,935
	地積	334.73㎡	貸室賃料・共益費	19,910
	建蔽率/容積率	100%/400%	その他収入	1,025
建物	所有形態	区分所有権	賃貸事業費用②	12,024
	用途	居宅、車庫、駐輪場	維持管理費	4,524
	延床面積	1,407.84㎡	公租公課	1,194
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	31
	建築時期	2004年２月	減価償却費③	5,108
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,165
			賃貸事業損益（①-②）	8,911
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	14,019

地域特性等
対象不動産は、Osaka Metro千日前線・中央線「阿波座」駅から徒歩約５分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。 阿波座エリアは大阪市内有数の商業地である梅田エリア・難波エリアのちょうど中間地点に位置しており、両地区へは自転車での通勤も可能であるなど、生活利便性の面で優位性が認められます。周辺地域においては、近年、単身者向け賃貸用マンションのほかファミリー向け分譲マンションの建設も数多く見受けられます。 対象不動産は、１Ｋ50戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。全戸南向きの配置となっています。交通利便性に優れているため、梅田、本町、心斎橋・難波等のビジネスエリアに通勤し、生活の利便性を求める単身者層（社宅利用を含みます。）からの需要が見込まれます。
特記事項
なし

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

A89：ウィンテージ神戸元町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目２番２他１筆		
	（住居表示）	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目２番２号		
交通条件	神戸高速線「西元町」駅 徒歩２分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	512百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	21,024
	地積	212.99㎡	貸室賃料・共益費	20,673
	建蔽率/容積率	100%/800%	その他収入	350
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	11,697
	用途	共同住宅	維持管理費	2,581
	延床面積	1,776.82㎡	公租公課	1,592
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付13階建	損害保険料	38
	建築時期	2007年５月	減価償却費③	5,859
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,625
			賃貸事業損益（①-②）	9,326
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	15,186

地域特性等

対象不動産は、神戸高速線「西元町」駅から徒歩約２分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から阪神電鉄本線「三宮」駅までの乗車時間は４分であり、また、同駅は阪神電鉄本線のほか、阪急電鉄神戸本線、山陽電鉄本線等により兵庫県、大阪府各方面への交通利便性も良好です。

「西元町」駅周辺は、マンションや中小規模の事務所等が混在する地域で、日用品店舗や医院等も立地する生活利便性の良好な地域です。

対象不動産は、１Ｋ57戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。交通利便性に優れているため、神戸市内（三宮、元町、神戸駅周辺）に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層の需要が見込まれます。

特記事項

対象不動産の土地については、私道に関する負担（約２㎡）があります。

A90：クイーンズコート福住

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都江東区福住一丁目３番26		
	（住居表示）	東京都江東区福住一丁目３番10号		
交通条件	東京メトロ東西線、都営大江戸線「門前仲町」駅　徒歩５分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	456百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	17,471
	地積	284.99㎡	貸室賃料・共益費	16,747
	建蔽率/容積率	100%/400%	その他収入	723
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	6,649
	用途	共同住宅、事務所	維持管理費	1,634
	延床面積	827.14㎡	公租公課	744
	構造・階数	鉄骨造陸屋根６階建	損害保険料	22
	建築時期	2006年９月	減価償却費③	3,223
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,024
			賃貸事業損益（①-②）	10,821
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	14,045

地域特性等

対象不動産は、東京メトロ線及び都営大江戸線「門前仲町」駅から徒歩約５分に位置しています。同駅から「日本橋」駅まで東京メトロ線を利用して乗車時間４分、「大手町」駅まで同６分と都心ビジネスエリアへのアクセスも良好です。

「門前仲町」駅周辺は、「富岡八幡宮」、「深川不動尊」など寺社仏閣が多く、歴史ある下町情緒溢れる街であり、また、同駅周辺は活気のある商店街が広がり生活利便施設が充実しており、居住環境は良好です。

対象不動産は、１階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、１K23戸を中心に１ＬＤＫ１戸を併設しており、単身者及び少人数世帯向けとなっています。交通アクセスも良く、周辺環境も整っていることから、生活の利便性等を求める都心へ通勤する単身者層、少人数世帯の需要が見込まれます。

特記事項

対象不動産の土地については、私道に関する負担（①14.1㎡（道路提供部分）、②21.9㎡（建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分））があります。

A91：コーポ東洞院

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番１他２筆		
	（住居表示）	－		
交通条件	京都市営地下鉄烏丸線・東西線「烏丸御池」駅　徒歩５分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	446百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	19,061
	地積	273.87㎡	貸室賃料・共益費	17,758
	建蔽率/容積率	80%/400%	その他収入	1,302
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	8,336
	用途	共同住宅	維持管理費	2,367
	延床面積	1,305.35㎡	公租公課	930
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	28
	建築時期	2004年２月	減価償却費③	3,824
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,184
			賃貸事業損益（①-②）	10,725
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	14,549

地域特性等

対象不動産は、京都市営地下鉄烏丸線・東西線「烏丸御池」駅から徒歩約５分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「四条」駅まで烏丸線で乗車時間は２分です。

「烏丸御池」駅周辺は、京都市内の中心的なビジネスエリアであり、京都市役所本庁舎や京都府庁本庁舎が徒歩圏に位置する京都市の中心部です。周辺は店舗付共同住宅、事務所、病院等が混在する商業地域ですが、生活利便施設も多く集積しており住環境にも恵まれた地域です。

対象不動産は、１Ｋ42戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。自転車で10分圏内に同志社大学・同志社女子大学が存しており、通学の利便性が高く、また、市内の中心的なビジネスエリアに立地していることから単身者社会人の需要も見込まれます。

特記事項

１．隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。
２．対象不動産は第4種高度地区に所在しており建物の高さについて既存不適格となっています。

（注）当地区には、住居表示は実施されておりません。

A92：ベレール大井町

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都品川区東大井五丁目573番１		
	（住居表示）	東京都品川区東大井五丁目14番17号		
交通条件	ＪＲ京浜東北線、東急大井町線、りんかい線「大井町」駅　徒歩２分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	412百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	16,256
	地積	145.79㎡	貸室賃料・共益費	15,424
	建蔽率/容積率	100％/500％	その他収入	831
建物	所有形態	区分所有権	賃貸事業費用②	6,050
	用途	居宅、駐輪場、ゴミ置場、車庫	維持管理費	1,711
	延床面積	649.77㎡	公租公課	683
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	18
	建築時期	2006年４月	減価償却費③	2,708
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	928
			賃貸事業損益（①-②）	10,205
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	12,914

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ線、東急大井町線及びりんかい線「大井町」駅から徒歩で約２分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅からＪＲ「品川」駅までの乗車時間は３分（ＪＲ京浜東北線を利用）、ＪＲ「新橋」駅までの乗車時間は11分（同）、ＪＲ「東京」駅までの乗車時間は15分（同）であり、ＪＲ「川崎」駅までの乗車時間は11分（同）、ＪＲ「渋谷」駅までの乗車時間は10分（東京臨海高速鉄道りんかい線・ＪＲ埼京線利用）です。また、ＪＲ京浜東北線・東京臨海高速鉄道りんかい線のほか、東急大井町線「大井町」駅も利用できます。

ＪＲ「大井町」駅周辺は、品川区役所が所在するほか、大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店が集積する等、利便性の優れた地域です。

対象不動産は、１K26戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。品川・新橋・東京・川崎等のビジネスエリアへの近接性に優れていることから、主たる需要者層は品川駅周辺、東京駅周辺のオフィス、川崎駅周辺のオフィスに勤務し、生活の利便性等を求める単身者層が見込まれます。

特記事項

対象不動産の土地については、私道に関する負担（約10.62㎡）があります。

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

A93：シエテ南塚口

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	兵庫県尼崎市南塚口町三丁目673番１他１筆		
	（住居表示）	兵庫県尼崎市南塚口町３番18号		
交通条件	ＪＲ福知山線「塚口」駅　徒歩８分、阪急神戸線・伊丹線「塚口」駅　徒歩９分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	374百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	17,475
	地積	758.96㎡	貸室賃料・共益費	16,308
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	1,167
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	7,568
	用途	共同住宅、車庫	維持管理費	2,137
	延床面積	1,212.17㎡	公租公課	986
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	損害保険料	27
	建築時期	2007年１月	減価償却費③	3,352
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,065
			賃貸事業損益（①-②）	9,907
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	13,259

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ福知山線「塚口」駅から徒歩約８分、阪急神戸線「塚口」駅から同約９分に位置しています。ＪＲ「塚口」駅からＪＲ「大阪」駅までの乗車時間は12分（新快速利用時）、阪急「塚口」駅から阪急「梅田」駅までの乗車時間は12分です。

阪急「塚口」駅周辺は、ショッピングセンター・日用品店舗・病院等の生活利便施設が集積しており、またＪＲ「塚口」駅は大阪市中心部への近接性に優れています。周辺は低層の共同住宅、専用住宅からなる住宅地域です。

対象不動産は、１Ｋ40戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。ＪＲ「塚口」駅周辺には大手企業の工場・事業所も存していることから、主たる需要者は、周辺の工場・事業所に勤務する単身社会人層（社宅需要を含みます。）が見込まれます。

特記事項

対象不動産の土地については、私道に関する負担（①16㎡（公衆用道路）、②約4.2㎡（建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分(セットバック部分)））があります。

A94：プライムライフ三宮磯上公園

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目326番		
	（住居表示）	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目３番23号		
交通条件	神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅　徒歩６分、ＪＲ東海道本線「三ノ宮」駅　徒歩９分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	373百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	15,351
	地積	347.53㎡	貸室賃料・共益費	14,531
	建蔽率/容積率	100％/600％	その他収入	819
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	6,910
	用途	共同住宅、車庫	維持管理費	1,662
	延床面積	947.82㎡	公租公課	851
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建	損害保険料	20
	建築時期	2006年11月	減価償却費③	3,440
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	934
			賃貸事業損益（①-②）	8,441
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	11,881

地域特性等

対象不動産は、神戸市営地下鉄「三宮・花時計前」駅から徒歩約６分及びＪＲ東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩約９分に位置しています。同駅からはＪＲ各線のほか、阪急線、阪神線、山陽線、神戸市営地下鉄等により大阪市・兵庫県各方面への交通利便性は良好です。

ＪＲ「三ノ宮」駅周辺は、同県の行政及び経済の中心地で、大手企業の事業所が立地しています。また、商店街や百貨店等の商業施設、各種飲食店が集積するなど繁華性の高い地域です。

対象不動産は、１K32戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。周辺には高層マンションやオフィスビル、商業ビル等が混在しています。三宮のビジネスエリア至近で利便性の高い地域に立地していることから、主たる需要者層は、三宮周辺に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身社会人層が見込まれます。

特記事項

なし

A95：HERMITAGE NANBA WEST

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目３番37		
	（住居表示）	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番３号		
交通条件	阪神なんば線「桜川」駅　徒歩３分、南海高野線「汐見橋」駅　徒歩３分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	355百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	15,917
	地積	349.53㎡	貸室賃料・共益費	15,498
	建蔽率/容積率	60％/300％	その他収入	418
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	7,254
	用途	共同住宅、車庫	維持管理費	1,688
	延床面積	1,216.10㎡	公租公課	1,003
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	損害保険料	24
	建築時期	2006年12月	減価償却費③	3,448
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,090
			賃貸事業損益（①-②）	8,662
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	12,110

地域特性等

対象不動産は、Osaka Metro千日前線「桜川」駅及び阪神電鉄なんば線「桜川」駅から徒歩約３分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「なんば」駅までの乗車時間は２分、「心斎橋」駅までは３分（「なんば」駅でOsaka Metro御堂筋線に乗換え）です。また、「梅田」駅までの乗車時間は15分（同）であり、大阪市中心ビジネスエリア・ショッピングエリアへの近接性にも優れています。

周辺はマンション・事業所等が混在する地域で、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等の施設も多いことから、生活利便性は良好です。

対象不動産は、専有面積39.28㎡～42.58㎡の１ＬＤＫ及び専有面積87.45㎡の２ＬＤＫ合計21戸から構成されるデザイナーズ仕様の賃貸マンションです。主たる需要者は、交通アクセスの良い難波・心斎橋・本町のビジネスエリアに通勤し、交通の利便性を求める少人数世帯（ＤＩＮＫＳ等）、ファミリー層が見込まれます。

特記事項

なし

A96：センチュリーパーク新川１番館

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	愛知県名古屋市港区新川町四丁目１番２		
	（住居表示）	－		
交通条件	名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅　徒歩８分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	335百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域	賃貸事業収入①	18,335
	地積	550.31㎡	貸室賃料・共益費	14,838
	建蔽率/容積率	90%/300%	その他収入	3,496
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	9,142
	用途	共同住宅	維持管理費	2,871
	延床面積	1,560.94㎡	公租公課	856
	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建	損害保険料	32
	建築時期	2001年９月	減価償却費③	4,342
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,039
			賃貸事業損益（①-②）	9,192
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	13,534

地域特性等

対象不動産は、名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅から徒歩約８分に位置しています。同駅から、「金山」駅までの乗車時間は６分、「栄」駅までの乗車時間は13分、また「名古屋」駅までの乗車時間は10分（「金山」駅でＪＲ中央本線乗換え）です。

対象不動産周辺は大型家電量販店等が立地し、また2018年秋には新たに大型ショッピングセンターがオープンするなど生活利便施設の整備された地域です。

対象不動産は、専有面積31.95㎡～33.67㎡（平均専有面積33.58㎡）の１ＤＫ44戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。名古屋港に近い立地条件から、主たる需要者は、周辺の港湾施設、工場、事業所に勤務し、勤務地からの通勤利便性、賃料の値頃感、生活利便性を求める単身者層が見込まれます。

特記事項

なし

（注）当地区には、住居表示は実施されておりません。

A97：ウエストアベニュー

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都国立市西一丁目５番17		
	（住居表示）	東京都国立市西一丁目５番17号		
交通条件	ＪＲ南武線「西国立」駅　徒歩12分、ＪＲ中央線「国立」駅　徒歩18分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	331百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第二種中高層住居専用地域/第一種低層住居専用地域	賃貸事業収入①	12,191
	地積	534.99㎡	貸室賃料・共益費	11,309
	建蔽率/容積率	60%/200%、50%/100%	その他収入	881
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	5,698
	用途	共同住宅	維持管理費	1,742
	延床面積	817.66㎡	公租公課	566
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	損害保険料	17
	建築時期	1991年10月	減価償却費③	2,227
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,144
			賃貸事業損益（①-②）	6,492
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	8,720
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「西国立」駅から徒歩約12分（ＪＲ線「国立」駅から徒歩約18分）に立地しています。最寄り駅である「西国立」駅から「立川」駅までの乗車時間は２分、「新宿」駅までの乗車時間は31分（「立川」駅でＪＲ中央線特快に乗換え）です。同駅周辺にはスーパー、コンビニ等の生活利便施設が揃っており、生活環境面は良好です。 対象不動産は、１Ｋ40戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。対象不動産から徒歩約15分（約1,200m）に一橋大学が存していること、また東京女子体育大学も通学圏内であることから、新宿方面の都心部に通勤する社会人の他にも同大学の学生からの需要も見込まれます。				
特記事項				
なし				

A98：リトルリバー本町橋

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市中央区本町橋36番丙の１		
	（住居表示）	大阪府大阪市中央区本町橋１番34号		
交通条件	Osaka Metro中央線・堺筋線「堺筋本町」駅 徒歩９分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	310百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	14,276
	地積	129.95㎡	貸室賃料・共益費	13,718
	建蔽率/容積率	100%/800%	その他収入	557
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	6,950
	用途	共同住宅、店舗	維持管理費	2,009
	延床面積	1,081.98㎡	公租公課	954
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき11階建	損害保険料	22
	建築時期	2007年６月	減価償却費③	2,894
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,069
			賃貸事業損益（①-②）	7,325
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	10,220

地域特性等

対象不動産は、Osaka Metro中央線・堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩約９分に位置しています。同駅から「心斎橋」駅までの乗車時間は３分（「本町」駅でOsaka Metro御堂筋線に乗換え）、「梅田」駅までの乗車時間は７分（同）であり、「本町」駅、「谷町四丁目」駅は徒歩圏であることから大阪市ビジネス・ショッピングエリアへの近接性にも優れています。

周辺はオフィスビル中心のビジネス街ですが、賃貸マンション等共同住宅も混在しています。

対象不動産は、１階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、単身者向けワンルーム・１Ｋ30戸から構成されています。主要ビジネス・ショッピングエリアへの近接性にも優れているため、梅田・本町・北浜等のビジネスエリアへの交通利便性を重視する単身者層、職住接近を志向する単身社会人層の需要が見込まれます。

特記事項

なし

A99：プライムライフ御影

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目179番２他１筆		
	（住居表示）	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号		
交通条件	阪神本線「石屋川」駅 徒歩５分			
取得年月日	2012年９月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	297百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第一種住居地域	賃貸事業収入①	12,806
	地積	266.79㎡	貸室賃料・共益費	12,444
	建蔽率/容積率	70%/300%	その他収入	361
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	6,684
	用途	共同住宅、店舗、車庫、駐輪場	維持管理費	1,857
	延床面積	854.70㎡	公租公課	765
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建	損害保険料	18
	建築時期	2007年１月	減価償却費③	2,995
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	1,046
			賃貸事業損益（①-②）	6,122
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	9,117

地域特性等

対象不動産は、阪神本線「石屋川」駅から徒歩約５分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から阪神電鉄「三宮」駅までの乗車時間は10分です。また、阪神電鉄「梅田」駅までの乗車時間は30分（直通特急・特急利用時）と神戸・大阪両方面への交通利便性が良好です。

「石屋川」駅周辺は、戸建住宅や共同住宅が建ち並び、日用品店舗や医院等も立地する生活利便性の良好な地域です。

対象不動産は、１階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、単身者向け１Ｋ・１ＬＤＫ27戸から構成されています。至近距離にコンビニエンスストア、スーパーマーケットが存し、生活利便性は良好です。主たる需要者は、三宮エリアを中心に神戸市内に勤務し、交通の利便性等を求める単身者層が見込まれます。

特記事項

なし

A100：シティコート北１条

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	北海道札幌市中央区北一条東一丁目６番３他８筆		
	（住居表示）	北海道札幌市中央区北一条東一丁目６番３号		
交通条件	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩 ５分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,782百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	67,359
	地積	920.62㎡	貸室賃料・共益費	62,189
	建蔽率/容積率	80％/600％	その他収入	5,169
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	38,649
	用途	共同住宅	維持管理費	6,769
	延床面積	7,577.24㎡	公租公課	7,726
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付15階建	損害保険料	128
	建築時期	2007年11月	減価償却費③	22,700
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	株式会社ビッグサービス		その他費用	1,324
			賃貸事業損益（①-②）	28,709
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	51,410
地域特性等				
対象不動産は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩約５分、同南北線「大通」駅徒歩約５分、同南北線「さっぽろ」駅徒歩約５分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。周辺は事業所・マンション等が混在する地域であり、コンビニエンスストア・スーパーマーケット、総合病院等の施設も近く、生活利便性は良好です。また、ビジネス・官庁街である大通エリアと「札幌」駅周辺の大型百貨店や商業ビル等へも徒歩圏であり、利便性に優れた地域です。対象不動産は、専有面積22.53㎡～28.71㎡の１Ｋ、30.73㎡～53.06㎡の１ＬＤＫ（S）、52.72㎡～62.36㎡の２ＬＤＫ及び88.63㎡の３ＬＤＫと１階店舗（１戸）の合計127戸から構成される地上15階建ての店舗付賃貸マンションです。主たる需要者層は、大通周辺のビジネスエリアへの通勤利便性を求める単身者と少人数世帯（ＤＩＮＫＳ等）で、立地の良さから幅広い層の安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A101：リエトコート向島

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都墨田区向島五丁目45番２		
	（住居表示）	東京都墨田区向島五丁目45番10号		
交通条件	東武スカイツリーライン「曳舟」駅徒歩８分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,683百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	55,585
	地積	817.71㎡	貸室賃料・共益費	53,167
	建蔽率/容積率	80%/400%	その他収入	2,418
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	26,347
	用途	共同住宅	維持管理費	6,460
	延床面積	3,170.99㎡	公租公課	2,499
	構造・階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根８階建	損害保険料	70
	建築時期	2008年２月	減価償却費③	15,528
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	1,788
			賃貸事業損益（①-②）	29,238
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	44,766

地域特性等

対象不動産は、東武スカイツリーライン「曳舟」駅徒歩約８分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。周辺はマンションやアパート、戸建住宅が混在する住宅地であり、コンビニエンスストア・スーパーマーケット等の施設も近く、生活利便性は良好です。また、江戸の文化・伝統を色濃く残している東京を代表する観光地浅草やさらにランドマーク東京スカイツリーも徒歩圏にある下町情緒あふれた地域です。最寄りの「曳舟」駅からは「日本橋」駅へ22分、「大手町」駅へ20分と都心のビジネスエリアへのアクセスに優れています。対象不動産は、専有面積25.12㎡～32.51㎡の１Ｋ、42.87㎡～51.30㎡の１ＬＤＫ、44.31㎡の２Ｋ、50.30㎡～58.30㎡の２ＬＤＫ、及び73.60㎡の３ＬＤＫ合計82戸から構成される賃貸マンションです。主たる需要者層は、日本橋・大手町周辺のビジネスエリアへの通勤利便性を求める単身者、少人数世帯（ＤＩＮＫＳ等）で、都心へのアクセスの良さから幅広い層の安定的な需要が見込まれます。

特記事項

本物件は、一部借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。

A102：リエトコート西大島

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都江東区大島二丁目500番５他３筆		
	（住居表示）	東京都江東区大島二丁目41番14号		
交通条件	都営新宿線「西大島」駅徒歩１分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,634百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権／借地権		
	用途地域	商業地域、準工業地域	賃貸事業収入①	49,528
	地積	440.07㎡	貸室賃料・共益費	48,394
	建蔽率/容積率	80%/500%　60%/300%	その他収入	1,133
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	20,088
	用途	共同住宅	維持管理費	4,728
	延床面積	2,210.45㎡	公租公課	2,168
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	損害保険料	55
	建築時期	2008年２月	減価償却費③	12,297
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	三井ホームエステート株式会社		その他費用	836
			賃貸事業損益（①-②）	29,440
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	41,738

地域特性等

対象不動産は、東京都営地下鉄新宿線「西大島」駅徒歩約１分、ＪＲ総武本線「亀戸」駅徒歩約11分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。周辺は事業所・マンション等が混在する地域であり、コンビニエンスストアや24時間営業のスーパーマーケット等の施設も近く、生活利便性は良好です。最寄りの「西大島」駅からは「神保町」駅へ13分、「大手町」駅へ12分、また「新宿」駅へ23分と都心のビジネスエリアへのアクセスに優れています。対象不動産は、専有面積20.64㎡～23.72㎡の１Ｋ合計91戸から構成される賃貸マンションです。主たる需要者層は、大手町・日本橋周辺のビジネスエリアへの通勤利便性を求める単身者で、立地の良さから安定的な需要が見込まれます。

特記事項

隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。
対象不動産の土地の一部について、都市計画道路（補助線街路116号線）計画が決定されています。収用予定地（約43.92㎡）が収用された場合、容積率超過により、既存不適格になる可能性があります。
本物件は、一部借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。

A103：ロイヤルパークス桃坂

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町50番18		
	（住居表示）	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町５番38号		
交通条件	近鉄奈良線・大阪線、阪神なんば線「大阪上本町」駅徒歩８分			
取得年月日	2016年１月22日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,910百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	第二種住居地域	賃貸事業収入①	151,765
	地積	3,043.89㎡	貸室賃料・共益費	136,728
	建蔽率/容積率	80%/300%	その他収入	15,037
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	112,145
	用途	共同住宅	維持管理費	52,514
	延床面積	10,257.72㎡（注１）	公租公課	7,743
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下１階付14階建	損害保険料	197
	建築時期	2007年６月	減価償却費③	45,356
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	6,334
			賃貸事業損益（①-②）	39,619
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	84,976

地域特性等

対象不動産は、近鉄奈良線・大阪線「大阪上本町」駅徒歩約８分、Osaka Metro谷町線・千日前線「谷町九丁目」駅徒歩約８分、ＪＲ大阪環状線「鶴橋」駅徒歩約８分に位置しており、最寄駅へのアクセスは良好です。また、「なんば」、「天王寺」、「梅田」及び「新大阪」エリアへの交通アクセスにも優れています。周辺は分譲・賃貸マンションを中心とする地域であり、隣接地にスーパーマーケット、総合病院等の施設が存し、生活利便性は良好です。対象不動産は、専有面積37.07㎡～82.84㎡のワンルーム、37.07㎡～74.86㎡の１ＬＤＫ、59.94㎡～153.51㎡の２ＬＤＫ及び82.84㎡～198.97㎡の３ＬＤＫ並びに１階店舗（３戸）の合計147戸から構成される地上14階建ての店舗付賃貸マンションです。主たる需要者層は、大阪駅周辺のビジネスエリアへ通勤する単身者から少人数世帯（ＤＩＮＫＳ等）、ファミリー層であり、多彩な間取りと立地の良さ、また、コンシェルジュをはじめとする充実したサービス等から幅広い層の安定的な需要が見込まれます。

なお、対象不動産は2007年度に「第１回大阪サステナブル建築賞」優秀賞を受賞しており、「都心部再開発の一街区に建つ賃貸住宅として、内外とも環境と人との調和にきめ細かな工夫・努力がなされ、良好な住環境の形成に貢献しており、住宅における環境配慮のあり方の一つのモデルとなろう。」として環境性能について高い評価を得ています。

特記事項

・借地権の種類：一般定期借地権
・目的：賃貸借契約の用に供する建物所有目的
・地代：75百万円　（月額６百万円）
・借地期間：2005年５月27日から2057年11月２日まで
　対象不動産は借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。

（注１）この他、附属建物として駐車場棟（283.97㎡）があります。

A104：ロイヤルパークス新田

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都足立区新田三丁目19番39		
	（住居表示）	東京都足立区新田三丁目35番20号		
交通条件	東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩19分			
取得年月日	2016年３月31日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	5,024百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	第一種住居地域	賃貸事業収入①	219,286
	地積	9,905.57㎡	貸室賃料・共益費	200,266
	建蔽率/容積率	60%/300%	その他収入	19,019
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	116,197
	用途	共同住宅・駐輪場・店舗・物置	維持管理費	30,326
	延床面積	18,368.19㎡（注１）	公租公課	14,083
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	損害保険料	386
	建築時期	2007年６月	減価償却費③	70,995
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	406
			賃貸事業損益（①-②）	103,089
契約形態	固定賃料（住居）及びパス・スルー型（店舗）		ＮＯＩ（①-②+③）	174,084

地域特性等

対象不動産は、東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩約19分、ＪＲ京浜東北線・東京メトロ南北線「王子」駅より都営バス「新田一丁目」行バス乗車約９分「ハートアイランド南」バス停下車徒歩約１分に位置しています。最寄のバス停からＪＲ線「池袋」駅、「北千住」駅、「赤羽」駅を利用することで都心アクセスへの利便性は比較的良好（ＪＲ「東京」駅までは最寄駅から25分でアクセス可能）であり、人気のある住宅街です。

対象不動産の存する地域は「新田地区地区計画」により整備された一団の住宅地域であり、地域内には公園なども併設されています。至近にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、病院等の施設が徒歩５分圏内に所在しており、生活利便性及び居住快適性の点から良好な住環境が整備されています。

対象不動産はワンルーム38.00㎡～38.44㎡（18戸）、１Ｋ38.00㎡（10戸）、１ＬＤＫ53.06㎡～58.90㎡（60戸）、２ＬＤＫ60.25㎡～97.82㎡（115戸）、３ＬＤＫ74.18㎡～110.52㎡（40戸）と単身者からＤＩＮＫＳ及びファミリー層までを対象とした多様なタイプの間取りで構成される住戸総数243戸の大型賃貸マンションとなります。

また、対象不動産は、コンシェルジュを配置している等、各入居者への充実したサービスにより幅広い層の安定的な需要が見込めます。

特記事項

・借地権の種類：一般定期借地権
・目的：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため使用するものとする。
・地代：49百万円（月額４百万円）
・借地期間：2005年８月31日から2065年８月30日まで

対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡、対象建物の賃借人による転貸の承諾等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。

土地所有者との協定により、現テナントとのマスターリース兼プロパティマネジメント契約の変更（賃料等の変動による変更を除きます。）、新たな定期建物賃貸借契約若しくはプロパティマネジメント契約の締結又は信託受益権への担保設定等には土地所有者の承諾が必要とされています。

（注１）この他、附属建物として駐車場棟（2,912.96㎡）があります。

A105：ロイヤルパークスタワー南千住

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都荒川区南千住四丁目346番48		
	（住居表示）	東京都荒川区南千住四丁目７番３号		
交通条件	東京メトロ日比谷線・ＪＲ常磐線・つくばエクスプレス線「南千住」駅徒歩５分			
取得年月日	2017年３月14日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	21,879百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	782,653
	地積	8,738.44㎡	貸室賃料・共益費	703,844
	建蔽率/容積率	60％／200％（注１）	その他収入	78,808
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	498,964
	用途	共同住宅・老人ホーム（注２）、事務所	維持管理費	122,064
	延床面積	47,424.89㎡（注３）	公租公課	35,516
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付39階建	損害保険料	1,328
	建築時期	2008年５月	減価償却費③	310,440
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	29,614
			賃貸事業損益（①-②）	283,689
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	594,129

地域特性等

対象不動産は、「南千住」駅より徒歩５分に位置する39階建、住宅総戸数555戸のタワーマンションです。東京メトロ日比谷線、ＪＲ常磐線、つくばエクスプレス線の３路線が利用可能であり、ターミナル駅である「上野」駅や「秋葉原」駅へも乗り換えなくアクセスできます。
対象不動産は、南千住駅前再開発プロジェクトの一環として大和ハウス工業株式会社により再開発され、近接する「LaLa テラス南千住」や「BiVi南千住」といった複合商業施設には、スーパーマーケットや飲食店、アパレルショップ、クリニック等があり、生活利便性に優れています。対象不動産は、建物内に隅田川を見渡すスカイラウンジ（パーティルーム）、温泉/サウナ、フィットネスジム、ゲストルーム、ライブラリールームなど、希少性の高い充実した共用施設を兼ね備えており、コンシェルジュサービスも備えています。
住戸は、Studio タイプから４ＬＤＫまで多彩な間取りで構成されており、単身者からファミリー世帯まで幅広いニーズに対応できます。特に、Studio、１ＤＫ、１ＬＤＫが全体の51.7％（287戸/555戸）、２ＬＤＫ（78.93㎡以下）が29.2％（162戸/555戸）を占めており、都心で勤務する単身者・少人数世帯を中心に、つくば方面への通勤者からも需要が見込まれます。

特記事項

・借地権の種類：一般定期借地権
・目的：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため使用するものとする。
・地代：45百万円（月額３百万円）
・借地期間：2004年６月１日から2064年５月31日まで
対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡、対象建物の賃借人による転貸の承諾等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。
また、土地所有者との協定により、現テナントとのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の変更（賃料等の変動による変更を除きます。）、新たな定期建物賃貸借契約若しくはプロパティ・マネジメント契約の締結又は信託受益権への担保設定等には土地所有者の承諾が必要とされています。

（注１）「南千住北部地区地区計画（Ｗ１街区）」に基づく容積認定を取得しているため、容積率の最高限度は500％となります。
（注２） 賃貸可能面積39,113.46㎡のうち、老人ホームへの賃貸面積は3,079.67㎡です。
（注３） この他、附属建物として駐車場棟(5,700.54㎡)があります。

A106：ロイヤルパークスシーサー南千住

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都荒川区南千住三丁目192番６		
	（住居表示）	東京都荒川区南千住三丁目41番７号		
交通条件	東京メトロ日比谷線・ＪＲ常磐線・つくばエクスプレス線「南千住」駅徒歩10分			
取得年月日	2017年３月14日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,683百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	第一種住居地域	賃貸事業収入①	115,307
	地積	3,570.00㎡	貸室賃料・共益費	104,509
	建蔽率/容積率	80％／200％	その他収入	10,798
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	73,036
	用途	共同住宅	維持管理費	22,602
	延床面積	7,248.10㎡(注１)	公租公課	5,720
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	損害保険料	-14
	建築時期	2006年８月	減価償却費③	40,751
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	グッドワークス株式会社		その他費用	3,976
			賃貸事業損益（①-②）	42,270
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	83,022

地域特性等

対象不動産は、東京メトロ日比谷線、ＪＲ常磐線、つくばエクスプレス線の３路線が利用可能な「南千住」駅より徒歩10分に位置しています。「南千住」駅周辺は1987年以降、大規模な再開発がなされており20～30階建て規模の超高層マンションや「LaLaテラス南千住」・「BiVi南千住」などの複合商業施設が建設・開業されています。また、保育園・幼稚園、小中学校、病院、警察、銀行、郵便局等の施設も整備され新興住宅市街地として賑わいを見せています。対象不動産は、専有面積40.23㎡～42.01㎡の１Ｋ、77.48㎡の1ＬＤＫ、61.86㎡～88.28㎡の２ＬＤＫ、121.90㎡～126.44㎡の３ＬＤＫの合計113戸から構成され、コンシェルジュによるフロントサービスを備えるハイグレードな賃貸住居物件として、周辺の物件と比較しても高い競争力を有します。対象不動産は大和ハウス工業株式会社の子会社である大和リビング株式会社との間で賃料保証型のマスターリース契約が締結されており、生活利便性の高さから単身者、DINKS及びファミリー層といった幅広い層からの安定的な需要が見込まれます。

特記事項

・借地権の種類：一般定期借地権
・目的：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため使用するものとする。
・地代：24百万円（月額２百万円）
・借地期間：2005年４月１日から2065年３月31日まで
対象不動産は借地物件であり、対象建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡、対象建物の賃借人による転貸の承諾等に際し、土地所有者の承諾が必要とされています。
また、土地所有者との協定により、現テナントとのマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約の変更（賃料等の変動による変更を除きます。）、新たな定期建物賃貸借契約若しくはプロパティ・マネジメント契約の締結又は信託受益権への担保設定等には土地所有者の承諾が必要とされています。

（注１）この他、附属建物として駐車場棟(1,383.65㎡)があります。

B17：レキシントン・プラザ八幡

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目25番２他26筆		
	（住居表示）	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号		
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅　徒歩22分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	3,280百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	167,590
	地積	10,989.95㎡	貸室賃料・共益費	132,161
	建蔽率/容積率	80%/300%、60%/200%	その他収入	35,429
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	82,747
	用途	百貨店	維持管理費	48,291
	延床面積	15,148.54㎡	公租公課	11,570
	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下１階付４階	損害保険料	152
	建築時期	2005年12月	減価償却費③	21,902
マスターリース会社/プロパティ・マネジメント会社	東京美装興業株式会社		その他費用	830
			賃貸事業損益（①-②）	84,843
契約形態	パス・スルー型		ＮＯＩ（①-②+③）	106,745
地域特性等				
対象不動産は仙台市街地の西端にあって、中心市街地から約２㎞に位置するショッピングセンターです。国道48号沿道にあって周辺からのアクセスも良好であり、地域の人が集まる施設形成に相応しい立地といえます。商圏内では複数のマンション建設が進んでおり、地域的に購買層の増加が期待できるのに対して、競合店舗は現状ほとんど見受けられず、対象不動産は同一需給圏においては平均以上の競争力を有するものと考えられます。				
特記事項				
なし				

B18：イオンタウン須賀川

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	福島県須賀川市古河105他130筆		
	（住居表示）	福島県須賀川市古河105番		
交通条件	ＪＲ東北本線「須賀川」駅　徒歩14分			
取得年月日	2010年２月１日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,320百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	工業地域	賃貸事業収入①	141,782
	地積	73,591.97㎡	貸室賃料・共益費	141,782
	建蔽率/容積率	60%/200%	その他収入	－
建物	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	93,486
	用途	店舗	維持管理費	56,124
	延床面積	18,440.58㎡	公租公課	7,104
	構造・階数	鉄骨造１階	損害保険料	203
	建築時期	2005年10月	減価償却費③	29,438
マスターリース会社/ プロパティ・マネジメント会社	イオンタウン株式会社		その他費用	615
			賃貸事業損益（①-②）	48,296
契約形態	賃料保証型		ＮＯＩ（①-②+③）	77,734
地域特性等				
対象不動産は福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており、須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において、対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、出店しているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。				
特記事項				
１．対象不動産にかかる土地の借地権は、イオンタウン株式会社が土地所有者から借り受ける借地権に基づきこれを信託受託者に転貸するものです。なお、転借権について、須賀川市所有の土地（2,968.4㎡）及び下記２．記載の「中宿区」所有の土地の転借権を除き、仮登記を具備していますが、本登記は具備していません。 ２．対象不動産にかかる土地の一部（67.0㎡）の所有者であり、イオンタウン株式会社に対する賃貸人である「中宿区」は、須賀川市を財産管理者とする団体です。なお、当該土地の不動産登記表題部には、「中宿区」が所有者として記載されていますが、所有権保存登記はなされていません。				

（注）本物件については、2006年９月27日付で、その土地の建物（Ｉ棟及びＫ棟）を取得しています。

D01：ホテルマイステイズ神田

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都千代田区岩本町一丁目45番１		
	（住居表示）	東京都千代田区岩本町一丁目２番２号		
交通条件	ＪＲ総武線快速「新日本橋」駅 徒歩４分、ＪＲ山手線・中央線・京浜東北線、東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩６分			
取得年月日	2014年５月23日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,851百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	123,768
	地積	348.12㎡	賃料収入（固定賃料）	36,000
	建蔽率/容積率	80％/800％、 80％/600％	賃料収入（変動賃料）	87,768
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	29,440
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	2,585.72㎡	公租公課	5,055
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	61
	建築時期	2005年12月	減価償却費③	23,814
	リノベーション時期	2016年５月～８月	その他費用（信託報酬等）	508
			賃貸事業損益（①－②）	94,328
			ＮＯＩ（①－②＋③）	118,143
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ山手線より徒歩約４分、東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩約６分に位置するビジネスホテルです。また、ＪＲ総武線「新日本橋」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺は繊維関連の卸問屋等を中心としたオフィス街で、駅前は飲食店や商店街が連なり、コンビニエンスストアも至近で宿泊者の利便性に優れています。2016年８月に全館リノベーションを実施し、客室定員を１名から２名に変更しており、客室構成・仕様はビジネスからレジャーまで幅広い客層に対応しています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年５月23日から2024年５月22日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額72百万円（１月～12月：月額６百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		215,063
	客室収入	213,350
	その他客室以外の収入	1,712
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		91,294
ＧＯＰ（千円）		123,768
ＡＤＲ（円）		9,567
RevPAR（円）		9,202
客室稼働率		96.2%
ＧＯＰ比率		57.5%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D02：ホテルマイステイズ浅草

特定資産及び不動産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都墨田区本所一丁目７番２他３筆		
	（住居表示）	東京都墨田区本所一丁目21番11号		
交通条件	都営大江戸線「蔵前」駅 徒歩７分、都営浅草線「蔵前」駅 徒歩９分、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線、東武伊勢崎線「浅草」駅12分			
取得年月日	2014年５月23日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,584百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域 近隣商業地域	賃貸事業収入①	121,636
	地積	827.53㎡	賃料収入（固定賃料）	37,500
	建蔽率/容積率	80%/500%、80%/300% 80%/400%、80%/400%	賃料収入（変動賃料）	84,136
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	20,973
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	3,327.38㎡	公租公課	3,754
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	損害保険料	73
	建築時期	1990年１月	減価償却費③	16,627
	リノベーション時期	2012年11月～12月	その他費用（信託報酬等）	518
			賃貸事業損益（①－②）	100,663
			ＮＯＩ（①－②＋③）	117,290
地域特性等				
対象不動産は、都営大江戸線「蔵前」駅より徒歩約７分、都営浅草線「蔵前」駅より徒歩約９分に位置し、ＪＲ総武線両国駅や東京メトロ銀座線・東武伊勢崎線浅草駅も徒歩圏内にある好立地のビジネスホテルです。また、東京の主要観光地である浅草に所在し、東京スカイツリー（1.8km）、浅草寺（1.4km）、両国国技館、江戸博物館（1.0km）などの観光名所への近接性に優れています。 客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年５月23日から2024年５月22日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額75百万円（１月～12月：月額6.25百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		208,124
	客室収入	199,659
	その他客室以外の収入	8,464
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		86,487
ＧＯＰ（千円）		121,636
ＡＤＲ（円）		7,069
RevPAR（円）		6,782
客室稼働率		95.9%
ＧＯＰ比率		58.4%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	89.1%
	ウィークリー（7～29泊）	9.0%
	マンスリー（30泊～）	1.9%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D03：ホテルマイステイズ京都四条

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	京都府京都市下京区四条通油小路東入傘鉾町52番ほか３筆		
	（住居表示）	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52		
交通条件	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅　徒歩７分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	6,024百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	227,490
	地積	1,021.70㎡	賃料収入（固定賃料）	101,100
	建蔽率/容積率	80%/700%	賃料収入（変動賃料）	126,228
建物	所有形態	所有権	その他収入	161
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	70,967
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	7,145.53㎡	公租公課	10,437
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	損害保険料	202
	建築時期	2008年１月	減価償却費③	59,808
	リノベーション時期	2018年５月～2018年７月	その他費用（信託報酬等）	519
			賃貸事業損益（①－②）	156,523
			ＮＯＩ（①－②＋③）	216,331

地域特性等

対象不動産は、市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩約７分、阪急京都線「阪急烏丸」駅徒歩約６分、京福嵐山線「四条大宮」駅徒歩約７分という立地に位置するビジネスホテルです。市営地下鉄烏丸線にて「京都」駅へ４分、リムジンバスにて「大阪国際空港（伊丹空港）」へ55分、ＪＲ特急はるかにて「関西空港」へ75分と各地域へのアクセスが良好です。また「二条城」「清水寺」「金閣寺」等への人気観光スポットへも至近であり、京都市内のビジネス拠点である「四条烏丸」からも徒歩圏内であることから交通利便性に優れています。ビジネス利用のみならず、レジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

本物件は、現行の高度地区規制の限度が定められる前に建築確認の申請がなされているため、建物の高度の点で既存不適格の状態にあります。

本物件の土地は、道路提供部分（建築基準法第42条第１項第５号により道路としてみなされる部分）（約10.4㎡）を含みます。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額190百万円（１月～６月：月額14.89百万円／７月～12月：月額16.85百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		433,147
	客室収入	389,697
	その他客室以外の収入	43,449
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		205,818
ＧＯＰ（千円）		227,328
ＡＤＲ（円）		11,556
RevPAR（円）		9,455
客室稼働率		81.8%
ＧＯＰ比率		52.5%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D04：マイステイズ新浦安コンファレンスセンター

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	千葉県浦安市明海二丁目１番１他１筆		
	（住居表示）	千葉県浦安市明海二丁目１番４号		
交通条件	ＪＲ京葉線・武蔵野線「新浦安」駅　徒歩15分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	4,930百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	第2種住居地域	賃貸事業収入①	205,900
	地積	3,287.50㎡	賃料収入（固定賃料）	82,680
	建蔽率/容積率	60%/200%	賃料収入（変動賃料）	123,220
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル・会議室	賃貸事業費用②	53,973
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	6,232.30㎡	公租公課	8,223
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	損害保険料	137
	建築時期	2009年3月	減価償却費③	45,102
	リノベーション時期	2018年２月～2018年３月、2018年５月	その他費用（信託報酬等）	510
			賃貸事業損益（①－②）	151,927
			ＮＯＩ（①－②＋③）	197,029

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ東京駅から乗車20分、ＪＲ京葉線「新浦安」駅より徒歩約15分の立地で、千葉県浦安市の新町地域に所在する多目的会議室を兼ね備えたビジネスホテルです。周辺環境は、シンボルロードの街路樹や白を基調にした高層の住宅街が立体的にデザインされたアーバンリゾート風の街並みに、明海大学のキャンパスやサッカーグランドが配置され、閑静でありながら躍動的なイメージも残る環境で、粛清と活気の両方が求められる若手を対象にした企業の宿泊研修に最も適した立地です。また、国内を代表するテーマパーク「東京ディズニーリゾート」へ隣接するエリアでもあり、アクセスも良好であることから、宿泊研修の誘致のほかに、東京ディズニーリゾート来園者の宿泊需要も主要ターゲットとして位置づけ、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

なし

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額149百万円（１月～６月：月額11.16百万円／７月～12月：月額13.78百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		412,696
	客室収入	328,978
	その他客室以外の収入	83,718
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		206,795
ＧＯＰ（千円）		205,900
ＡＤＲ（円）		10,986
RevPAR（円）		10,217
客室稼働率		93.0%
ＧＯＰ比率		49.9%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D05：ホテルマイステイズ舞浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目187番		
	（住居表示）	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目５番１号		
交通条件	ＪＲ京葉線・武蔵野線「舞浜」駅　徒歩12分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	4,870百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	189,291
	地積	1,322.00㎡	賃料収入（固定賃料）	75,360
	建蔽率/容積率	70%/200%	賃料収入（変動賃料）	113,931
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	46,894
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	2,456.36㎡	公租公課	3,253
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	損害保険料	69
	建築時期	2005年６月	減価償却費③	43,059
	リノベーション時期	2018年１月～2018年４月、2018年５月～2018年６月	その他費用（信託報酬等）	511
			賃貸事業損益（①－②）	142,396
			ＮＯＩ（①－②＋③）	185,456
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ京葉線「舞浜」駅徒歩約12分という立地に位置するリゾートホテルです。「東京ディズニーランド」へは徒歩15分、「東京ディズニーシー」へは徒歩６分と至近であり、最も重要なターゲットとして位置づけられます。また、近隣施設の「鉄鋼団地」や「浦安マリーナ」「浦安市斎場」等の利用者による宿泊も閑散期におけるターゲットとなります。東京ディズニーリゾートとホテルを結ぶ無料シャトルバスを朝夜運航しており、レジャー利用を中心に、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額141百万円（１月～６月：月額11.02百万円／７月～12月：月額12.56百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		322,266
	客室収入	296,250
	その他客室以外の収入	26,016
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		132,975
ＧＯＰ（千円）		189,291
ＡＤＲ（円）		18,962
RevPAR（円）		17,890
客室稼働率		94.3%
ＧＯＰ比率		58.7%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D06：ホテルマイステイズプレミア堂島

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目７番１他１筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目４番１号		
交通条件	ＪＲ東西線「北新地」駅　徒歩３分、Osaka Metro四つ橋線「西梅田」駅　徒歩３分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	3,845百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	転借地権/所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	216,347
	地積	1,767.16㎡	賃料収入（固定賃料）	47,280
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	169,058
建物	所有形態	所有権	その他収入	9
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	64,262
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	8,208
	延床面積	9,445.32㎡	公租公課	11,577
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付９階建	損害保険料	188
	建築時期	1990年8月	減価償却費③	43,774
	リノベーション時期	2018年１月～３月 2018年５月～７月	その他費用（信託報酬等）	514
			賃貸事業損益（①－②）	152,084
			ＮＯＩ（①－②＋③）	195,858

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ東西線「北新地」駅より徒歩約３分に位置するビジネスホテルです。ＪＲ「大阪」駅より徒歩約10分、Osaka Metro御堂筋線「梅田」駅より徒歩約10分、地下鉄四つ橋線「西梅田」駅より徒歩約３分と好立地と、周辺企業へのビジネスのみならず大阪北エリアへのレジャーにも最適な立地となります。レストランにおいては、厳選された食材を使用した和の朝食を提供し、24時間オープンのコンビニエンスストアーやバー、レストランなどの各種テナントが入居し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

本物件は、転借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。また、信託受益権の譲渡においても、将来の借地権の譲渡につき、あらかじめ土地所有者の承諾が必要となります。
本物件の土地のうち、東側前面道路及び南側前面道路に接する部分（約185㎡）は、歩道等に整備されており、一般の通行の用に供されています。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社エムジーエイチ・マスターリース（注１）
契約形態	固定賃料プラス変動賃料及びパス・スルー賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額94百万円（１月～12月：月額7.88百万円））にオペレーターによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料及びサブテナントからテナントが受領するパススルー賃料を加えた額とします（注２）。
管理業務委託手数料	開示につきオペレーターの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		367,205
	客室収入	290,262
	その他客室以外の収入	76,943
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		150,867
ＧＯＰ（千円）		216,338
ＡＤＲ（円）		11,727
RevPAR（円）		11,188
客室稼働率		95.4%
ＧＯＰ比率		58.9%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）　株式会社エムジーエイチ・マスターリースは、建物所有者であるみずほ信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、３階の一部から９階について株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと運営委託契約を締結し、地下２階から３階の一部をサブテナントに転貸しています。

（注２）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D07：ホテルマイステイズ名古屋栄

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	愛知県名古屋市中区東桜二丁目2307番１他３筆		
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号		
交通条件	名古屋市営地下鉄名城線・東山線「栄」駅　徒歩７分、名古屋市営地下鉄東山線ほか「新栄町」駅　徒歩７分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,958百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	借地権/所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	197,973
	地積	1,142.41㎡	賃料収入（固定賃料）	68,100
	建蔽率/容積率	80％/800％	賃料収入（変動賃料）	129,873
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル・店舗	賃貸事業費用②	71,562
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	17,163
	延床面積	9,064.71㎡	公租公課	4,304
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建	損害保険料	166
	建築時期	1979年11月	減価償却費③	49,414
	リノベーション時期	2013年４月～６月	その他費用（信託報酬等）	512
			賃貸事業損益（①－②）	126,411
			ＮＯＩ（①－②＋③）	175,826

地域特性等

対象不動産は、地下鉄名城線・東山線「栄」駅徒歩約７分に位置するビジネスホテルです。また、名古屋市最大の繁華街であり、地下鉄東山線にて「名古屋」駅へ６分、中部国際空港へは電車で50分とビジネス、レジャーに最適な立地です。レストランにおいては、名古屋名物を取り入れた和洋約40種類の日替わりバイキング朝食が好評であり、 ビジネス利用のみならず、レジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。借地部分の一部は境界確認不明です。

本物件は、名古屋市景観計画に定める広小路・大津通都市景観形成地区に存しているため、建物外壁から道路境界線までの距離制限、駐車場出入口の位置等の点で既存不適格の状態にあります。

賃貸借契約の概要	
テナント	有限会社名古屋ホテル・マネージメント（注１）
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額133百万円（１月～６月：月額10.95百万円／７月～12月：月額11.35百万円））に株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		409,640
	客室収入	356,014
	その他客室以外の収入	53,625
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		211,666
ＧＯＰ（千円）		197,973
ＡＤＲ（円）		7,809
RevPAR（円）		7,166
客室稼働率		91.8%
ＧＯＰ比率		48.3%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）　有限会社名古屋ホテル・マネージメントは、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと業務委託契約を締結しホテルの運営を委託しています。

（注２）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D08：ホテルマイステイズ堺筋本町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目13番１他１筆		
	（住居表示）	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目４番８号		
交通条件	Osaka Metro堺筋線・中央線「堺筋本町」駅　徒歩７分、Osaka Metro堺筋線「北浜」駅 徒歩７分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,514百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	132,868
	地積	736.23㎡	賃料収入（固定賃料）	44,340
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	88,528
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	28,625
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	4,188.83㎡	公租公課	6,600
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	80
	建築時期	2008年７月	減価償却費③	21,437
	リノベーション時期	―	その他費用（信託報酬等）	507
			賃貸事業損益（①－②）	104,243
			ＮＯＩ（①－②＋③）	125,680

地域特性等

対象不動産は、Osaka Metro堺筋線・中央線「堺筋本町」駅徒歩約７分、同線「北浜」駅徒歩約７分、Osaka Metro御堂筋線「本町」駅「淀屋橋」駅徒歩約12分、京阪本線「北浜」駅徒歩約９分という立地に位置するビジネスホテルです。また、「本町」駅からOsaka Metro御堂筋線にて東海道・山陽新幹線駅の「新大阪」駅へ12分、同線にて「梅田（大阪）」駅へ５分、南海特急ラピートで「関西国際空港」へ約１時間と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺は、製薬会社が集まる道修町や金融街として知られる北浜、総合商社が集中している本町というビジネス街にあり、また、人気観光スポットの「大阪城公園」「通天閣」「道頓堀」「海遊館」「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」などへも至近である事から交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

本物件の土地は、道路後退部分（建築基準法第42条第１項第５号により道路としてみなされる部分）（約38㎡）を含みます。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額88百万円（１月～６月：月額7.34百万円／７月～12月：月額7.39百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		264,904
	客室収入	246,158
	その他客室以外の収入	18,746
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		132,035
ＧＯＰ（千円）		132,868
ＡＤＲ（円）		7,788
RevPAR（円）		7,041
客室稼働率		90.4%
ＧＯＰ比率		50.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D09：ホテルマイステイズ横浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目79番１他３筆		
	（住居表示）	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番		
交通条件	京浜急行本線「黄金町」駅　徒歩１分、横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅　徒歩３分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,119百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	130,202
	地積	845.77㎡	賃料収入（固定賃料）	41,940
	建蔽率/容積率	80%/400%	賃料収入（変動賃料）	88,262
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	旅館	賃貸事業費用②	29,843
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	7,379.43㎡	公租公課	3,951
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建	損害保険料	133
	建築時期	1974年10月	減価償却費③	25,246
	リノベーション時期	2006年６月～11月	その他費用（信託報酬等）	512
			賃貸事業損益（①－②）	100,358
			ＮＯＩ（①－②＋③）	125,605

地域特性等

対象不動産は、京浜急行本線「黄金町」駅徒歩約１分、横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅徒歩約３分に位置するビジネスホテルです。また、京浜急行にて「横浜」駅へ６分、横浜市営地下鉄にて「関内」駅へ４分、また新幹線発着駅でもある「新横浜」駅へも20分と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。また「みなとみらい」「山下公園」「中華街」等への観光スポットへも比較的近く、交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならず、豊富な部屋タイプからインバウンド団体と、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

本物件は、現行の容積率規制及び駐車場附置義務規制が定められる前に建築確認の申請がなされているため、容積及び駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額83百万円（１月～６月：月額6.87百万円／７月～12月：月額6.99百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		283,815
	客室収入	252,293
	その他客室以外の収入	31,522
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		153,613
ＧＯＰ（千円）		130,202
ＡＤＲ（円）		7,940
RevPAR（円）		7,217
客室稼働率		90.9%
ＧＯＰ比率		45.9%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D10：ホテルマイステイズ日暮里

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都荒川区東日暮里五丁目43番２他１筆		
	（住居表示）	東京都荒川区東日暮里五丁目43番７号		
交通条件	ＪＲ山手線・京浜東北線・常磐線、京成電鉄本線「日暮里」駅　徒歩４分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,898百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	65,902
	地積	254.09㎡	賃料収入（固定賃料）	29,700
	建蔽率/容積率	80%/700%	賃料収入（変動賃料）	36,202
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	15,108
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	1,719.29㎡	公租公課	1,775
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	40
	建築時期	1987年4月	減価償却費③	12,786
	リノベーション時期	2011年２月～３月	その他費用（信託報酬等）	506
			賃貸事業損益（①－②）	50,794
			ＮＯＩ（①－②＋③）	63,580
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線、京成電鉄本線、日暮里・舎人ライナー線「日暮里」駅から徒歩約４分に位置するビジネスホテルです。また、上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額60百万円（１月～６月：月額5.05百万円／７月～12月：月額4.95百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		119,478
	客室収入	117,596
	その他客室以外の収入	1,881
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		53,575
ＧＯＰ（千円）		65,902
ＡＤＲ（円）		7,473
RevPAR（円）		6,872
客室稼働率		92.0%
ＧＯＰ比率		55.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	93.8%
	ウィークリー（7～29泊）	5.1%
	マンスリー（30泊～）	1.1%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D11：ホテルマイステイズ福岡天神南

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	福岡県福岡市中央区春吉三丁目9号25番他６筆		
	（住居表示）	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号		
交通条件	福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩５分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩９分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩11分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,570百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	159,191
	地積	899.15㎡	賃料収入（固定賃料）	28,860
	建蔽率/容積率	80％/400％	賃料収入（変動賃料）	130,331
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	20,471
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	3,412.71㎡	公租公課	5,192
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建	損害保険料	76
	建築時期	2008年２月	減価償却費③	14,697
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	504
			賃貸事業損益（①－②）	138,720
			ＮＯＩ（①－②＋③）	153,418
地域特性等				
対象不動産は、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩約５分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩約９分、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩約11分という立地に位置するビジネスホテルです。また、市営地下鉄空港線にて「博多」駅へ乗車５分、「福岡空港」へ徒歩９分と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。また「キャナルシティ博多」「ヤフードーム」「アクロス福岡」「マリンメッセ福岡」「太宰府天満宮」等への人気観光スポットへも至近であり、福岡市内のビジネス拠点である「天神」からも徒歩圏内である事から交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額57百万円（１月～６月：月額4.76百万円／７月～12月：月額4.81百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		295,590
	客室収入	285,336
	その他客室以外の収入	10,253
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		136,398
ＧＯＰ（千円）		159,191
ＡＤＲ（円）		9,416
RevPAR（円）		8,761
客室稼働率		93.0%
ＧＯＰ比率		53.9%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D12：フレックステイイン飯田橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都新宿区新小川町104番１他５筆		
	（住居表示）	東京都新宿区新小川町３番26号		
交通条件	ＪＲ中央線・総武線「飯田橋」駅　徒歩７分、都営大江戸線ほか「飯田橋」駅　徒歩５分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,381百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	56,393
	地積	898.62㎡	賃料収入（固定賃料）	26,760
	建蔽率/容積率	60%/300%	賃料収入（変動賃料）	29,633
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル・店舗	賃貸事業費用②	15,058
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	2,953.38㎡	公租公課	4,445
	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建	損害保険料	61
	建築時期	1990年12月	減価償却費③	10,043
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	508
			賃貸事業損益（①－②）	41,335
			ＮＯＩ（①－②＋③）	51,379
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ・東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約７分の場所に位置するビジネスホテルです。また、新宿や後楽園・東京ドームに行くにも抜群のアクセスであり、ビジネスや観光、受験、通院等全てに便利な立地であり、観光地として歴史と文化に彩られた街「神楽坂」に隣接しており、飲食やショッピングにも適しています。物件周辺はビジネス街で、またコンビニエンスストアや各商店が徒歩圏内にあり、客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額53百万円（１月～６月：月額4.45百万円／７月～12月：月額4.46百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		108,625
	客室収入	100,100
	その他客室以外の収入	8,525
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		52,232
ＧＯＰ（千円）		56,393
ＡＤＲ（円）		10,001
RevPAR（円）		9,221
客室稼働率		92.2%
ＧＯＰ比率		51.9%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	95.2%
	ウィークリー（7～29泊）	4.4%
	マンスリー（30泊～）	0.5%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D13：ホテルマイステイズ上野稲荷町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都台東区松が谷一丁目68番２		
	（住居表示）	東京都台東区松が谷一丁目５番７号		
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅　徒歩３分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,331百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	51,469
	地積	294.35㎡	賃料収入（固定賃料）	21,120
	建蔽率/容積率	80%/600%、 80%/500%	賃料収入（変動賃料）	30,349
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	13,218
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	1,150.76㎡	公租公課	1,479
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建	損害保険料	30
	建築時期	1986年12月	減価償却費③	11,201
	リノベーション時期	2012年11月～12月	その他費用（信託報酬等）	506
			賃貸事業損益（①－②）	38,250
			ＮＯＩ（①－②＋③）	49,452
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩約３分に位置するビジネスホテルです。対象不動産は上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分（建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分）（約78㎡）を含みます。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額42百万円（１月～６月：月額3.60百万円／７月～12月：月額3.52百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		94,257
	客室収入	93,138
	その他客室以外の収入	1,119
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		42,788
ＧＯＰ（千円）		51,469
ＡＤＲ（円）		7,557
RevPAR（円）		7,030
客室稼働率		93.0%
ＧＯＰ比率		54.6%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	96.7%
	ウィークリー（7～29泊）	1.8%
	マンスリー（30泊～）	1.5%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D14：フレックステイイン品川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都品川区北品川一丁目16番15他１筆		
	（住居表示）	東京都品川区北品川一丁目22番19号		
交通条件	京浜急行線「北品川」駅　徒歩２分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,242百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域 第１種住居地域	賃貸事業収入①	49,754
	地積	441.71㎡	賃料収入（固定賃料）	19,740
	建蔽率/容積率	80％/400％、60％/300％	賃料収入（変動賃料）	30,014
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	8,600
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	1,134.52㎡	公租公課	1,659
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺４階建	損害保険料	25
	建築時期	1986年10月	減価償却費③	6,411
	リノベーション時期	2011年11月～12月	その他費用（信託報酬等）	504
			賃貸事業損益（①－②）	41,153
			ＮＯＩ（①－②＋③）	47,565
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行線「北品川」駅徒歩約２分、ＪＲ「品川」駅徒歩約10分に位置するビジネスホテルです。品川駅は東海道線、山手線、京浜東北線、横須賀線等のＪＲ各線や京浜急行線に接続するターミナル駅であり都内各所へのアクセスに優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額39百万円（１月～６月：月額3.31百万円／７月～12月：月額3.29百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		90,731
	客室収入	89,809
	その他客室以外の収入	921
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		40,977
ＧＯＰ（千円）		49,754
ＡＤＲ（円）		9,097
RevPAR（円）		8,875
客室稼働率		97.5%
ＧＯＰ比率		54.8%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	93.6%
	ウィークリー（7～29泊）	6.4%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D15：フレックステイイン常盤台

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都板橋区常盤台一丁目52番３他１筆		
	（住居表示）	東京都板橋区常盤台一丁目52番５号		
交通条件	東武東上線「ときわ台」駅　徒歩５分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,242百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域 第１種中高層住居専用地域	賃貸事業収入①	64,484
	地積	1,200.61㎡	賃料収入（固定賃料）	24,000
	建蔽率/容積率	80%/300%、60%/200%	賃料収入（変動賃料）	40,484
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	11,725
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	2,539.75㎡	公租公課	3,396
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 ６階建	損害保険料	55
	建築時期	1989年12月	減価償却費③	7,765
	リノベーション時期	2013年３月	その他費用（信託報酬等）	508
			賃貸事業損益（①－②）	52,759
			ＮＯＩ（①－②＋③）	60,524

地域特性等

対象不動産は、東武東上線「ときわ台」駅から徒歩約５分に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは池袋へ10分、新宿へ15分、渋谷へ25分と交通利便性に優れています。周辺には「常盤台銀座」「東武ストア」などの商業施設や、公共施設・医療施設・金融機関なども徒歩圏内に控え、都市生活を快適に過ごせる環境が整っており、住宅街は田園調布をモデルにしていることから、木々の多い閑静な街並みとなっています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

本物件の建物は、「板橋区環状７号線沿道地区計画」の決定日以前に着工されたため、同計画の制限に適合していない既存不適格事項が存する可能性があります。

本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額48百万円（１月～６月：月額4.09百万円／７月～12月：月額４百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		111,888
	客室収入	106,382
	その他客室以外の収入	5,505
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		47,403
ＧＯＰ（千円）		64,484
ＡＤＲ（円）		5,720
RevPAR（円）		4,482
客室稼働率		78.3%
ＧＯＰ比率		57.6%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	64.7%
	ウィークリー（7～29泊）	23.4%
	マンスリー（30泊～）	11.9%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D16：フレックステイイン巣鴨

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都豊島区巣鴨三丁目1109番10他18筆		
	（住居表示）	東京都豊島区巣鴨三丁目６番16号		
交通条件	都営三田線「巣鴨」駅　徒歩４分、ＪＲ山手線「巣鴨」駅　徒歩７分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,192百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域 第１種住居地域	賃貸事業収入①	57,828
	地積	683.47㎡	賃料収入（固定賃料）	22,020
	建蔽率/容積率	80%/400%、60%/400%	賃料収入（変動賃料）	35,808
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	12,035
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	2,089.86㎡	公租公課	2,844
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建	損害保険料	45
	建築時期	1992年１月	減価償却費③	8,637
	リノベーション時期	2013年３月	その他費用（信託報酬等）	507
			賃貸事業損益（①－②）	45,792
			ＮＯＩ（①－②＋③）	54,430

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ山手線・都営三田線「巣鴨」駅から徒歩約４分に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは池袋へ５分、都営地下鉄三田線で大手町12分と交通利便性に優れています。周辺には店舗数約180を数える専門店が軒を連ねる「巣鴨地蔵通り商店街」が至近距離であり、観光地として「とげぬき地蔵尊」で有名な高岩寺まで徒歩３分、桜の名所として知られる「染井霊園」も「とげぬき地蔵尊」から徒歩１分に位置しています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分（建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分）（約65.69㎡）を含みます。

本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額45百万円（１月～６月：月額3.83百万円／７月～12月：月額3.67百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		101,591
	客室収入	96,925
	その他客室以外の収入	4,665
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		43,762
ＧＯＰ（千円）		57,828
ＡＤＲ（円）		6,093
RevPAR（円）		5,065
客室稼働率		83.1%
ＧＯＰ比率		56.9%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	67.6%
	ウィークリー（7～29泊）	22.6%
	マンスリー（30泊～）	9.8%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D17：ホテルマイステイズ大手前

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目21番		
	（住居表示）	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目３番２号		
交通条件	Osaka Metro谷町線・中央線「谷町四丁目」駅　徒歩４分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,192百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約96.70%）		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	78,849
	地積	667.83㎡	賃料収入（固定賃料）	28,140
	建蔽率/容積率	80%/800%	賃料収入（変動賃料）	50,597
建物	所有形態	所有権	その他収入	112
	用途	ホテル・店舗・車庫	賃貸事業費用②	13,560
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	65
	延床面積	4,956.66㎡	公租公課	3,559
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	81
	建築時期	1986年12月	減価償却費③	9,346
	リノベーション時期	2012年12月～2013年１月	その他費用（信託報酬等）	508
			賃貸事業損益（①－②）	65,289
			ＮＯＩ（①－②＋③）	74,635
地域特性等				
対象不動産は、Osaka Metro谷町線・中央線「谷町４丁目」駅より徒歩約４分に位置するビジネスホテルです。「東梅田」駅へ７分、なんばへ15分、「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」、「海遊館」へ25分と、ビジネス、買い物、レジャーと多彩な目的で利用可能な立地です。周辺環境はビジネスビルや賃貸マンションが立ち並ぶ閑静な住宅街で住環境として良好と言えます。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件は、一棟の建物のうちの２個の専有部分からなる区分所有建物及びその敷地です。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額48百万円（１月～６月：月額3.31百万円／７月～12月：月額4.69百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		172,272
	客室収入	169,301
	その他客室以外の収入	2,971
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		93,535
ＧＯＰ（千円）		78,737
ＡＤＲ（円）		10,037
RevPAR（円）		8,365
客室稼働率		83.3%
ＧＯＰ比率		45.7%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D18：フレックステイイン清澄白河

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都江東区常盤一丁目12番４他13筆		
	（住居表示）	東京都江東区常盤一丁目12番16号		
交通条件	都営大江戸線、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅　徒歩５分、都営大江戸線・新宿線「森下」駅　徒歩５分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	749百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	37,478
	地積	870.77㎡	賃料収入（固定賃料）	16,260
	建蔽率/容積率	60%/300%	賃料収入（変動賃料）	21,218
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル・駐車場	賃貸事業費用②	11,136
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	2,673.64㎡	公租公課	3,409
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建	損害保険料	53
	建築時期	1992年５月	減価償却費③	7,167
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	506
			賃貸事業損益（①－②）	26,342
			ＮＯＩ（①－②＋③）	33,509
地域特性等				
対象不動産は、都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅徒歩約５分、都営大江戸線・新宿線「森下」駅徒歩約５分の場所に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは大手町へ６分、汐留まで８分、渋谷まで21分と交通利便性に優れており、東京ディズニーランドへも車で40分と観光にも利用しやすいロケーションにあります。周辺には商店街やスーパーが徒歩圏内にあり、長期滞在に伴う生活必需品の購入も容易な環境に位置しています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額32百万円（１月～６月：月額2.72百万円／７月～12月：月額2.71百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		73,242
	客室収入	65,421
	その他客室以外の収入	7,820
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		35,763
ＧＯＰ（千円）		37,478
ＡＤＲ（円）		6,813
RevPAR（円）		6,465
客室稼働率		94.9%
ＧＯＰ比率		51.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	72.3%
	ウィークリー（7～29泊）	14.3%
	マンスリー（30泊～）	13.4%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D19：フレックステイイン中延Ｐ１

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都品川区二葉四丁目1422番５他１筆		
	（住居表示）	東京都品川区二葉四丁目27番12号		
交通条件	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅　徒歩５分、ＪＲ横須賀線「西大井」駅 徒歩８分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	589百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	23,371
	地積	395.33㎡	賃料収入（固定賃料）	8,880
	建蔽率/容積率	60%/200%	賃料収入（変動賃料）	14,491
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	5,454
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	770.56㎡	公租公課	1,010
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	損害保険料	16
	建築時期	1986年９月	減価償却費③	3,922
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	505
			賃貸事業損益（①－②）	17,916
			ＮＯＩ（①－②＋③）	21,838
地域特性等				
対象不動産は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩約５分、ＪＲ横須賀線「西大井」駅徒歩約８分と３線３駅利用可能な場所に位置するビジネスホテルです。浅草線「中延」駅からはＪＲ「五反田」駅乗換えで「渋谷」駅まで11分、横須賀線「西大井」駅からは「東京」駅へ13分、「横浜」駅へ16分と交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件と東側隣接地との間に、隣接地利用者も利用できる通路があります。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額17百万円（１月～６月：月額1.47百万円／７月～12月：月額1.48百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		41,574
	客室収入	39,917
	その他客室以外の収入	1,657
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		18,202
ＧＯＰ（千円）		23,371
ＡＤＲ（円）		5,873
RevPAR（円）		5,563
客室稼働率		94.7%
ＧＯＰ比率		56.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	42.1%
	ウィークリー（7～29泊）	11.8%
	マンスリー（30泊～）	46.1%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D20：フレックステイイン中延Ｐ２

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都品川区二葉四丁目1422番６他２筆		
	（住居表示）	東京都品川区二葉四丁目27番８号		
交通条件	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅　徒歩５分、ＪＲ横須賀線「西大井」駅 徒歩８分			
取得年月日	2014年７月17日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	283百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	10,941
	地積	213.00㎡	賃料収入（固定賃料）	4,920
	建蔽率/容積率	60%/200%	賃料収入（変動賃料）	6,021
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	3,277
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	391.49㎡	公租公課	551
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建	損害保険料	10
	建築時期	1989年３月	減価償却費③	2,210
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	505
			賃貸事業損益（①－②）	7,663
			ＮＯＩ（①－②＋③）	9,874
地域特性等				
対象不動産は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩約５分、ＪＲ横須賀線「西大井」駅徒歩約８分と３線３駅利用可能な場所に位置するビジネスホテルです。浅草線「中延」駅からはＪＲ「五反田」駅乗換えで渋谷駅まで11分、横須賀線「西大井」駅からは「東京」駅へ13分、「横浜」駅へ16分と交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年７月17日から2024年７月16日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額９百万円（１月～12月：月額0.82百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		21,621
	客室収入	21,048
	その他客室以外の収入	573
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		10,680
ＧＯＰ（千円）		10,941
ＡＤＲ（円）		5,577
RevPAR（円）		5,200
客室稼働率		93.2%
ＧＯＰ比率		50.6%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	79.7%
	ウィークリー（7～29泊）	19.2%
	マンスリー（30泊～）	1.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D21：アパホテル横浜関内

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目38番他4筆		
	（住居表示）	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号		
交通条件	横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅 徒歩１分、ＪＲ横浜線・根岸線「関内」駅 徒歩４分、みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩５分			
取得年月日	2015年２月６日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	8,350百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①（注１）	235,819
	地積	831.88㎡	賃料収入（固定賃料）	212,500
	建蔽率/容積率	100%/800%、80%/700%	賃料収入（変動賃料）	20,382
建物	所有形態	所有権	その他収入	2,937
	用途	ホテル・駐車場・ボンベ室	賃貸事業費用②	90,566
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	2,072
	延床面積	6,462.48㎡	公租公課	11,508
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	損害保険料	211
	建築時期	2005年４月	減価償却費③	76,267
	リノベーション時期	2017年9月～2017年12月	その他費用（信託報酬等）	505
			賃貸事業損益（①－②）	145,253
			ＮＯＩ（①－②＋③）	221,521

地域特性等

対象不動産は、横浜市営地下鉄「関内」駅徒歩約１分、ＪＲ「関内」駅徒歩約４分に位置するビジネスホテルです。関内駅前には横浜市役所等行政機関が存しており、対象不動産からはみなとみらい地区へも徒歩圏である他、周辺には横浜中華街・横浜スタジアム・山下公園も存しています。客室はシングルタイプを中心に451室を有しています。シングルタイプの客室は９㎡と効率的なつくりとなっています。対象不動産は人工温泉大浴場・サウナ・露天風呂を備えており、宿泊客から評価を得ていることから、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要が見込まれます。

特記事項

対象不動産は第７種高度地区に存在しており、建物の高さについて既存不適格となっています。

賃貸借契約の概要	
テナント	アパホテル株式会社
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2008年12月５日から2028年12月４日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額425百万円（１月～12月：月額35.42百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注１）。
管理業務委託手数料	なし
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		614,204
	客室収入	590,701
	その他客室以外の収入	23,503
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		381,322
ＧＯＰ（千円）		232,882
ＡＤＲ（円）		7,538
RevPAR（円）		7,118
客室稼働率		94.4%
ＧＯＰ比率		66.4%
宿泊形態（注２）	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）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。
変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰが基準額（112.5百万円）を超えた場合にＧＯＰ（消費税込）の５パーセント相当額とします。ただし、年間のＧＯＰ（消費税込）が450百万円を下回る場合は変動賃料は0円となります。

（注２）宿泊形態の比率については、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。

D22：ホテルマイステイズ函館五稜郭

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	(地番)	北海道函館市本町91番２他２筆		
	(住居表示)	北海道函館市本町26番17号		
交通条件	函館市電「五稜郭公園前」駅 徒歩１分、ＪＲ函館本線「函館」駅 2.8ｋｍ（車10分）、函館空港 7.2km(車15分)			
取得年月日	2015年２月６日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,792百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	152,700
	地積	1,843.03㎡	賃料収入（固定賃料）	60,000
	建蔽率/容積率	80%/600%、80%/400%	賃料収入（変動賃料）	92,700
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	54,141
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	7,830.62㎡	公租公課	15,417
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建	損害保険料	131
	建築時期	2008年２月	減価償却費③	37,933
	リノベーション時期	2018年２月～2018年４月	その他費用（信託報酬等）	659
			賃貸事業損益（①－②）	98,559
			ＮＯＩ（①－②＋③）	136,492
地域特性等				
対象不動産は、市電「五稜郭公園前」駅から徒歩約１分、ＪＲ「函館」駅から車で10分、函館空港より車で15分にある函館中心部五稜郭地区に位置するビジネスホテルです。2016年３月には北海道新幹線が函館まで開通し、道南の拠点として、レジャー及びビジネスに最適な立地です。宿泊客からは、清潔で快適な客室や充実したアメニティ等のハード面に加え、スタッフの対応の良さといったソフト面においても、高い評価を得ています。レストランにおいては、新鮮な魚介類や北海道産の野菜など、地元食材をふんだんに使った食事が好評です。北海道新幹線開通により東京・函館間が最速４時間10分で結ばれ、交通利便性が大幅に向上しました。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	Hakodate Hospitality 合同会社(注１)
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年２月６日から2025年２月５日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額96百万円（１月～3月：月額4百万円、４月～６月：8百万円、７月～９月：16百万円、10月～12月：4百万円））に株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。
管理業務委託手数料	開示につきオペレーターの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		311,769
	客室収入	268,381
	その他客室以外の収入	43,387
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		159,068
ＧＯＰ（千円）		152,700
ＡＤＲ（円）		9,253
RevPAR（円）		7,012
客室稼働率		75.8%
ＧＯＰ比率		49.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１） Hakodate Hospitality合同会社は、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、ホテル部分について株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと運営委託契約を締結し、その他の部分をサブテナントに転貸しています。

（注２） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D23：フレックステイイン白金

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都港区白金五丁目150番１他１筆		
	（住居表示）	東京都港区白金五丁目10番15号		
交通条件	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩11分、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅 徒歩13分			
取得年月日	2015年２月６日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,119百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	賃貸事業収入①	58,240
	地積	528.73㎡	賃料収入（固定賃料）	30,000
	建蔽率/容積率	60%/300%、80%/400%	賃料収入（変動賃料）	28,240
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	10,360
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	1,754.06㎡	公租公課	1,964
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下１階付４階建	損害保険料	38
	建築時期	1984年12月	減価償却費③	7,850
	リノベーション時期	2013年３月	その他費用（信託報酬等）	507
			賃貸事業損益（①－②）	47,880
			ＮＯＩ（①－②＋③）	55,730
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約11分の場所に位置するビジネスホテルです。都営バス利用によりＪＲ「田町」駅、「恵比寿」駅及び「渋谷」駅にもアクセス可能であり、渋谷や六本木といった人気スポットにも極めて近い距離に位置しているため、ビジネスのみならずレジャーにおいても需要があります。また、客室構成・仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。法人契約比率が高く、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年２月６日から2025年２月５日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額57百万円（１月～６月：月額4.5百万円、７月～12月：５百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		98,077
	客室収入	94,053
	その他客室以外の収入	4,023
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		39,836
ＧＯＰ（千円）		58,240
ＡＤＲ（円）		7,072
RevPAR（円）		6,085
客室稼働率		86.1%
ＧＯＰ比率		59.4%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	56.6%
	ウィークリー（7～29泊）	23.7%
	マンスリー（30泊～）	19.6%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D24：ホテルマイステイズ羽田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	新生信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都大田区羽田五丁目１番１		
	（住居表示）	東京都大田区羽田五丁目１番13号		
交通条件	京浜急行空港線「穴守稲荷」駅 徒歩４分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	7,801百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域、準工業地域	賃貸事業収入①	196,075
	地積	2,226.95㎡	賃料収入（固定賃料）	108,600
	建蔽率/容積率	80%/400%、 60%/300%、60%/200%	賃料収入（変動賃料）	87,475
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	71,865
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	5,400.16㎡	公租公課	12,166
	構造・階数	鉄骨造陸屋根５階建	損害保険料	155
	建築時期	2001年４月	減価償却費③	59,135
	リノベーション時期	2013年11月～2014年８月	その他費用（信託報酬等）	408
			賃貸事業損益（①－②）	124,209
			ＮＯＩ（①－②＋③）	183,345
地域特性等				
対象不動産は、京浜急行「穴守稲荷」駅徒歩約４分、東京モノレール「天空橋」駅徒歩約10分に位置する宿泊特化型ホテルです。羽田空港国際線ターミナル駅へ３分、国内線ターミナル駅へ６分、品川駅へ20分とアクセスも良好で、羽田空港間の無料シャトルバスもあり、ビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は、21㎡～22㎡のダブルルームを中心に全室が18㎡以上の広さを有し、幅広いニーズに対応しています。また、２～５階には、ライブラリーやフィットネスジムなどの付帯設備を有しています。エアポートホテルとして、羽田空港利用者の宿泊需要に支えられており、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年７月16日から2025年７月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額200百万円（１月～６月：月額15.3百万円、７月～12月：月額18.1百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		389,313
	客室収入	347,625
	その他客室以外の収入	41,687
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		193,237
ＧＯＰ（千円）		196,075
ＡＤＲ（円）		11,293
RevPAR（円）		10,858
客室稼働率		96.1%
ＧＯＰ比率		50.4%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D25：ホテルマイステイズ亀戸Ｐ１

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都江東区亀戸六丁目32番８他１筆		
	（住居表示）	東京都江東区亀戸六丁目32番１号		
交通条件	ＪＲ総武線、東武亀戸線「亀戸」駅　徒歩５分、都営新宿線「西大島」駅　徒歩10分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	5,594百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	準工業地域	賃貸事業収入①	196,939
	地積	1,615.30㎡	賃料収入（固定賃料）	88,800
	建蔽率/容積率	60%/300%	賃料収入（変動賃料）	108,103
建物	所有形態	所有権	その他収入	35
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	40,488
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	26
	延床面積	4,338.47㎡	公租公課	6,321
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	127
	建築時期	1991年３月	減価償却費③	33,606
	リノベーション時期	2012年１月～３月	その他費用（信託報酬等）	408
			賃貸事業損益（①－②）	156,450
			ＮＯＩ（①－②＋③）	190,056
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ総武線、東武亀戸線「亀戸」駅徒歩約５分、都営新宿線「西大島」駅徒歩約10分と３線２駅利用可能な場所に位置する宿泊特化型ホテルです。亀戸駅からは秋葉原へ８分、東京駅へ11分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、2012年にオープンした東京スカイツリーへのアクセスも良好と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年７月16日から2025年７月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額178百万円（１月～６月：月額14.9百万円、７月～12月：月額14.8百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		312,968
	客室収入	293,027
	その他客室以外の収入	19,941
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		116,065
ＧＯＰ（千円）		196,903
ＡＤＲ（円）		6,443
RevPAR（円）		6,010
客室稼働率		93.3%
ＧＯＰ比率		62.9%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	58.2%
	ウィークリー（7～29泊）	17.1%
	マンスリー（30泊～）	24.7%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D26：ホテルマイステイズ上野入谷口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都台東区東上野五丁目61番		
	（住居表示）	東京都台東区東上野五丁目５番13号		
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩３分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	3,821百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	97,482
	地積	402.21㎡	賃料収入（固定賃料）	60,600
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	36,882
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	25,167
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	2,611
	延床面積	2,247.92㎡	公租公課	1,143
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	60
	建築時期	1985年11月	減価償却費③	20,943
	リノベーション時期	2014年１月～３月	その他費用（信託報酬等）	408
			賃貸事業損益（①－②）	72,314
			ＮＯＩ（①－②＋③）	93,257

地域特性等

対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩約３分、ＪＲ山手線・東京メトロ日比谷線「上野」駅から徒歩約５分、京成線「京成上野」駅から徒歩約13分に位置する宿泊特化型ホテルです。上野駅から秋葉原駅へ３分、東京駅へ７分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、ダブルルーム・ツインルームの割合が約８割と、インバウンドを中心に幅広に宿泊ニーズに対応しています。外国人旅行者に人気の秋葉原へのアクセスが良い点から、今後の更なるレジャー需要も見込まれます。

特記事項

隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。
本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡又は信託受益権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年７月16日から2025年７月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額117百万円（１月～６月：月額9.5百万円、７月～12月：月額10.1百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		173,321
	客室収入	170,683
	その他客室以外の収入	2,638
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		75,839
ＧＯＰ（千円）		97,482
ＡＤＲ（円）		10,118
RevPAR（円）		9,563
客室稼働率		94.5%
ＧＯＰ比率		56.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D27：ホテルマイステイズ亀戸Ｐ２

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都江東区亀戸六丁目７番２他２筆		
	（住居表示）	東京都江東区亀戸六丁目７番８号		
交通条件	ＪＲ総武線、東武亀戸線「亀戸」駅　徒歩５分、都営新宿線「西大島」駅　徒歩10分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	3,742百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	130,200
	地積	652.82㎡	賃料収入（固定賃料）	62,400
	建蔽率/容積率	80%/500%	賃料収入（変動賃料）	67,770
建物	所有形態	所有権	その他収入	30
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	30,958
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	22
	延床面積	2,793.99㎡	公租公課	3,774
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	79
	建築時期	1991年３月	減価償却費③	26,674
	リノベーション時期	2013年１月～2013年３月	その他費用（信託報酬等）	408
			賃貸事業損益（①－②）	99,242
			ＮＯＩ（①－②＋③）	125,916
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ総武線・東武亀戸線「亀戸」駅徒歩約５分、都営地下鉄新宿線「西大島」駅徒歩約10分と３線２駅利用可能な場所に位置する宿泊特化型ホテルです。亀戸駅からは秋葉原へ８分、東京駅へ11分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、2012年にオープンした東京スカイツリーへのアクセスも良好と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年７月16日から2025年７月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額119百万円（１月～６月：月額9.5百万円、７月～12月：月額10.4百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		205,851
	客室収入	195,228
	その他客室以外の収入	10,622
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		75,680
ＧＯＰ（千円）		130,170
ＡＤＲ（円）		6,424
RevPAR（円）		6,063
客室稼働率		94.4%
ＧＯＰ比率		63.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	70.6%
	ウィークリー（7～29泊）	13.2%
	マンスリー（30泊～）	16.2%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D28：ホテルビスタ清水

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	静岡県静岡市清水区真砂町101番２		
	（住居表示）	静岡県静岡市清水区真砂町１番23号		
交通条件	ＪＲ東海道本線「清水」駅徒歩３分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,198百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	67,072
	地積	999.17㎡	賃料収入（固定賃料）	43,200
	建蔽率/容積率	80％/400％	賃料収入（変動賃料）	23,872
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	26,440
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	480
	延床面積	3,559.81㎡	公租公課	4,066
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	68
	建築時期	2007年１月	減価償却費③	21,420
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	406
			賃貸事業損益（①－②）	40,631
			ＮＯＩ（①－②＋③）	62,051
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ「清水」駅より徒歩約３分に位置する宿泊特化型ホテルです。駅前の商業地に立地しており、日本でも有数の水揚げ量を誇る清水港に隣接しています。清水港の近隣及び東名高速道路清水インター周辺には水産加工物や精密機器等の工場群があり、ビジネス客の底堅い需要があります。加えて、サッカーを中心としたスポーツ団体による、安定した宿泊需要が存在しています。また、富士山の世界遺産登録及び三保松原の富士山世界文化遺産の構成資産登録によって、外国人観光客を含めたレジャー需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社ビスタホテルマネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2014年４月25日から2019年３月31日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額79百万円（１月～６月：月額6.1百万円、７月～12月：月額7.2百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注１）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		172,055
	客室収入	156,883
	その他客室以外の収入	15,171
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		105,462
ＧＯＰ（千円）		66,592
ＡＤＲ（円）		6,869
RevPAR（円）		5,609
客室稼働率		81.7%
ＧＯＰ比率		38.7%
宿泊形態（注２）	デイリー（1～6泊）	－
	ウィークリー（7～29泊）	－
	マンスリー（30泊～）	－

（注１） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

（注２） 宿泊形態の比率については、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。

D29：スーパーホテル新橋・烏森口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都港区新橋五丁目112番７		
	（住居表示）	東京都港区新橋五丁目16番４号		
交通条件	ＪＲ山手線ほか、東京メトロ銀座線、都営浅草線、東京臨海新交通臨海線（通称：ゆりかもめ）「新橋」駅徒歩５分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,624百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	39,426
	地積	234.96㎡	賃料収入（固定賃料）	39,426
	建蔽率/容積率	80％/600％	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	9,041
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	706
	延床面積	1,403.89㎡	公租公課	3,179
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建	損害保険料	29
	建築時期	2008年２月	減価償却費③	4,717
	リノベーション時期	2018年10月～2018年12月	その他費用（信託報酬等）	407
			賃貸事業損益（①－②）	30,385
			ＮＯＩ（①－②＋③）	35,103
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線、東京メトロ銀座線、都営浅草線、東京臨海新交通臨海線「新橋」駅から徒歩約５分に位置する宿泊特化型ホテルです。ビジネスエリアである新橋に立地している他、「新橋」駅から「東京」駅へ３分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、「浅草」駅へ13分と、ビジネス、レジャー両方に最適な立地で年間を通じて安定した需要があります。宿泊客が自分にあった枕を選べたり、有機野菜を使用した朝食を提供したりと宿泊客の健康を考慮した運営を行っていることに加え、環境省認定の「エコ・ファースト」企業に選定されるなど環境に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社スーパーホテル
契約形態	固定賃料型
契約期間	2008年３月28日から2028年３月27日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額78百万円（１月～12月：月額6.5百万円）
管理業務委託手数料	なし
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	やむを得ない理由により中途解約する場合は、貸主からは６か月の予告で、借主からは６か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月117,083円を支払う。

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）(注)		
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		－
ＧＯＰ比率		－
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	－
	ウィークリー（7～29泊）	－
	マンスリー（30泊～）	－

（注）　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、非開示としています。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。

D30：フレックステイイン東十条

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都北区中十条二丁目25番６他１筆		
	（住居表示）	東京都北区中十条二丁目10番２号		
交通条件	ＪＲ京浜東北線「東十条」駅徒歩１分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,277百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	近隣商業地域、 第一種住居地域	賃貸事業収入①	40,795
	地積	826.31㎡	賃料収入（固定賃料）	22,200
	建蔽率/容積率	80%/300% 60%/200%	賃料収入（変動賃料）	18,595
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	8,559
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	1,714.53㎡	公租公課	1,968
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建	損害保険料	36
	建築時期	1986年６月	減価償却費③	6,148
	リノベーション時期	2013年３月	その他費用（信託報酬等）	406
			賃貸事業損益（①－②）	32,235
			ＮＯＩ（①－②＋③）	38,384

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ京浜東北線「東十条」駅より徒歩約１分、ＪＲ埼京線「十条」駅より徒歩約８分に位置する宿泊特化型ホテルです。「東十条」駅からは「東京」駅へ21分、「十条」駅からは「池袋」駅へ６分、「新宿」駅へ12分と主要ターミナル駅へのアクセスも良く、交通利便性に優れています。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。外国人旅行者に人気の池袋、新宿及び成田空港へのアクセスの拠点となる上野駅へのアクセスが良好であることから、今後の更なるレジャー需要が見込まれます。

特記事項

隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。
本件建物建築後の都市計画決定に伴い、本物件土地上にはホテル用途の建物を建築することができないこととなっており、既存不適格となっています。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年７月16日から2025年７月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額44百万円（１月～12月：月額3.7百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		82,529
	客室収入	78,650
	その他客室以外の収入	3,879
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		41,734
ＧＯＰ（千円）		40,795
ＡＤＲ（円）		5,310
RevPAR（円）		4,857
客室稼働率		91.5%
ＧＯＰ比率		49.4%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	88.6%
	ウィークリー（7～29泊）	10.3%
	マンスリー（30泊～）	1.1%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D31：ホテルマイステイズ宇都宮

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目４番１		
	（住居表示）	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目４番１号		
交通条件	ＪＲ東北新幹線・東北本線・日光線他「宇都宮」駅 徒歩４分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,237百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	93,022
	地積	1,430.78㎡	賃料収入（固定賃料）	43,200
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	49,822
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	33,914
	業態	フルサービス型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	11,660.10㎡	公租公課	13,356
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下２階付12階建	損害保険料	243
	建築時期	1990年１月	減価償却費③	19,899
	リノベーション時期	2013年11月～2014年１月	その他費用（信託報酬等）	414
			賃貸事業損益（①－②）	59,108
			ＮＯＩ（①－②＋③）	79,007
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ「宇都宮」駅徒歩約４分に位置する婚礼宴会施設を有した総合ホテルです。客室仕様は、ダブルルーム・ツインルームの割合が９割で、婚礼施設、バンケット、会議室、フィットネスジムなどの付帯設備を有しています。周辺には宇都宮工業団地、清原工業団地等がありビジネス客の安定的な需要が見込めるほか、世界遺産登録された日光の社寺への中継地点ともなることから、レジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年７月16日から2025年７月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額81百万円（１月～６月：月額6.3百万円、７月～12月：月額7.2百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		337,443
	客室収入	177,053
	その他客室以外の収入	160,390
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		244,421
ＧＯＰ（千円）		93,022
ＡＤＲ（円）		8,540
RevPAR（円）		8,295
客室稼働率		97.1%
ＧＯＰ比率		27.6%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D32：フレックステイイン川崎貝塚

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番２		
	（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番２号		
交通条件	ＪＲ東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅　徒歩11分、京浜急行本線「京急川崎」駅　徒歩14分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	980百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	商業地域、 近隣商業地域	賃貸事業収入①	33,169
	地積	785.94㎡	賃料収入（固定賃料）	18,600
	建蔽率/容積率	80％/500％ 80％/300％	賃料収入（変動賃料）	14,569
建物	所有形態	区分所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	11,990
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	924
	延床面積	1,190.57㎡	公租公課	824
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	損害保険料	28
	建築時期	1990年４月	減価償却費③	9,805
	リノベーション時期	2014年１月～３月	その他費用（信託報酬等）	407
			賃貸事業損益（①－②）	21,179
			ＮＯＩ（①－②＋③）	30,985

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ線「川崎」駅から徒歩約11分、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩約14分に位置する宿泊特化型ホテルです。川崎駅から横浜駅へ７分、品川駅へ17分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。京浜工業地帯や周辺の大規模工場へもアクセスが良い点から、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項

隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。
本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年７月16日から2025年７月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額37百万円（１月～12月：月額3.1百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		61,054
	客室収入	57,112
	その他客室以外の収入	3,942
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		27,884
ＧＯＰ（千円）		33,169
ＡＤＲ（円）		5,337
RevPAR（円）		4,850
客室稼働率		90.9%
ＧＯＰ比率		54.3%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	30.8%
	ウィークリー（7～29泊）	17.3%
	マンスリー（30泊～）	51.9%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D33：コンフォートホテル富山駅前

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	富山県富山市宝町一丁目３番13他２筆		
	（住居表示）	富山県富山市宝町一丁目３番２号		
交通条件	ＪＲ北陸新幹線・北陸本線・高山本線、あいの風とやま鉄道線 「富山」駅 徒歩４分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	979百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	35,928
	地積	547.81㎡	賃料収入（固定賃料）	35,928
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	13,287
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	3,305.64㎡	公租公課	3,756
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	60
	建築時期	2007年３月	減価償却費③	9,061
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	409
			賃貸事業損益（①－②）	22,640
			ＮＯＩ（①－②＋③）	31,702
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ「富山」駅から徒歩約４分に位置する宿泊特化型ホテルです。富山地方鉄道・富山ライトレール・バス路線も富山駅から出ており各地へのアクセスに便利な立地です。2015年に北陸新幹線が開通し、富山-東京間は従来より約１時間短縮し、最短２時間10分で結ばれ、首都圏から富山への入込客数の増加が見込まれます。客室構成はダブルルーム・ツインルームが全体の約２割を占めており、ビジネス利用のみならずレジャー需要への対応も可能です。北陸新幹線の開通による宿泊需要の増加により、今後も年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社グリーンズ
契約形態	固定賃料型
契約期間	2007年４月25日から2027年４月24日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額71百万円（１月～12月：月額5.9百万円）
管理業務委託手数料	なし
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	３年毎に協議の上改定することができます。
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日） （注）		
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		0.0%
ＧＯＰ比率		0.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 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、非開示としています。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。

D34：フレックステイイン川崎小川町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	神奈川県川崎市川崎区小川町15番９		
	（住居表示）	神奈川県川崎市川崎区小川町15番９号		
交通条件	ＪＲ東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅 徒歩８分			
取得年月日	2015年７月16日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	906百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	24,812
	地積	319.56㎡	賃料収入（固定賃料）	15,600
	建蔽率/容積率	80%/800%	賃料収入（変動賃料）	9,212
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	7,279
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	725.60㎡	公租公課	940
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	損害保険料	19
	建築時期	1989年４月	減価償却費③	5,911
	リノベーション時期	2014年２月～３月	その他費用（信託報酬等）	406
			賃貸事業損益（①－②）	17,533
			ＮＯＩ（①－②＋③）	23,445
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「川崎」駅から徒歩約８分、京浜急行線「京急川崎」駅から徒歩約12分に位置する宿泊特化型ホテルです。「川崎」駅から「横浜」駅へ７分、「品川」駅へ17分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。京浜工業地帯や周辺の大規模工場へもアクセスが良い点から、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年７月16日から2025年７月15日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額30百万円（１月～６月：月額2.5百万円、７月～12月：月額2.6百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		51,647
	客室収入	47,796
	その他客室以外の収入	3,851
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		26,835
ＧＯＰ（千円）		24,812
ＡＤＲ（円）		4,714
RevPAR（円）		4,190
客室稼働率		88.9%
ＧＯＰ比率		48.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	30.5%
	ウィークリー（7～29泊）	39.3%
	マンスリー（30泊～）	30.2%

（注） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D35：フレックステイイン江古田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都練馬区栄町８番20他４筆		
	（住居表示）	東京都練馬区栄町８番６号		
交通条件	西武池袋線「江古田」駅　徒歩４分			
取得年月日	2015年８月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	5,069百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	117,226
	地積	761.18㎡	賃料収入（固定賃料）	61,560
	建蔽率/容積率	80%/500%	賃料収入（変動賃料）	55,666
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	38,240
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	3,932.93㎡	公租公課	4,622
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建	損害保険料	82
	建築時期	1989年１月	減価償却費③	33,127
	リノベーション時期	2013年１月～2013年３月	その他費用（信託報酬等）	408
			賃貸事業損益（①－②）	78,985
			ＮＯＩ（①－②＋③）	112,113
地域特性等				
対象不動産は、西武池袋線「江古田」駅徒歩約４分、都営大江戸線「新江古田」駅徒歩約７分に位置する宿泊特化型ホテルです。「江古田」駅から「池袋」駅へ電車で７分、「新江古田」駅から「新宿」駅へ電車で16分と、主要ビジネスエリアへのアクセスも良好で、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。客室仕様として、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等を備えており、短期の利用者から中長期の利用者まで幅広い宿泊需要に対応可能です。				
特記事項				
対象土地の隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2015年８月28日から2025年８月27日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額122百万円（１月～６月：月額10.1百万円、７月～12月：月額10.2百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		187,964
	客室収入	175,368
	その他客室以外の収入	12,595
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		70,737
ＧＯＰ（千円）		117,226
ＡＤＲ（円）		5,146
RevPAR（円）		4,539
客室稼働率		88.2%
ＧＯＰ比率		62.4%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	37.6%
	ウィークリー（7～29泊）	20.0%
	マンスリー（30泊～）	42.4%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D36：スーパーホテル東京・ＪＲ立川北口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都立川市曙町二丁目244番２		
	（住居表示）	東京都立川市曙町二丁目21番９号		
交通条件	ＪＲ中央線・青梅線・南武線「立川」駅　徒歩６分			
取得年月日	2015年８月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,170百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	31,787
	地積	379.63㎡	賃料収入（固定賃料）	31,787
	建蔽率/容積率	80％/600％	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	13,120
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	1,391
	延床面積	1,832.97㎡	公租公課	2,798
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	損害保険料	39
	建築時期	2007年11月	減価償却費③	8,482
	リノベーション時期	2018年３月	その他費用（信託報酬等）	408
			賃貸事業損益（①－②）	18,666
			ＮＯＩ（①－②＋③）	27,149

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ線「立川」駅北口より徒歩約６分、多摩都市モノレール「立川北」駅より徒歩約７分に位置する宿泊特化型ホテルです。「立川」駅は多摩地区の主要なターミナル駅であり、ＪＲ各線、多摩都市モノレールの利用により多摩地区各所へのアクセスが良好なことに加えて、駅周辺には大型商業施設が立ち並んでおり、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。また、ホテル・オペレーターである株式会社スーパーホテルは、炭酸泉浴「うたたねの湯」の設置や有機野菜を使用した無料朝食の提供、宿泊客が自分に合った枕を選べるサービスの提供など、健康に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。2018年３月には全館改装工事により、大浴場・朝食会場がさらに充実しました。多摩地区各所へのアクセスの良さからビジネス利用を中心に安定的な需要が期待できます。

特記事項

北側前面道路の市道認定に伴い、対象土地の一部につき立川市より寄付の要請を受ける可能性があります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社スーパーホテル
契約形態	固定賃料型
契約期間	2007年12月６日から2027年12月５日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額63百万円（１月～12月：月額5.2百万円）
管理業務委託手数料	なし
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	借主は貸主に対して６か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月181,875円を支払う。

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）　（注）		
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		0.0%
ＧＯＰ比率		0.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　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、非開示としています。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。

D37：スーパーホテルＪＲ上野入谷口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都台東区上野七丁目64番５他１筆		
	（住居表示）	東京都台東区上野七丁目９番14号		
交通条件	ＪＲ山手線・京浜東北線他「上野」駅　徒歩４分			
取得年月日	2015年８月28日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,130百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	27,275
	地積	178.49㎡	賃料収入（固定賃料）	27,275
	建蔽率/容積率	80%/700%	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	10,036
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	1,070
	延床面積	1,279.16㎡	公租公課	2,183
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	27
	建築時期	2006年３月	減価償却費③	6,346
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	408
			賃貸事業損益（①－②）	17,239
			ＮＯＩ（①－②＋③）	23,585
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「上野」駅入谷口より徒歩約４分、東京メトロ日比谷線・銀座線「上野」駅より徒歩約５分に位置する宿泊特化型ホテルです。「秋葉原」駅へ電車で３分、「東京」駅へ電車で７分と、主要ビジネスエリアへの交通利便性に優れています。また、周辺に上野動物園やアメ横など観光客に人気のあるスポットが位置することに加え、東京スカイツリーや東京ディズニーリゾートへのアクセスも良好です。さらに、羽田空港へは電車で33分、成田空港へは京成電鉄スカイライナーを利用すれば46分と、外国人旅行者等にも利用しやすいロケーションにあるため、ビジネス及びレジャーに最適な立地です。また、ホテル・オペレーターである株式会社スーパーホテルは、有機野菜を使用した無料朝食の提供や宿泊客が自分に合った枕を選べるサービスの提供など、健康に配慮した運営を行っており、宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社スーパーホテル
契約形態	固定賃料型
契約期間	2006年４月25日から2026年４月24日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額54百万円（１月～12月：月額4.5百万円）
管理業務委託手数料	なし
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	借主は貸主に対して６か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。
その他特記事項	修繕費相当額として貸主は借主に毎月128,479円を支払う。

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）　（注）		
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		0.0%
ＧＯＰ比率		0.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　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、非開示としています。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。

D38：ホテルマイステイズ心斎橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	(地番)	大阪市中央区西心斎橋一丁目24番		
	(住居表示)	大阪市中央区西心斎橋一丁目９番30号		
交通条件	Osaka Metro御堂筋線「心斎橋」駅 徒歩２分、 Osaka Metro長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅 徒歩３分			
取得年月日	2016年１月22日		収支状況等	(単位：千円)
取得価格	3,160百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	63,148
	地積	413.96㎡	賃料収入（固定賃料）	48,000
	建蔽率/容積率	80%/500%	賃料収入（変動賃料）	15,148
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	22,477
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	1,942.01㎡	公租公課	2,522
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建	損害保険料	43
	建築時期	1984年９月	減価償却費③	19,506
	リノベーション時期	2015年１月～2015年３月	その他費用（信託報酬等）	405
			賃貸事業損益（①－②）	40,670
			ＮＯＩ（①－②＋③）（注１）	60,177
地域特性等				
対象不動産は、Osaka Metro御堂筋線「心斎橋」駅徒歩約２分、同四つ橋線「四ツ橋」駅徒歩約４分に位置する宿泊特化型ホテルです。また、「心斎橋」駅から御堂筋線にて東海道・山陽新幹線の「新大阪」駅へ13分、同線にて「梅田（大阪）」駅へ７分、南海特急ラピートで「関西国際空港」駅へ約１時間と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺には、心斎橋筋商店街や大型家電量販店等が所在し、レジャー需要が高く、また外国人観光客に人気のエリアです。2015年4月に全面改装し、「フレックステイイン」から「マイステイズ」へブランドを変更しています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2016年１月22日から2026年１月21日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額85.2百万円（１月～６月：月額6.2百万円、７月～12月：月額８百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		116,359
	客室収入	108,905
	その他客室以外の収入	7,453
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		53,210
ＧＯＰ（千円）		63,148
ＡＤＲ（円）		11,653
RevPAR（円）		10,961
客室稼働率		94.1%
ＧＯＰ比率		54.3%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D39：コンフォートホテル黒崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目144番４他１筆		
	（住居表示）	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号		
交通条件	ＪＲ鹿児島本線「黒崎」駅 徒歩４分			
取得年月日	2016年１月22日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,148百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	37,894
	地積	826.45㎡	賃料収入（固定賃料）	37,894
	建蔽率/容積率	80％/400％	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	18,138
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	600
	延床面積	3,207.60㎡	公租公課	3,406
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	損害保険料	54
	建築時期	2009年２月	減価償却費③	13,668
	リノベーション時期	―	その他費用（信託報酬等）	409
			賃貸事業損益（①－②）	19,756
			ＮＯＩ（①－②＋③	33,424
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「黒崎」駅徒歩約４分に位置する宿泊特化型ホテルです。周辺には四大工業地帯の一つである北九州工業地帯があり、安定したビジネス需要が見込まれます。また、官営八幡製鉄所の世界遺産登録により今後はレジャー客の増加が期待されます。対象不動産は2009年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社グリーンズ
契約形態	固定賃料型
契約期間	2009年６月30日から2029年６月29日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額75百万円（１月～12月：月額6.3百万円）
管理業務委託手数料	－
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	借主は貸主に対して６か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとします。
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）（注）		
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		0.0%
ＧＯＰ比率		0.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 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、非開示としています。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。

D40：コンフォートホテル前橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	群馬県前橋市表町二丁目18番５		
	（住居表示）	群馬県前橋市表町二丁目18番14号		
交通条件	ＪＲ両毛線「前橋」駅 徒歩３分			
取得年月日	2016年１月22日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,128百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	借地権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	43,811
	地積	874.39㎡	賃料収入（固定賃料）	43,811
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	29,471
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	5,669
	延床面積	3,653.96㎡	公租公課	4,907
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建	損害保険料	75
	建築時期	2009年３月	減価償却費③	18,405
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	414
			賃貸事業損益（①－②）	14,339
			ＮＯＩ（①－②＋③）	32,745

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ線「前橋」駅徒歩約３分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産が所在する前橋市は群馬県の中核都市であり、県庁所在地です。また、周辺には前橋一号工業団地等市内各所に17の工業団地が造成されており、ビジネス及び官公庁需要が見込まれます。対象不動産は2009年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。

特記事項

・借地権の種類：一般定期借地権
・目的：建物所有目的
・地代：10百万円　（月額844千円）
・借地期間：2007年６月３日から2047年６月２日まで
本物件は借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社グリーンズ
契約形態	固定賃料型
契約期間	2009年６月３日から2029年６月２日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額75百万円（１月～12月：月額6.3百万円）
管理業務委託手数料	－
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	借主は貸主に対して６か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとします。
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）　（注）		
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		0.0%
ＧＯＰ比率		0.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　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、非開示としています。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。

D41：コンフォートホテル燕三条

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	新潟県三条市須頃二丁目115番１他１筆		
	（住居表示）	新潟県三条市須頃二丁目115号		
交通条件	ＪＲ上越新幹線・弥彦線「燕三条」駅 徒歩３分			
取得年月日	2016年１月22日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,010百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	34,949
	地積	1,936.96㎡	賃料収入（固定賃料）	32,861
	建蔽率/容積率	80%/400%	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	所有権	その他収入	2,088
	用途	ホテル、店舗	賃貸事業費用②	15,204
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	546
	延床面積	3,098.07㎡	公租公課	3,746
	構造・階数	鉄骨造陸屋根８階建	損害保険料	64
	建築時期	2007年６月	減価償却費③	10,433
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	414
			賃貸事業損益（①－②）	19,744
			ＮＯＩ（①－②＋③）	30,177
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「燕三条」駅徒歩約３分に位置する宿泊特化型ホテルです。「燕三条」駅は、上越新幹線の停車駅であり、各地へのアクセスに優れています。対象不動産が所在する三条市は金物工業などの製造業が盛んであり、安定したビジネス需要が見込まれます。対象不動産は2007年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社グリーンズ
契約形態	固定賃料型
契約期間	2007年７月１日から2027年６月30日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額64百万円（１月～12月：月額5.3百万円）
管理業務委託手数料	－
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	３年毎に協議の上改定
中途解約について	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとします。
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）　（注）		
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		0.0%
ＧＯＰ比率		0.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　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、非開示としています。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。

D42：コンフォートホテル北見

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	北海道北見市大通西三丁目４番１他５筆		
	(住居表示)	北海道北見市大通西三丁目４番		
交通条件	ＪＲ石北本線「北見」駅 徒歩４分			
取得年月日	2016年１月22日		収支状況等	(単位：千円)
取得価格	851百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	30,300
	地積	926.30㎡	賃料収入（固定賃料）	30,300
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	17,264
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	609
	延床面積	3,009.50㎡	公租公課	4,890
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建	損害保険料	52
	建築時期	2008年３月	減価償却費③	11,298
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	412
			賃貸事業損益（①－②）	13,036
			ＮＯＩ（①－②＋③）	24,335
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「北見」駅徒歩約４分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産が所在する北見市はオホーツク地方の基幹都市であることから、医療施設が充実しており、医療・製薬関連を中心としたビジネス宿泊需要が見込まれます。対象不動産は2008年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社グリーンズ
契約形態	固定賃料型
契約期間	2008年３月25日から2028年３月24日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額60百万円（１月～12月：月額5.0百万円）
管理業務委託手数料	－
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	借主は貸主に対して６か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとします。
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		（注）
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		0.0%
ＧＯＰ比率		0.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 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、非開示としています。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。

D43：ホテルマイステイズ五反田駅前（注１）

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都品川区西五反田二丁目６番１他３筆		
	（住居表示）	東京都品川区西五反田二丁目６番８号		
交通条件	ＪＲ山手線、都営浅草線「五反田」駅　徒歩２分、東急池上線「五反田」駅　徒歩３分			
取得年月日	2016年３月31日、2017年10月31日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	26,523百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権（共有持分含む）／地上権（敷地権割合約75.55%）		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	490,844
	地積	1,630.40㎡（敷地全体）（注２）	賃料収入（固定賃料）	288,900
	建蔽率/容積率	80%/800%、80%/700%	賃料収入（変動賃料）	200,966
建物	所有形態	所有権/区分所有権	その他収入	978
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	66,781
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	8,381
	延床面積	11,893.00㎡（建物全体）（注３）	公租公課	16,828
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付14階建	損害保険料	282
	建築時期	1984年８月 1974年３月	減価償却費③	40,679
	リノベーション時期/コンバージョン期間	2015年３月～2015年11月/2017年６月～2017年10月（客室増設工事）	その他費用（信託報酬等）	609
			賃貸事業損益（①－②）	424,063
			ＮＯＩ（①－②＋③）	464,742
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ山手線、都営浅草線「五反田」駅から徒歩約２分、東急池上線「五反田」駅から徒歩約３分に位置する宿泊特化型ホテルです。「五反田」駅から「東京」駅・「新宿」駅へ15分と主要ビジネスエリアへ至近であることに加え、新幹線停車駅・主要ターミナルである「品川」駅から２駅及び「羽田空港国際線ビル」駅へ約40分とアクセスも良好でビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室は2015年11月に全館リノベーションを実施しており、スタイリッシュでモダンな仕様となっています。外国人旅行者に人気の池袋・新宿及び秋葉原・浅草へのアクセスが良い点から、今後更なるレジャー需要も見込まれます。				
特記事項				
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2017年10月31日～2026年３月30日
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額561.6 百万円（1 月～6 月：月額45.45 百万円/7 月～12 月：月額48.15 百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注４）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		827,871
	客室収入	732,563
	その他客室以外の収入	95,307
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		338,005
ＧＯＰ（千円）		489,866
ＡＤＲ（円）		11,095
RevPAR（円）		10,395
客室稼働率		93.7%
ＧＯＰ比率		59.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）2017年10月31日付で当該物件の本投資法人が保有する専有部分（以下「既保有部分」といいます。）に追加して、客室増設工事が施工された専有部分（以下「増床部分」といいます。）を取得しています。特段の記載がない限り、既保有部分と増床部分を併せた情報を記載しています。

（注２）本物件の敷地は４筆からなっており、土地の「地積」欄には、４筆の敷地面積の合計を記載しています。本投資法人は、４筆のうち３筆について敷地権として地上権の準共有持分を取得します（なお、本投資法人は、敷地権の対象となる３筆のうち、１筆については所有権を、２筆については共有持分を保有しています）。増床部分の追加取得により、当該敷地権の割合は約47.04%から約75.55%へ増加しました。

（注３）本物件は、本館と新館の２棟で構成されており、建物の「延床面積」欄には、２棟の建物全体の延床面積の合計を記載しています。

本投資法人は、2017年10月31日付で新館の１階の一部並びに２階及び３階の全部である1,385.46㎡を追加取得しました。その結果、本投資法人の専有面積は、2016年３月31 日付で取得済みの既保有部分8,752.42 ㎡と合計し10,137.88㎡となりました。

（注４）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D44：ホテルエピナール那須

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上１番10他59筆		
	（住居表示）	那須郡那須町では、住居表示は実施されておりません		
交通条件	ＪＲ東北新幹線「那須塩原」駅 17.2km（車31分）、東北自動車道那須I.C　6.5km（車11分）			
取得年月日	2016年３月31日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	20,981百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権/借地権		
	用途地域	地域指定外	賃貸事業収入①	1,112,683
	地積	126,403.51㎡	賃料収入（固定賃料）	579,000
	建蔽率/容積率	60%/200%	賃料収入（変動賃料）	533,093
建物	所有形態	所有権	その他収入	589
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	368,089
	業態	リゾート型	維持管理費（借地料）	9,335
	延床面積	36,308.50㎡	公租公課	27,778
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建、鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	損害保険料	859
	建築時期	1992年２月 1995年６月	減価償却費③	329,690
	リノベーション時期	2014年４月～2014年６月、2015年１月～2015年４月、2017年１月～７月	その他費用（信託報酬等）	425
			賃貸事業損益（①－②）	744,594
			ＮＯＩ（①－②＋③）	1,074,284

地域特性等

対象不動産は、東北自動車道那須ICから車で約11分、「東京」駅から新幹線及び無料送迎バスを利用して約１時間40分に位置するリゾートホテルです。客室は全て２名定員以上で構成されており、家族で一年中いつでも楽しめるレジャー施設や温泉施設・宴会場・婚礼施設・リラクゼーションサロン等を有する他アクティビティ（ゴルフ、テニス、カヤック、乗馬、トレッキング、スキー等）も充実しておりファミリー・シニア層の需要が見込まれます。
また、旅の計画から予約までをサポートする旅行サイト「トリップアドバイザー」より「エクセレンス認証」（トリップアドバイザーの口コミで継続して５段階中４以上の総合評価を得ていることなどの一定の条件を満たす宿泊施設に与えられる認証）を受賞するなど宿泊客の人気も高く、今後の更なるレジャー需要の増加が期待されます。

特記事項

対象土地の一部は借地であり、対象建物の一部は借家です。当該借地及び借家対象建物の各所有者との間の賃貸借契約により、かかる借地権又は借家権の譲渡、信託受益権の譲渡、当該借地又は借家対象建物の転貸等に際し、当該各所有者の承諾が必要とされています。
隣接地との境界の一部について、書面による境界画定がなされていません。
対象土地の一部は共有地です。
対象土地の一部（3,371㎡及び地番404番100、404番125等（面積不詳））については、私道に関する負担があります。
近隣地権者と定めた「メイプルの森工事規定」による開発制限があります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2016年３月31日～2026年３月30日
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額771百万円（１月～３月：月額10百万円、４月～６月：月額54百万円、７月～９月：月額153百万円、10月～12月：月額40百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		3,737,432
	客室収入	1,504,574
	その他客室以外の収入	2,232,858
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		2,622,950
ＧＯＰ（千円）		1,114,482
ＡＤＲ（円）		28,082
RevPAR（円）		26,320
客室稼働率		93.7%
ＧＯＰ比率		29.8%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	0.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D45：ホテルマイステイズ福岡天神

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	福岡県福岡市中央区天神三丁目90番他４筆		
	（住居表示）	福岡県福岡市中央区天神三丁目５番７号		
交通条件	福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩４分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅 徒歩７分、福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩11分			
取得年月日	2016年３月31日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	8,059百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	230,688
	地積	1,243.44㎡	賃料収入（固定賃料）	112,800
	建蔽率/容積率	80％/400％	賃料収入（変動賃料）	117,888
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	50,534
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	5,083.06㎡	公租公課	7,242
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	損害保険料	110
	建築時期	2008年８月	減価償却費③	42,777
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	404
			賃貸事業損益（①－②）	180,153
			ＮＯＩ（①－②＋③）	222,931
地域特性等				
対象不動産は、市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約４分、西鉄天神大牟田線「天神」駅から徒歩約７分に位置する2008年竣工の築浅の宿泊特化型ホテルです。市営地下鉄空港線にて「博多」駅へ乗車６分、「福岡空港」駅へ乗車11分と各地へアクセスが良好でビジネス・レジャー両方に最適な立地であり、国内外旅行者の需要も見込まれます。また「キャナルシティ博多」「ヤフオクドーム」「マリンメッセ福岡」「太宰府天満宮」等への人気観光スポットへのアクセスも至近であり福岡市内の交通利便性に優れています。 客室仕様は、全室ダブルルーム以上と幅広い宿泊客へ対応可能であり、ビジネス利用・レジャー利用双方の幅広いニーズに対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2016年３月31日～2026年３月30日
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額201百万円（１月～６月：月額14.7百万円/７月～12月：月額18.8百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		403,689
	客室収入	371,845
	その他客室以外の収入	31,844
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		173,001
ＧＯＰ（千円）		230,688
ＡＤＲ（円）		10,110
RevPAR（円）		9,313
客室稼働率		92.1%
ＧＯＰ比率		57.1%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D46：ホテルマイステイズ浜松町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都港区浜松町一丁目101番６他１筆		
	（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目18番14号		
交通条件	都営浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩２分、ＪＲ山手線・京浜東北線「浜松町」駅　徒歩６分、都営三田線「御成門」駅　徒歩７分			
取得年月日	2016年３月31日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	7,959百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	123,902
	地積	273.86㎡	賃料収入（固定賃料）	82,200
	建蔽率/容積率	80%/700%	賃料収入（変動賃料）	41,702
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	35,497
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	1,951.90㎡	公租公課	6,904
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	損害保険料	52
	建築時期	2008年10月	減価償却費③	28,133
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	407
			賃貸事業損益（①－②）	88,404
			ＮＯＩ（①－②＋③）	116,538

地域特性等

対象不動産は、2008年竣工の築浅ホテルです。対象不動産は、ＪＲ山手線「浜松町」駅、東京モノレール「モノレール浜松町」駅より徒歩約６分、都営浅草線、都営大江戸線「大門」駅より徒歩約２分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産は都心立地のホテルであり、汐留等のオフィスエリア（全日空、電通、富士通、ソフトバンク等の大手企業本社）に近接していることに加え、「浜松町」駅から「東京」駅へ６分、「品川」駅へ５分と主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であるとともに、「モノレール浜松町」駅から「羽田空港国際線ビル」駅へも19分とアクセスが良好で、ビジネス・レジャー両方に最適な立地です。客室仕様は、全室ダブルルームとビジネス利用・レジャー利用双方の幅広いニーズに対応しています。また、外国人旅行者に人気の秋葉原・浅草等へのアクセスが良い点から今後の更なるレジャー需要も見込まれ、年間を通じて安定した需要が見込まれます。東京モノレールの東京駅への延伸計画が検討されている他、「浜松町」駅及び近隣オフィス開発プロジェクトが進行中であり、今後の需要の継続も見込まれます。

特記事項

なし

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2016年３月31日～2026年３月30日
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額164.4百万円（月額13.7百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		215,898
	客室収入	214,283
	その他客室以外の収入	1,615
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		91,996
ＧＯＰ（千円）		123,902
ＡＤＲ（円）		11,429
RevPAR（円）		11,091
客室稼働率		97.0%
ＧＯＰ比率		57.4%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D47：ホテルマイステイズプレミア金沢

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	石川県金沢市広岡二丁目1301番２他４筆		
	（住居表示）	石川県金沢市広岡二丁目13番１号		
交通条件	ＪＲ北陸新幹線・北陸本線「金沢」駅 徒歩６分			
取得年月日	2016年６月15日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	13,761百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	376,887
	地積	2,191.67㎡	賃料収入（固定賃料）	219,600
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	157,287
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル・事務所	賃貸事業費用②	125,535
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	13,121.00㎡	公租公課	13,346
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	254
	建築時期	2014年10月	減価償却費③	111,530
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	404
			賃貸事業損益（①－②）	251,351
			ＮＯＩ（①－②＋③）	362,881
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ北陸新幹線「金沢」駅徒歩約６分に位置する宿泊特化型ホテルです。金沢市は兼六園をはじめ多数の観光資源を有する歴史ある都市であり、2015年３月の北陸新幹線の開業に伴い首都圏からのアクセスが飛躍的に向上したことから国内及び外国人旅行者が増加しておりレジャーを中心に今後も宿泊需要の伸びが期待されています。また、北陸地方のビジネス拠点として出張者による安定的な宿泊需要も見込まれます。対象不動産は2014年10月竣工と築浅であり、全室シティホテル並みの30㎡を超える客室面積を有しており、フィットネスルームを備えるなど設備面でも優位性を持っており、レジャー需要の取り込みより更なる収益の増加が見込まれます。				
特記事項				
なし				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2016年６月15日から2026年６月14日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額365百万円（１月～３月：月額19.5百万円、４月～６月：月額29百万円、７月～９月38.9百万円、10月～12月：34.3百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		679,785
	客室収入	547,291
	その他客室以外の収入	132,493
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		302,897
ＧＯＰ（千円）		376,887
ＡＤＲ（円）		13,132
RevPAR（円）		12,190
客室稼働率		92.8%
ＧＯＰ比率		55.4%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D48：高松 東急REIホテル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	香川県高松市兵庫町９番１他７筆		
	（住居表示）	香川県高松市兵庫町９番地９		
交通条件	ＪＲ予讃線・高徳線「高松」駅 徒歩８分			
取得年月日	2016年６月15日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,139百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	111,564
	地積	1,178.28㎡	賃料収入（固定賃料）	76,200
	建蔽率/容積率	80％/600％	賃料収入（変動賃料）	－
建物	所有形態	区分所有権	その他収入	35,364
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	61,176
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	36,286
	延床面積	7,251.64㎡	公租公課	8,208
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付13階建	損害保険料	146
	建築時期	1982年４月	減価償却費③	16,111
	リノベーション時期	2016年１月・2016年12月 2017年12月～2018年１月 2018年12月	その他費用（信託報酬等）	422
			賃貸事業損益（①－②）	50,388
			ＮＯＩ（①－②＋③）	66,499
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「高松」駅徒歩約８分に位置する宿泊特化型ホテルです。高松市は四国の玄関口として国の出先機関や企業の四国支社・支店などが多く置かれています。対象不動産は、高松市のビジネス街中心部に存していることから官公庁・企業の出張ニーズにより安定的な運営が可能です。また、現在は宿泊客の70％がビジネス利用で安定していますが、全国的な外国人観光客の増加傾向を受け、今後は観光客の増加によるＡＤＲの上昇も期待されます。				
特記事項				
本物件に係る賃貸借契約において、賃貸人の地位の譲渡に際し、賃借人の書面による承諾が必要とされています。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社東急ホテルズ
契約形態	固定賃料型
契約期間	2017年４月25日から2020年４月24日まで （当初契約開始日1982年４月25日）
賃貸借による賃料設定	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
賃料の改定について	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
中途解約について	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）　（注）		
ホテル売上高（千円）		－
	客室収入	－
	その他客室以外の収入	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		－
ＧＯＰ（千円）		－
ＡＤＲ（円）		－
RevPAR（円）		－
客室稼働率		－
ＧＯＰ比率		－
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	－
	ウィークリー（7～29泊）	－
	マンスリー（30泊～）	－

（注）　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、非開示としています。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。

D49：ホテルマイステイズプレミア浜松町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都港区浜松町１丁目７番４他13筆		
	（住居表示）	東京都港区浜松町１丁目８番５号		
交通条件	ＪＲ山手線・京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩５分			
取得年月日	2017年５月29日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	8,000百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	257,330
	地積	1,070.53㎡	賃料収入（固定賃料）	107,400
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	149,812
建物	所有形態	所有権	その他収入	117
	用途	ホテル・共同住宅	賃貸事業費用②	34,366
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	6,151.93㎡	公租公課	10,758
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付11階建	損害保険料	168
	建築時期	1994年６月	減価償却費③	23,030
	リノベーション時期	2016年８月～2016年11月	その他費用（信託報酬等）	409
			賃貸事業損益（①－②）	222,963
			ＮＯＩ（①－②＋③）	245,993
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ山手線・京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅 徒歩５分に位置する宿泊特化型ホテルです。「浜松町」駅から「東京」駅へ６分、「大門」駅から「新宿」駅へ17分と都内主要地へのアクセスが良好であることに加え、「羽田空港国際線ビル」駅から東京モノレールで13分と利便性の高い立地です。客室は全室がシティホテル並みの28㎡を超える客室面積を有しており、訪日外国人需要及び国内レジャー需要の取り込みにより更なる収益の増加が見込まれます。また、「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」に基づく付置義務住宅として、延床面積の10%相当分のサービスアパートメント（全14室）を設置しており、ビジネスでの長期滞在者の需要にも対応が可能です。				
特記事項				
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2017年５月29日～2027年５月28日
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額214.8百万円（月額17.9百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	なし

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		437,133
	客室収入	400,112
	その他客室以外の収入	37,021
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		179,920
ＧＯＰ（千円）		257,212
ＡＤＲ（円）		19,178
RevPAR（円）		18,121
客室稼働率		94.5%
ＧＯＰ比率		58.8%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D50：ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目２番４他２筆		
	（住居表示）	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目２番19号		
交通条件	ＪＲ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、Osaka Metro御堂筋線「新大阪」駅より徒歩４分			
取得年月日	2017年10月13日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	13,068百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	388,013
	地積	2,935.97㎡	賃料収入（固定賃料）	205,800
	建蔽率/容積率	80%/800%	賃料収入（変動賃料）	181,967
建物	所有形態	所有権	その他収入	245
	用途	ホテル・会議室	賃貸事業費用②	47,290
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	35
	延床面積	13,026.99㎡	公租公課	11,823
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建	損害保険料	408
	建築時期	1974年６月	減価償却費③	34,594
	リノベーション時期	2015年11月～2016年３月	その他費用（信託報酬等）	428
			賃貸事業損益（①－②）	340,723
			ＮＯＩ（①－②＋③）（注１）	375,317
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ東海道・山陽新幹線及び東海道本線の「新大阪」駅より徒歩７分、Osaka Metro御堂筋線「新大阪」駅及び「西中島南方」駅より徒歩４分に位置し、大阪市内全域に好アクセスであり、会議施設を有した宿泊特化型ホテルです。「新大阪」駅は東海道新幹線の終点及び山陽新幹線の起点であり関西圏の玄関口といえます。東海道新幹線で「京都」駅へは約15分、「東京」駅へは約２時間半でアクセスが可能であり、ビジネス・レジャーに最適な立地です。会議室を有することで会議・研修・講習会・総会等、ビジネスユースの需要の取り込みが期待できます。また、「海遊館」や「大阪城」、「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」等の観光スポットへのアクセスに優れ、京都への日帰り旅行も可能という立地の良さから、国内外からのレジャー需要の増加が期待されます。全館改装工事により洗練されたデザインを実現し、多様な客層に適した客室の提供が可能です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2017年10月13日から2027年10月12日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額399.0百万円（１～３月：月額28.3百万円/４～６月：月額36.1百万円/７～９月：月額32.8百万円/10～12月：月額35.8百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		795,365
	客室収入	536,661
	その他客室以外の収入	258,704
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		407,598
ＧＯＰ（千円）		387,767
ＡＤＲ（円）		8,079
RevPAR（円）		7,347
客室稼働率		90.9%
ＧＯＰ比率		48.8%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D51：ホテルマイステイズプレミア大森

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都品川区南大井六丁目11番２他13筆		
	（住居表示）	東京都品川区南大井六丁目19番３号		
交通条件	ＪＲ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			
取得年月日	2017年10月13日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	9,781百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	303,088
	地積	1,775.19㎡	賃料収入（固定賃料）	142,800
	建蔽率/容積率	80%/500%	賃料収入（変動賃料）	160,288
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル・共同住宅・駐車場	賃貸事業費用②	55,652
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	11,849.61㎡	公租公課	14,980
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付18階建	損害保険料	316
	建築時期	1995年２月	減価償却費③	39,945
	リノベーション時期	2016年８月～2016年11月	その他費用（信託報酬等）	409
			賃貸事業損益（①－②）	247,436
			ＮＯＩ（①－②＋③）（注１）	287,381
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ京浜東北線「大森」駅徒歩７分、京浜急行本線「大森海岸」駅徒歩８分に位置する宿泊特化型ホテルです。「大森」駅からは「品川」駅、羽田空港、「横浜」駅へのアクセスに優れ、「品川」駅からは約６分、羽田空港からは無料シャトルバスで約25分、「横浜」駅へは約25分と利便性の高い立地です。客室は、2016年11月に全館リノベーションを完了し、全室22.5㎡を超える快適な滞在空間を提供しており、訪日外国人需要、ビジネス需要及びレジャー需要の更なる取り込みによる収益の増加が見込まれます。また、15階から18階部分にはサービスアパートメント（全24戸）を併設しており、ビジネスでの長期滞在者の需要にも対応が可能です。レストランでは朝食及びランチを提供しています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2017年10月13日から2027年10月12日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額280.8百万円（１～３月：月額20.4百万円/４～６月：月額25.6百万円/７～９月：月額23.3百万円/10～12月：月額24.3百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		592,064
	客室収入	531,862
	その他客室以外の収入	60,202
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		288,976
ＧＯＰ（千円）		303,088
ＡＤＲ（円）		13,184
RevPAR（円）		12,459
客室稼働率		94.5%
ＧＯＰ比率		51.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D52：別府亀の井ホテル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大分県別府市中央町2160番１他12筆		
	（住居表示）	大分県別府市中央町５番17号		
交通条件	ＪＲ日豊本線「別府」駅より徒歩４分、大分自動車道 別府ＩＣより車で12分			
取得年月日	2017年10月13日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	8,870百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	419,762
	地積	5,709.02㎡	賃料収入（固定賃料）	212,100
	建蔽率/容積率	80％ /500％・400％	賃料収入（変動賃料）	207,662
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	161,214
	業態	リゾート型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	19,422.08㎡（注１）	公租公課	11,884
	構造・階数	鉄骨造陸屋根17階建	損害保険料	667
	建築時期	1997年５月	減価償却費③	148,250
	リノベーション時期	2015年５月～2015年７月	その他費用（信託報酬等）	412
			賃貸事業損益（①－②）	258,547
			ＮＯＩ（①－②＋③）（注２）	406,798

地域特性等

対象不動産は、様々な温泉が堪能できる日本有数の温泉地である別府に所在する宴会施設と温泉施設を備えるリゾートホテルです。ＪＲ日豊本線「別府」駅より徒歩４分、大分自動車道別府ＩＣから車で12分に位置し、また、大分空港から別府駅まではリムジンバスで51分であり、市内やその他のエリアへのアクセスに優れています。シングルベッドの客室から家族での滞在に最適な６人まで宿泊できるゆとりのある客室まで様々なタイプの客室を備えています。一人旅、カップル、家族及びグループでの幅広い宿泊需要に対応できます。ホテル内には、３つのレストランを有し、その１つでは別府の郷土料理を提供しています。また、別府エリアで観光地としてトップの人気を誇る高崎山自然動物園へのアクセスに優れ、九州を訪れる外国人観光客が増えていることから、国内外からのレジャー需要が見込まれます。

特記事項

該当事項はありません。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2017年10月13日から2027年10月12日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額391.2百万円（１～３月：月額32.1百万円/４～６月：月額27.6百万円/７～９月：月額35.5百万円/10～12月：月額35.2百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		922,131
	客室収入	610,419
	その他客室以外の収入	311,711
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		502,368
ＧＯＰ（千円）		419,762
ＡＤＲ（円）		11,798
RevPAR（円）		10,303
客室稼働率		87.3%
ＧＯＰ比率		45.5%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１） このほか、付属建物として駐車場棟（4,519.91㎡）があります。

（注２） 変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D53：ホテルマイステイズ札幌駅北口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番		
	（住居表示）	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番		
交通条件	ＪＲ函館本線「札幌」駅より徒歩４分			
取得年月日	2017年10月13日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	7,880百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	272,140
	地積	1,043.24㎡	賃料収入（固定賃料）	136,900
	建蔽率/容積率	80%/700%	賃料収入（変動賃料）	135,240
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	76,537
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	7,267.88㎡	公租公課	18,770
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	損害保険料	228
	建築時期	2007年10月	減価償却費③	57,127
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	410
			賃貸事業損益（①－②）	195,603
			ＮＯＩ（①－②＋③）（注１）	252,731
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ函館本線他「札幌」駅北口より徒歩４分、地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅徒歩５分という札幌市の中心に位置する宿泊特化型ホテルです。「札幌」駅は北海道の玄関口であり、「新千歳空港」駅から37分、「小樽」駅から32分と各地からのアクセスが良好で、ビジネス・レジャーに最適な立地です。安定したビジネス需要に加え、さっぽろ雪まつりの会場として知られる大通公園へは徒歩圏内であり、サッポロビール園、すすきのエリア、札幌市時計台及びモエレ沼公園をはじめとする国内外からの旅行客に人気の観光スポットへのアクセスにも優れることから、レジャー需要の取り込みも見込まれます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2017年10月13日から2027年10月12日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額241.9百万円（１～２月：月額18.0百万円/３月：月額9.0百万円/４月：月額6.0百万円/５～10月：月額27.0百万円/11月：月額9.0百万円/12月：月額19.9百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		471,444
	客室収入	447,365
	その他客室以外の収入	24,079
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		199,304
ＧＯＰ（千円）		272,140
ＡＤＲ（円）		11,466
RevPAR（円）		10,047
客室稼働率		87.6%
ＧＯＰ比率		57.7%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）　変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D54：ホテルマイステイズ横浜関内

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区尾上町五丁目65番他３筆		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅徒歩１分、JR根岸線「関内」駅徒歩４分			
取得年月日	2018年２月７日		収支状況等	(単位：千円)
取得価格	5,326百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	152,128
	地積	519.32㎡	賃料収入（固定賃料）	81,000
	建蔽率/容積率	80%/800%	賃料収入（変動賃料）	71,128
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	31,284
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	4,501.18㎡	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付10階建	損害保険料	123
	建築時期	2016年８月	減価償却費③	30,756
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	404
			賃貸事業損益（①－②）	120,843
			ＮＯＩ（①－②＋③）	151,600
地域特性等				
対象不動産は、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅より徒歩約１分、JR根岸線「関内」駅より徒歩約４分に位置しています。関内エリアは、神奈川県庁、横浜市役所等の官公庁や、事務所ビル、飲食店舗等のビルが立ち並ぶ横浜市の商業中心地であり、安定したビジネス需要が見込まれるとともに、県立歴史博物館を始めとした歴史的建造物、赤レンガ倉庫、山下公園、横浜中華街などへの観光の拠点となることから、観光利用時の滞在先としての利便性に優れ、国内のみならず海外からも底堅いレジャー需要が見込まれます。				
特記事項				
本物件の土地は、セットバック部分（建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分）（約0.65㎡）を含みます。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年２月７日から2028年２月６日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額151.5百万円（１～３月：月額11.0百万円/４～６月：月額12.5百万円/７～９月：月額13.7百万円/10～12月：月額13.3百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	―

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		279,555
	客室収入	272,156
	その他客室以外の収入	7,398
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		127,426
ＧＯＰ（千円）		152,128
ＡＤＲ（円）		9,588
RevPAR（円）		8,964
客室稼働率		93.5%
ＧＯＰ比率		54.4%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D55：アートホテル上越

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	(地番)	新潟県上越市本町五丁目182番２、183番１、183番２、183番３、183番４、183番５他14筆（注１）		
	(住居表示)	新潟県上越市本町五丁目１番11号		
交通条件	えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅から徒歩約４分			
取得年月日	2018年２月７日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,772百万円		事業期間	2018年７月１日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権（注１）		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	117,197
	地積	3,321.81㎡（注１）	賃料収入（固定賃料）	71,700
	建蔽率/容積率	80%/500%	賃料収入（変動賃料）	45,497
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	32,887
	業態	フルサービス型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	7,563.60㎡	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	損害保険料	191
	建築時期	1993年11月	減価償却費③	32,287
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	409
			賃貸事業損益（①－②）	84,309
			ＮＯＩ（①－②＋③）	116,597

地域特性等

対象不動産は、えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅徒歩約４分に位置しており、北陸新幹線「上越妙高」駅から「高田」駅までは妙高はねうまライン利用で約８分でアクセスできます。上越市は新潟県第３位の人口を有する都市であり、上越地方の基幹都市としての機能に加え、日本三大夜桜の一つとして知られる高田公園を始め、上杉謙信ゆかりの地としての史跡や古い町並み・旧家等の観光名所が存在しており、ビジネス、レジャー両面での需要が見込まれます。

特記事項

対象不動産の土地の一部について、都市計画道路（五分一高田新田線）の計画が決定されています。
隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。
本物件の土地のうち、各駐車場の一部（約115㎡）に歩道等が整備されており、一般の通行の用に供されています（上越市との間で使用貸借契約を締結している部分を含みます。）。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社エイチエル・インベストメンツ（注２）
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年２月７日から2028年２月６日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額120.1百万円（１月：月額0百万円/２月：月額7.0百万円/３月：月額6.2百万円/４月：月額17.7百万円/５月：月額7.5百万円/６月：月額10.0百万円/７月：月額10.0百万円/８月：月額14.8百万円/９月：月額14.8百万円/10月：月額18.4百万円/11月：月額13.7百万円/12月：月額0百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注３）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		519,543
	客室収入	218,990
	その他客室以外の収入	300,552
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		402,346
ＧＯＰ（千円）		117,197
ＡＤＲ（円）		7,673
RevPAR（円）		6,011
客室稼働率		78.3%
ＧＯＰ比率		22.6%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）その他駐車場用地（６筆、合計591.7㎡）の借地権を保有しています。なお、本投資法人の負担する地代（年間約６百万円）はオペレーターが支払うため、テナントにおけるホテル営業のＧＯＰは当該地代相当額が控除された金額となります。
（注２）ＭＨＭとホテル営業に係る運営委託契約を締結し、ホテル運営を委託しています。
（注３）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D56：アートホテル弘前シティ

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	(地番)	青森県弘前市大字大町一丁目１番２、１番６、１番７、２番１		
	(住居表示)	住居表示は未実施です。		
交通条件	ＪＲ奥羽本線、弘南鉄道弘南線「弘前」駅徒歩１分			
取得年月日	2018年２月７日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	2,723百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権（共有持分含む）（注１）		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	139,786
	地積	3,195.86㎡（敷地全体）（注１）	賃料収入（固定賃料）	73,200
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	66,586
建物	所有形態	区分所有権	その他収入	－
	用途	ホテル/店舗	賃貸事業費用②	43,615
	業態	フルサービス型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	14,806.73㎡（注２）	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	損害保険料	468
	建築時期	1989年８月	減価償却費③	41,239
	リノベーション時期	2008年３月	その他費用（信託報酬等）	1,908
			賃貸事業損益（①－②）	96,170
			ＮＯＩ（①－②＋③）	137,410

地域特性等

対象不動産は青森県第３位の人口を有する弘前市に所在し、ＪＲ奥羽本線、弘南鉄道弘南線「弘前」駅前（徒歩1分）に位置する好立地物件です。弘前市は津軽地方の中心都市としての一定のビジネス需要が見込まれるとともに、桜の名所で知られる弘前公園、弘前城跡を始めとする歴史的遺産や世界遺産に登録される白神山地等、豊かな観光資源に恵まれる他、弘前ねぶたまつり等の有名なイベントが開催されており、国内外からの安定的なレジャー需要が見込まれます。

特記事項

本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者がその区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡しようとする場合は、事前に他の区分所有者に通知するものとし、各区分所有者は第三者に優先して譲受けを申し出ることができることとされています。

賃貸借契約の概要	
テナント	弘前ホテル・マネジメント合同会社（注３）
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年２月７日から2028年２月６日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額122.4 百万円（１月：月額0 百万円/２月：月額3.5 百万円/３月：月額5.2 百万円/４月：月額23.0 百万円/５月：月額13.2 百万円/６月：月額7.6 百万円/７月：月額7.9 百万円/８月：月額25.6 百万円/９月：月額11.8 百万円/10 月：月額15.8 百万円/11 月：月額8.6 百万円/12月：月額3.5 百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注４）
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		608,471
	客室収入	189,822
	その他客室以外の収入	418,649
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		468,686
ＧＯＰ（千円）		139,785
ＡＤＲ（円）		9,876
RevPAR（円）		7,699
客室稼働率		78.0%
ＧＯＰ比率		23.0%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）本物件の敷地は４筆からなり、本投資法人は、うち３筆については所有権を、１筆については所有権の共有持分（持分割合1000000分の817568）を保有しています。なお、「地積」欄には４筆の登記上の敷地面積の合計を記載しています。
（注２）本投資法人が保有する専有部分における登記上の面積を記載しています。なお、一棟全体の延床面積は17,953.43㎡です。本投資法人が保有する専有部分の面積が本物件建物の専有部分全体の面積に占める割合は、約98.95%です。
（注３）MHMとホテル営業に係る運営委託契約を締結し、ホテル運営を委託しています。
（注４）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が０円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は０円とします。

D57：ホテルマイステイズ大分

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大分県大分市荷揚町１番		
	（住居表示）	大分県大分市荷揚町一丁目32番		
交通条件	ＪＲ日豊本線「大分」駅から徒歩10分			
取得年月日	2018年２月７日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	1,604百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	60,723
	地積	537.96㎡	賃料収入（固定賃料）	33,300
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	27,423
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル/店舗	賃貸事業費用②	21,440
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	3,254.69㎡ （注１）	公租公課	－
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	損害保険料	123
	建築時期	2007年７月	減価償却費③	20,908
	リノベーション時期	－	その他費用（信託報酬等）	409
			賃貸事業損益（①－②）	39,282
			ＮＯＩ（①－②＋③）	60,191
地域特性等				
対象不動産は、JR日豊本線「大分」駅徒歩８分に位置しています。周辺は大分市役所等官公庁の他、金融機関等の各種企業が集積する大分市の中心エリアであり、ビジネス客の底堅い需要が見込まれます。また、大分城や高崎山といった観光スポットに加え、別府温泉などの著名な温泉地にも近接し、「日本一のおんせん県」として国内外からの観光客誘致に力を入れており、今後のレジャー需要の拡大が期待されます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年２月７日から2028年２月６日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額60.9百万円（１～３月：月額4.9百万円/４～６月：月額4.3百万円/７～９月：月額4.9百万円/10～12月：月額6.2百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		161,108
	客室収入	144,876
	その他客室以外の収入	16,231
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		100,384
ＧＯＰ（千円）		60,723
ＡＤＲ（円）		6,001
RevPAR（円）		5,430
客室稼働率		90.5%
ＧＯＰ比率		37.7%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）このほか、附属建物として駐車場棟（38.68㎡）があります。

（注２）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D58：ホテルマイステイズ五反田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都品川区東五反田二丁目512番１		
	（住居表示）	東京都品川区東五反田二丁目５番４号		
交通条件	ＪＲ「五反田」駅徒歩６分			
取得年月日	2018年６月27日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	4,068百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域/準工業地域	賃貸事業収入①	128,296
	地積	439.74㎡	賃料収入（固定賃料）	56,250
	建蔽率/容積率	80%、60%/500%、300%	賃料収入（変動賃料）	72,046
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	6,239
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	1,839.77㎡	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	損害保険料	57
	建築時期	1988年６月	減価償却費③	5,776
	リノベーション時期	2016年８月	その他費用（信託報酬等）	405
			賃貸事業損益（①－②）	122,057
			ＮＯＩ（①－②＋③）	127,833

地域特性等
対象不動産は、ＪＲ山手線「五反田」駅東口より徒歩６分に位置する宿泊特化型ホテルです。山手線他ＪＲのほか、都営地下鉄浅草線及び東急池上線「五反田」駅も利用可能であり、東京駅又は新宿駅から15分程度、羽田空港から１時間以内、成田空港からも２時間以内と、交通アクセスに恵まれた立地特性を有します。東京都心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれ、各方面へのアクセス性に優れることから、観光拠点としてのレジャー需要も十分に取り込み可能です。客室は、12.8㎡のセミダブル又はダブルのみ（計110室）とシンプルな構成ですが、コストパフォーマンスの高い料金設定などから、ビジネス・レジャー双方に高い訴求力を有するものと把握されます。
特記事項
該当事項はありません

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年６月27日から2028年６月26日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額112.5百万円（月額9.3百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		209,541
	客室収入	207,989
	その他客室以外の収入	1,551
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		81,244
ＧＯＰ（千円）		128,296
ＡＤＲ（円）		10,557
RevPAR（円）		10,276
客室稼働率		97.3%
ＧＯＰ比率		61.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D59：ホテルマイステイズ立川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	(地番)	東京都立川市錦町一丁目355番地		
	(住居表示)	東京都立川市錦町一丁目８番14号		
交通条件	ＪＲ中央本線他「立川」駅南口徒歩８分			
取得年月日	2018年６月27日		収支状況等	(単位：千円)
取得価格	3,257百万円		事業期間	2018年７月１日～ 2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	111,170
	地積	1,179.52㎡	賃料収入（固定賃料）	46,950
	建蔽率/容積率	80%/400%	賃料収入（変動賃料）	64,220
建物（注１）	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	15,430
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	3,844.64㎡	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建	損害保険料	109
	建築時期	1991年５月	減価償却費③	14,915
	リノベーション時期	2016年４月～６月	その他費用（信託報酬等）	405
			賃貸事業損益（①－②）	95,739
			ＮＯＩ（①－②＋③）	110,655

地域特性等

対象不動産は、ＪＲ中央本線・南武線・青梅線「立川」駅南口より徒歩８分に位置する宿泊特化型ホテルです。ＪＲ「立川」駅のほか、多摩都市モノレール「立川南」駅も利用可能であり、「立川」駅から「新宿」駅まで30分弱と、交通アクセスに恵まれた立地特性を有します。立川市は東京都多摩エリアの基幹都市として一定のビジネス需要が見込まれるとともに、約165haの緑地を誇る昭和記念公園や豊かな自然を残しインバウンドにも人気の高い高尾山へもＪＲ等を利用して30分程度でアクセス可能であることから、多摩エリアに係るレジャー需要を取り込める環境を有します。客室は13～35㎡のダブル・ツインの計121室となっており、ビジネス・レジャー双方の多様な顧客ニーズに対応可能な客室構成と把握されます。

特記事項

該当事項はありません。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年６月27日から2028年６月26日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額93百万円（月額7.8百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		195,225
	客室収入	185,166
	その他客室以外の収入	10,058
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		84,054
ＧＯＰ（千円）		111,170
ＡＤＲ（円）		8,773
RevPAR（円）		8,317
客室稼働率		94.8%
ＧＯＰ比率		56.9%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）この他、登記済の駐車場棟(60.67㎡)が信託財産に含まれますが、記載を省略しています。

（注２）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D60：ホテルマイステイズプレミア赤坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都港区赤坂二丁目1767番他３筆		
	（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目17番54号		
交通条件	東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩４分、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩７分			
取得年月日	2018年８月２日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	20,691百万円		事業期間	2018年８月２日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	468,926
	地積	2,024.64㎡	賃料収入（固定賃料）	181,322
	建蔽率/容積率	80%/400%	賃料収入（変動賃料）	284,864
建物	所有形態	所有権	その他収入	2,739
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	53,051
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	149
	延床面積	8,620.69㎡	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下１階付き12階建	損害保険料	241
	建築時期	2016年６月	減価償却費③	52,322
	リノベーション時期/コンバージョン期間	－	その他費用（信託報酬等）	337
			賃貸事業損益（①－②）	415,874
			ＮＯＩ（①－②＋③）	468,196
地域特性等				
対象不動産は、都内主要駅の１つである東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩４分の位置にある、2016年７月開業のスタイリッシュな宿泊特化型ホテルです。東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅からも徒歩７分の位置にあり、「東京」駅や「新宿」駅から10分～15分程度、羽田空港から45分程度、成田空港から１時間30分程度と、交通アクセスに優れた立地特性を有します。また、東京を散策するのに便利なロケーションであり、六本木ヒルズ、東京ミッドタウン、赤坂のレストランや商業施設の近くに立地しており、東京都心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれるとともに、各方面へのアクセス性に優れることから、東京観光等の拠点としてレジャー需要も十分に取り込み可能です。このように、本物件は観光客、ビジネス客の双方に便利なエリアに立地しています。ダブル（15.6㎡～17.1㎡）とツイン（23.1㎡）を標準とした全327室の客室構成で、全室２名利用も可能なことから、ビジネス・レジャー双方の様々な顧客ニーズにマッチする客室構成といえます。また、Pepperがリモートコンシェルジュとしてゲストをおもてなしします。				
特記事項				
該当事項はありません。				

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年８月２日から2028年８月31日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額432.5百万円（１月：月額24.5百万円/２月：月額34.7百万円/３月：月額40.0百万円/４月：月額52.0百万円/５月：月額36.8百万円/６月：月額29.2百万円/７月：月額33.0百万円/８月：月額30.3百万円/９月：月額31.3百万円/10月：月額42.6百万円/11月：月額41.5百万円/12月：月額36.6百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注１）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年８月２日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		669,398
	客室収入	634,451
	その他客室以外の収入	34,946
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		203,211
ＧＯＰ（千円）（注２）		466,187
ＡＤＲ（円）		13,514
RevPAR（円）		12,765
客室稼働率		94.5%
ＧＯＰ比率（注２）		69.6%
宿泊形態（注３）	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

（注２）ホテル費用は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後１カ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３）宿泊形態の比率については日割りによるデータ集計を行っていないため、2018年８月１日から2018年12月31日までの数値を記載しています。

D61：ホテルマイステイズプレミア札幌パーク

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	札幌市中央区南九条西二丁目５番８他26筆		
	（住居表示）	札幌市中央区南九条西二丁目２番10号		
交通条件	札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩３分			
取得年月日	2018年８月２日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	16,731百万円		事業期間	2018年８月２日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	441,019
	地積	3,451.54㎡	賃料収入（固定賃料）	194,435
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	246,583
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	92,262
	業態	フルサービス型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	21,670.64㎡（注１）	公租公課	－
	構造・階数	鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付26階建	損害保険料	440
	建築時期	1998年３月	減価償却費③	91,485
	リノベーション時期/コンバージョン期間	2017年11月～2018年４月	その他費用（信託報酬等）	335
			賃貸事業損益（①－②）	348,757
			ＮＯＩ（①－②＋③）	440,243

地域特性等

対象不動産は、札幌市の中心部に位置し、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩３分とアクセスも良好な立地に位置する、2018年４月にリノベーションが完了した、種類が豊富な客室タイプと天然温泉大浴場等の充実した施設を完備するフルサービスホテルです。「中島公園」駅は「札幌」駅から約５分、新千歳空港からも「札幌」駅経由で約40分と良好なアクセス環境にあり、ビジネス・レジャーに最適な立地です。安定したビジネス需要が見込まれるほか、中島公園や豊平川など周辺環境も良好で、大通公園、サッポロビール園、すすきのエリア及び札幌市時計台をはじめとする国内外からの旅行客に人気の観光スポットへのアクセスも優れることから、レジャー需要の取り込みも可能です。

特記事項

隣接地との境界の一部について、書面による境界確定がなされていません。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年８月２日から2028年８月31日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額444.9百万円（１月：月額22.9百万円/２月：月額45.1百万円/３月：月額12.5百万円/４月：月額0百万円/５月：月額30.9百万円/６月：月額60.7百万円/７月：月額75.8百万円/８月：月額79.5百万円/９月：月額52.1百万円/10月：月額29.8百万円/11月：月額10.3百万円/12月：月額25.3百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年８月２日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		877,304
	客室収入	612,195
	その他客室以外の収入	265,108
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		436,285
ＧＯＰ（千円）（注３）		441,019
ＡＤＲ（円）		11,546
RevPAR（円）		9,612
客室稼働率		83.3%
ＧＯＰ比率（注３）		50.3%
宿泊形態（注４）	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）この他、附属建物として駐車場棟（91.83㎡）があります。

（注２）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

（注３）ホテル費用は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後１カ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４）宿泊形態の比率については日割りによるデータ集計を行っていないため、2018年８月１日から2018年12月31日までの数値を記載しています。

D62：ホテルマイステイズ上野イースト

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	（地番）	東京都台東区東上野五丁目59番６他１筆		
	（住居表示）	東京都台東区東上野五丁目５番６号		
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩２分、ＪＲ山手線・京浜東北線他「上野」駅から徒歩９分			
取得年月日	2018年８月２日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	5,286百万円		事業期間	2018年８月２日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権・借地権（注１）		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	143,237
	地積	856.48㎡（注１）	賃料収入（固定賃料）	57,464
	建蔽率/容積率	80%/600%	賃料収入（変動賃料）	85,772
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	23,001
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	4,290
	延床面積	4,396.02㎡	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建	損害保険料	87
	建築時期	1991年９月	減価償却費③	18,287
	リノベーション時期/コンバージョン期間	2015年12年～2016年５月	その他費用（信託報酬等）	336
			賃貸事業損益（①－②）	120,235
			ＮＯＩ（①－②＋③）	138,523

地域特性等

対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩２分、ＪＲ「上野」駅から徒歩９分の位置に所在する宿泊特化型ホテルです。ＪＲ山手線他「上野」駅も利用可能であり、「東京」駅から18分程度、「新宿」駅から20分程度、東京国際空港（羽田空港）から50分程度、成田空港から１時間10分程度と、両空港へのアクセスに優れています。2016年５月に全館リノベーションを完了しており、2016年にトリップアドバイザーでエクセレンス認証（Certificate of Excellence）を受賞しています。上野動物園や東京国立博物館、国立科学博物館、国立西洋美術館、東京都美術館などが所在する上野恩賜公園やアメヤ横丁などの人気観光スポットへのアクセスも良好であり、また、東京都心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれ、各方面へのアクセス性に優れることから、観光拠点としてのレジャー需要も十分に取り込み可能です。11㎡のダブルから28㎡のトリプルまで計150室を擁し、全室２名利用が可能な客室構成は、ビジネス・レジャー双方の様々な顧客ニーズにマッチする構成といえます。

特記事項

本物件の土地は、一部は宗教法人からの借地であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し、土地所有者の承諾又は承諾料の支払が必要となります。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年８月２日から2028年８月31日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額138.7百万円（１月：月額7.9百万円/２月：月額10.1百万円/３月：月額14.0百万円/４月：月額17.8百万円/５月：月額11.4百万円/６月：月額8.5百万円/７月：月額11.2百万円/８月：月額10.4百万円/９月：月額9.5百万円/10月：月額13.8百万円/11月：月額12.7百万円/12月：月額11.4百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年８月２日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		223,137
	客室収入	220,153
	その他客室以外の収入	2,983
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		79,899
ＧＯＰ（千円）（注３）		143,237
ＡＤＲ（円）		10,105
RevPAR（円）		9,656
客室稼働率		95.6%
ＧＯＰ比率（注２）		64.2%
宿泊形態（注４）	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）本物件の敷地は２筆 からなり、投資法人うち１筆について所有権を取得し、１筆については借地です。なお、「地積」欄には２筆の登記上敷地面積合計を載しています。

（注２）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

（注３）ホテル費用は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後１カ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４）宿泊形態の比率については日割りによるデータ集計を行っていないため、2018年８月１日から2018年12月31日までの数値を記載しています。

D63：ホテルマイステイズ御堂筋本町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	（地番）	大阪府大阪市中央区本町三丁目24番１他１筆		
	（住居表示）	大阪府大阪市中央区本町三丁目２番10号		
交通条件	Osaka Metro御堂筋線・中央線・四つ橋線「本町」駅から徒歩３分、Osaka Metro堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩４分			
取得年月日	2018年８月２日		収支状況等	（単位：千円）
取得価格	5,039百万円		事業期間	2018年８月２日～2018年12月31日
土地	所有形態	所有権		
	用途地域	商業地域	賃貸事業収入①	91,700
	地積	398.37㎡	賃料収入（固定賃料）	52,574
	建蔽率/容積率	80%/800%	賃料収入（変動賃料）	39,126
建物	所有形態	所有権	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	26,036
	業態	宿泊特化型	維持管理費（借地料）	－
	延床面積	3,429.43㎡	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建	損害保険料	100
	建築時期	2017年10月	減価償却費③	25,602
	リノベーション時期/コンバージョン期間	－	その他費用（信託報酬等）	333
			賃貸事業損益（①－②）	65,664
			ＮＯＩ（①－②＋③）	91,266

地域特性等
対象不動産は、Osaka Metro御堂筋線、中央線、四つ橋線「本町」駅から徒歩３分の位置にある客室108室の宿泊特化型ホテルです。Osaka Metro堺筋線「堺筋本町」駅も利用可能であり、また、「本町」駅は、「梅田」駅から５分程度、「新大阪」駅から10分程度、大阪国際空港（伊丹空港）から35分程度、関西国際空港から50分程度と、交通アクセスに優れた立地特性を有します。中之島や大阪城、水族館「海遊館」も電車で30分圏内とアクセスに優れています。大阪中心部に位置するため安定したビジネス需要が見込まれるとともに、各方面へのアクセス性に優れることから、観光拠点としてのレジャー需要も十分に取り込み可能です。ダブル（14.5㎡）とツイン（18㎡）のほかに４名での利用が可能なフォース（４ベッドルーム）（35㎡）で構成され、ビジネスやファミリー層を含むレジャー双方の顧客ニーズをも満たし得る客室構成といえます。
特記事項
該当事項はありません。

賃貸借契約の概要	
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	2018年８月２日から2028年８月31日まで
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額115.6百万円（１月：月額5.6百万円/２月：月額9.3百万円/３月：月額11.4百万円/４月：月額11.3百万円/５月：月額7.0百万円/６月：月額7.8百万円/７月：月額10.2百万円/８月：月額13.2百万円/９月：月額7.9百万円/10月：月額10.9百万円/11月：月額10.6百万円/12月：月額10.4百万円）にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注１）。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示しません。
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年８月２日～2018年12月31日）		
ホテル売上高		152,256
	客室収入	146,410
	その他客室以外の収入	5,845
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		60,555
ＧＯＰ（千円）（注２）		91,700
ＡＤＲ（円）		10,430
RevPAR（円）		8,919
客室稼働率		85.5%
ＧＯＰ比率（注２）		60.2%
宿泊形態（注３）	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）変動賃料は、各３か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

（注２）ホテル費用は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後１カ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３）宿泊形態の比率については日割りによるデータ集計を行っていないため、2018年８月１日から2018年12月31日までの数値を記載しています。

＜参考＞

（裏付不動産の概要）

<table>
<tr><th colspan="6">裏付不動産の名称、所在地等</th></tr>
<tr><td>裏付不動産の名称</td><td colspan="2">シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル</td><td>信託受託者</td><td colspan="2">みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>（地番）</td><td colspan="4">千葉県浦安市舞浜１番９</td></tr>
<tr><td>（住居表示）</td><td colspan="4">千葉県浦安市舞浜１番９号</td></tr>
<tr><td>交通条件</td><td colspan="5">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</td></tr>
<tr><td>取得年月日</td><td colspan="2">2017年10月13日</td><td colspan="2">収支状況等（注４）</td><td></td></tr>
<tr><td>取得価格</td><td colspan="2">17,845百万円（優先出資持分49.0％相当）（注１）</td><td colspan="2" rowspan="2">事業期間</td><td rowspan="2">2018年７月１日～
2018年12月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>賃貸事業収入①</td><td colspan="2" rowspan="12">非開示（注４）</td></tr>
<tr><td>地積</td><td>51,263.00㎡</td><td>賃料収入（固定賃料）</td></tr>
<tr><td>建蔽率/容積率</td><td>60％/200％</td><td>賃料収入（変動賃料）</td></tr>
<tr><td rowspan="9">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>その他収入</td></tr>
<tr><td>用途</td><td>ホテル・結婚式場・駐車場（注２）</td><td>賃貸事業費用②</td></tr>
<tr><td>業態</td><td>フルサービス型</td><td>維持管理費（借地料）</td></tr>
<tr><td>延べ床面積</td><td>118,186.86㎡（注３）</td><td>公租公課</td></tr>
<tr><td>構造・階数</td><td>鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付12階建・鉄骨造陸屋根鋼板葺４階建・鉄骨造ストレート葺平家建・鉄骨造陸屋根ストレート葺２階建・鉄骨造陸屋根11階建・鉄骨造陸屋根６階建（注２）</td><td>損害保険料</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td>1988年３月
1996年５月
2002年２月
2016年10月（注２）</td><td>減価償却費</td></tr>
<tr><td rowspan="3">リノベーション時期</td><td rowspan="3">2014年９月～2015年７月、2018年６月～2018年７月（チャペル）</td><td>その他費用（信託報酬等）</td></tr>
<tr><td>賃貸事業損益（①-②）</td></tr>
<tr><td>ＮＯＩ（①-②+③）</td></tr>
<tr><td colspan="6">地域特性等</td></tr>
<tr><td colspan="6">対象不動産は、2016年12月オープンのアネックス棟（175室）を含む、東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル中最多の1,016室を有するフルサービス型ホテルであり、宴会・婚礼会場を併設しています。東京ディズニーランド・東京ディズニーシーのテーマパークを核とした東京ディズニーリゾートエリアの一角にオフィシャルホテルとして所在し、東京ディズニーリゾートには国内外から多くの観光客が訪れています。また、東京ディズニーリゾートエリアでマリオット・インターナショナルが運営する唯一のホテルです。
2018年には東京ディズニーランド35周年、2020年には東京ディズニーリゾート拡張計画があり、今後も安定的な訪問者数が期待され、直近４事業年度では、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における高水準かつ安定した来園者の宿泊需要があります。
最寄りの「ベイサイド・ステーション」駅へは、ＪＲ京葉線「舞浜」駅に隣接する「リゾートゲートウェイ・ステーション」からは約４分、「舞浜」駅へは「東京」駅から約20分でアクセス可能であり、対象不動産へは、羽田空港、成田空港からは、リムジンバスでそれぞれ約50分、約80分でアクセスが可能です。</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">・対象不動産の建物の一部の増築に伴い、建築後の法令改正に不適合となっていた既存不適格事項につき、当該増築時に適用される法令に適合させるため、エレベーター改修工事、耐火化対応工事等の改修工事が必要となっており、浦安市との協議に基づき2023年７月末日までに完了することとされています。なお、工事費用（未払工事費用見積額約1,089百万円）については売主が負担することとされ、かつ、かかる工事費用が将来的に上記の現在の見積額を上回った場合に売主がその差額の支払いに充当する目的で、対象不動産に係る売買代金の一部（1,000百万円）の支払が所定の口座に留保されています。
・対象不動産の土地の譲渡に際し、千葉県企業庁の事前の承認が必要とされています。
・対象不動産の土地上で建設及び運営される事業について、米国カリフォルニア州法人ウォルト・ディズニー・プロダクションズと協議を行うこととされています。
・一般社団法人都市ガス振興センターから補助金の交付を受けていることに伴い、対象不動産に係る信託受益権の売買に際し、当該一般社団法人の承認が必要となります。</td></tr>
</table>

賃貸借契約の概要	
テナント	ケーヨーリゾート開発合同会社
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型
契約期間	1988年３月22日から2047年12月31日
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額720百万円（月額60百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします。
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。
期間満了時の更新について	信託契約の信託期間が延長された場合には、本契約の賃貸借期間も延長されます。
賃料の改定について	－
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可
その他特記事項	－

参考情報（2018年７月１日～2018年12月31日）		
ホテル売上高（千円）		非開示（注４）
	客室収入	
	その他客室以外の収入	
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（千円）		
ＡＤＲ（円）		
RevPAR（円）		
ＧＯＰ（千円）		
ＧＯＰ比率		
客室稼働率		
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	
	ウィークリー（7～29泊）	
	マンスリー（30泊～）	

（注１）優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。また、本優先出資証券の取得と併せて、キングダム特定目的会社の特定出資（24.0％相当）を24,000 円で、またマスターリース会社であるケーヨーリゾート開発合同会社の社員持分の100％を保有する持株会社である合同会社の社員持分（49.0％相当）を980万円で取得しましたが、いずれも僅少であるため、取得価格には含めていません。

（注２）敷地内に所在する11棟の建物のうち、代表的な建物について記載しています。

（注３）建物の面積については敷地内に所在する11棟の建物の床面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。

（注４）開示につき関係者の同意が得られていないため開示いたしません。

裏付資産の名称、所在地等				
裏付資産の名称	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ		信託受託者	－
所在地	(地番)	West Bay Beach North Registration Section Block 11D Parcel 45		
	(住居表示)	30620 Seven Mile Beach Road, Grand Cayman, Cayman Island（英領ケイマン諸島 グランドケイマン島セブンマイルビーチロード 30620）		
交通条件	グランドケイマン島にあるオーウェン・ロバーツ国際空港は北米各都市より直行便が就航			
取得年月日	2018年９月28日（注１）		収支状況等	（単位：米ドル）
取得価格（注２）	255,300,000米ドル（28,197百万円）		事業期間	2018年９月28日（注１）～2018年12月31日
土地	所有形態	Leasehold(長期不動産賃借権)		
	用途地域	ホテル/観光地区	賃貸事業収入①	7,376,214
	地積	7.249エーカー（約29,336㎡）	賃料収入（ＧＯＰ）	7,373,445
	建蔽率/容積率	－		
建物	所有形態	Leasehold(長期不動産賃借権)	その他収入	2,769
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	1,982,434
	業態	リゾートタイプ	維持管理費	14,131
	延床面積	231,728平方フィート（約21,528㎡）	公租公課	－
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造５階建	損害保険料	436,975
	建築時期	1994年	減価償却費③	1,469,161
	リノベーション時期/コンバージョン期間	2016年５月～2017年12月	その他費用	62,167
			賃貸事業損益（①-②）	5,393,778
			ＮＯＩ（①-②+③）	6,862,939

地域特性等

対象不動産はケイマン諸島の中心であるグランドケイマン島に所在するリゾートホテルであり、同島の中でも特に人気の高いリゾート地であるセブンマイルビーチに面する４つ星ホテルです。セブンマイルビーチは透明度の高さからダイビングスポットとしても有名で、欧米客から高い人気を誇っています。対象不動産の正面には、セブンマイルビーチ上に所在するホテルの中で最長を誇る700フィート(約200m)のプライベートビーチを有し、ウォーターアクティビティが充実しており家族連れを中心としたレジャー客を中心に高い支持を得ています。客室は36㎡のツインルームから140㎡のスイートルームまで343室で構成されており、６つのレストラン・バー、同島最大級の宴会場、同島最大のプールや13室の個室を擁するスパを備えています。客室及び共用部は競争力向上のため2016年-2017年に約4,200万米ドルをかけたフルリノベーションを実施しており、競争力を高めています。グランドケイマン島にあるオーウェン・ロバーツ国際空港は北米各都市より直行便が就航しており、同空港の拡張工事が進められている中、今後も観光客の増加が見込まれます。

特記事項

運営受託者であるSeven Mile Resort Management Ltd.とWestin Hotel Management,L.P.が締結しているFranchise Agreement（フランチャイズ契約）により、資産保有SPCが資産を譲渡し、又は資産に担保権を設定する場合には、Westin Hotel Management,L.P.の承諾を得る必要があります。

運営委託契約の概要	
運営委託会社	Seven Mile Resort Holdings Ltd.
運営受託者	Seven Mile Resort Management Ltd.
契約期間	2018年９月28日（注１）より10年間
運営委託報酬	実費相当額
期間満了時の更新について	期間満了の75日前までに運営委託会社と運営受託者が契約終了について合意しない限り、５年ごとの自動更新が行われます。
運営委託報酬の改定について	－
その他特記事項	運営委託会社及び運営受託者ともに60日前までに書面で通知することにより、いつでも理由を問わず本契約を解除することができます。 運営委託会社は初期費用として、343,000米ドルを運営受託者に支払います。

参考情報（2018年９月28日（注１）～2018年12月31日）		
ホテル売上高（米ドル）		17,935,935
	客室収入	10,330,117
	その他客室以外の収入	7,605,818
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（米ドル）		10,562,490
ＡＤＲ（米ドル）		400.95
RevPAR（米ドル）		317.02
ＧＯＰ（米ドル）		7,373,445
ＧＯＰ比率		41.1%
客室稼働率		79.1%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）ケイマン諸島の現地時間を記載しており、日本時間では2018 年９月29日です。

（注２）本投資法人による本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資金額を記載するものではなく、資産保有SPCによる裏付不動産（ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ）のLeasehold等の取得に係る取得価格を記載しています。また、日本円については、2018年７月26日に締結した為替予約契約（2018年９月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである１米ドル＝110.45円で換算した金額を記載しています。

裏付資産の名称、所在地等				
裏付資産の名称	サンシャイン・スイーツ・リゾート		信託受託者	－
所在地	(地番)	West Bay Beach North Registration Section Block 11D Parcel 37		
	(住居表示)	1465 Esterley Tibbetts Highway, Grand Cayman, Cayman Islands（英領ケイマン諸島 グランドケイマン島　エスタリーチベッツハイウェイ1465）		
交通条件	グランドケイマン島にあるオーウェン・ロバーツ国際空港は北米各都市より直行便が就航			
取得年月日	2018年９月28日（注１）		収支状況等	（単位：米ドル）
取得価格（注２）	49,700,000米ドル（5,489百万円）		事業期間	2018年９月28日（注１）～ 2018年12月31日
土地	所有形態	Leasehold(長期不動産賃借権)		
	用途地域	ホテル/観光地区	賃貸事業収入①	1,216,693
	地積（注３）	6.290エーカー（約25,454㎡）	賃料収入（ＧＯＰ）	1,216,693
	建蔽率/容積率	－		
建物	所有形態	Leasehold(長期不動産賃借権)	その他収入	－
	用途	ホテル	賃貸事業費用②	433,934
	業態	リゾートタイプ	維持管理費	－
	延床面積	72,367平方フィート（約6,723㎡）	公租公課	－
	構造・階数	鉄筋コンクリート造３階建	損害保険料	115,693
	建築時期	1999年	減価償却費③	309,816
	リノベーション時期/コンバージョン期間	2016年10月	その他費用	8,425
			賃貸事業損益（①-②）	782,759
			ＮＯＩ（①-②+③）	1,092,575

地域特性等

対象不動産はグランドケイマン島でも特に観光客に人気の高いリゾート地であるセブンマイルビーチ近くに位置するリゾートホテルです。全室に大型冷蔵庫、２口コンロ、電子レンジ、トースター、コーヒーメーカー、調理器具一式を備えたキッチンを完備しており、スーパーマーケットに隣接するため、長期滞在にも最適で、比較的手ごろな料金のホテルであることから安定的な需要が見込まれます。また、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパに近接する姉妹リゾートホテルとして運営されており、プライベートビーチを含む同ホテルの施設・サービスを一部利用することができることも人気の要因となっています。また、当該ホテル内にも開放的はプール、ハイクオリティなレストランなど様々な施設を有しています。客室は25㎡から37㎡の131室あり、人気のレストランやプールを併設しています。グランドケイマン島にあるオーウェン・ロバーツ国際空港は北米各都市より直行便が就航しており、同空港の拡張工事が進められている中、今後も観光客の増加が見込まれます。

特記事項

該当事項はありません

運営委託契約の概要	
運営委託会社	Seven Mile Resort Holdings Ltd.
運営受託者	Seven Mile Resort Management Ltd.
契約期間	2018年９月28日（注１）より10年間
運営委託報酬	実費相当額
期間満了時の更新について	期間満了の75日前までに運営委託会社と運営受託者が契約終了について合意しない限り、５年ごとの自動更新が行われます。
運営委託報酬の改定について	－
その他特記事項	運営委託会社及び運営受託者ともに60日前までに書面で通知することにより、いつでも理由を問わず本契約を解除することができます。 運営委託会社は初期費用として、250,000米ドルを運営受託者に支払います。

参考情報（2018年９月28日（注１）～2018年12月31日）		
ホテル売上高（米ドル）		2,822,640
	客室収入	1,887,398
	その他客室以外の収入	935,242
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）（米ドル）		1,605,947
ＡＤＲ（米ドル）		184.51
RevPAR（米ドル）		151.66
ＧＯＰ（米ドル）		1,216,693
ＧＯＰ比率		43.1%
客室稼働率		82.2%
宿泊形態	デイリー（1～6泊）	100.0%
	ウィークリー（7～29泊）	0.0%
	マンスリー（30泊～）	0.0%

（注１）ケイマン諸島の現地時間を記載しており、日本時間では2018 年９月29日です。

（注２）本投資法人による本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資金額を記載するものではなく、資産保有SPCによる裏付不動産（サンシャイン・スイーツ・リゾート）（（注３）記載の隣接地を含みます。）のLeasehold等の取得に係る取得価格を記載しています。また、日本円については、2018年７月26日に締結した為替予約契約（2018年９月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである１米ドル＝110.45円で換算した金額を記載しています。

（注３）隣接の未使用地（3.089エーカー（約12,500㎡））を含みます。なお、Meow Limitedに対して本裏付不動産の西側境界に沿って南北に10フィート幅の通路用の土地のサブリース権（Sub Leasehold）を設定しています。

C 運用資産の資本的支出

（イ） 資本的支出の予定

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

不動産等の名称		所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払額
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	省エネ設備導入工事	自2019年１月 至2019年６月	329,652	－	－
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	改装工事	自2019年１月 至2019年６月	250,000	－	－
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	リノベーション工事	自2019年１月 至2019年６月	120,000	－	－
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	自動火災報知設備更新工事	自2019年１月 至2019年６月	20,500	－	－
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	内装工事(ホテル3F等)	自2019年１月 至2019年６月	18,500	－	－

（ロ） 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は910,527千円であり、当期費用に区分された修繕費26,602千円と合わせ、937,129千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	支払金額（千円）
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	リノベーション工事	自2018年７月 至2018年12月	150,396
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	冷温水発生器更新工事	自2018年７月 至2018年12月	39,000
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	リノベーション工事	自2018年７月 至2018年12月	37,429
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	リノベーション工事	自2018年７月 至2018年12月	30,315
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	防災盤更新工事	自2018年７月 至2018年12月	21,800
その他の工事					631,585
合計					910,527

（ハ） 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
	自 2016年７月１日 至 2016年12月31日	自 2017年１月１日 至 2017年６月30日	自 2017年７月１日 至 2017年12月31日	自 2018年１月１日 至 2018年６月30日	自 2018年７月１日 至 2018年12月31日
当期首積立金残高	1,303,685千円	1,397,286千円	1,397,243千円	1,566,108千円	1,611,828千円
当期積立額（注）	446,066千円	468,145千円	697,444千円	468,448千円	618,404千円
当期積立金取崩額（注）	352,464千円	468,189千円	528,579千円	422,728千円	415,718千円
次期繰越額	1,397,286千円	1,397,243千円	1,566,108千円	1,611,828千円	1,814,515千円

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

Ｄ エンジニアリングレポート等の概要

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は投資物件毎に調査業者に委託し、報告を受けています。但し、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

なお、当期末時点ポートフォリオ予想最大損失率（ＰＭＬ）（注１）は、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを除く129物件について、2019年２月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社「132物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」により2.3％となっています。本投資法人は、ＰＭＬ値が20％を超える場合又は個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体のＰＭＬ値が10％を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討することとしていますが、本書の日付現在、これに該当する物件を保有していないため、付保していません。

（イ） エンジニアリングレポート及びＰＭＬの概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	建物調査業者（注２）	エンジニアリングレポート報告書日付	早期修繕費（注３）	長期修繕費（千円）（注４）	ＰＭＬ評価者（注２）	ＰＭＬ(％)（注１）
A26	日神パレステージ代田橋	A	2014年５月	0	71,223	A	10.8
A27	日神パレステージ東長崎	A	2014年５月	0	101,736	A	5.9
A28	グロースメゾン五反田	A	2014年５月	0	33,193	A	8.0
A29	グロースメゾン亀戸	A	2014年５月	0	65,028	A	4.7
A30	エメラルドハウス	A	2014年５月	0	137,516	A	9.0
A32	サンクレスト石神井公園	A	2014年５月	0	77,898	A	11.5
A33	グロースメゾン新横浜	A	2014年５月	0	44,558	A	6.7
A34	ベルファース上野御徒町	A	2014年５月	0	34,690	A	5.2
A35	グランリール亀戸	A	2014年５月	0	42,125	A	6.4
A37	グロースメゾン用賀	A	2014年５月	0	26,783	A	10.7
A38	ルート立川	A	2014年５月	0	28,606	A	9.1
A39	渋谷本町マンション	A	2014年５月	0	31,072	A	11.8
A40	シティハイツ砧	A	2014年５月	0	17,340	A	12.7
A41	アクシーズタワー川口並木	A	2014年５月	0	31,588	A	4.5
A43	カレッジスクエア町田	A	2014年５月	0	44,254	A	11.3
A44	ベレール目黒	A	2014年５月	0	29,926	A	14.3
A45	ワコーレ網島Ｉ	A	2014年５月	0	48,915	A	10.3
A46	フォロス中村橋	A	2014年５月	0	29,849	A	5.3
A47	グロースメゾン海神	A	2014年５月	0	55,667	A	8.9
A48	カレッジスクエア町屋	A	2014年５月	0	19,734	A	3.1
A51	シティハウス東京新橋	A	2013年11月	0	20,297	A	5.2
A52	ウィンベル神楽坂	A	2015年12月	0	74,464	A	12.1
A53	西早稲田クレセントマンション	A	2015年12月	0	84,169	A	12.5

物件番号	物件名	建物調査業者（注２）	エンジニアリングレポート報告書日付	早期修繕費（注３）	長期修繕費（千円）（注４）	ＰＭＬ評価者（注２）	ＰＭＬ（％）（注１）
A54	レキシントン・スクエア曙橋	A	2013年11月	0	34,380	A	6.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	A	2013年11月	0	25,243	A	5.4
A61	ビクセル武蔵関	A	2013年11月	0	57,645	A	10.6
A63	藤和シティコープ浅間町	A	2013年11月	0	84,064	A	11.0
A64	ロイヤルパーク大町	A	2013年11月	0	67,280	A	5.9
A65	レキシントン・スクエア萩野町	A	2013年11月	0	23,573	A	9.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	A	2013年11月	0	3,288	A	8.8
A71	レキシントン・スクエア代田橋	A	2013年11月	0	19,502	A	6.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	A	2013年11月	0	17,391	A	4.9
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	A	2013年11月	0	83,191	A	2.4
A75	スペーシア恵比寿	A	2017年２月	0	175,468	A	10.4
A76	ネオ・プロミネンス	A	2015年６月	0	75,548	A	5.2
A77	インボイス新神戸レジデンス	A	2015年６月	0	29,419	A	8.9
A78	コスモコート元町	A	2015年６月	0	34,673	A	9.2
A79	レーベスト本陣	A	2015年６月	0	23,664	A	9.4
A80	レーベスト松原	A	2015年６月	0	25,670	A	7.1
A82	アルバ則武新町	A	2015年６月	0	42,261	A	9.3
A83	レーベスト名駅南	A	2015年６月	0	23,779	A	6.6
A84	レーベスト平安	A	2015年６月	0	30,739	A	9.1
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	A	2015年６月	0	30,115	A	15.6
A86	サルボサーラ	A	2015年６月	0	23,079	A	14.5
A87	エクセレンテ神楽坂	A	2015年６月	0	13,384	A	6.2
A88	ルナコート江戸掘	A	2015年６月	0	26,780	A	9.4
A89	ウィンテージ神戸元町	A	2015年６月	0	19,322	A	10.1
A90	クイーンズコート福住	A	2015年６月	0	20,301	A	10.0
A91	コーポ東洞院	A	2015年６月	0	18,900	A	14.7
A92	ベレール大井町	A	2015年６月	0	17,017	A	10.3
A93	シエテ南塚口	A	2015年６月	0	15,331	A	13.2
A94	プライムライフ三宮磯上公園	A	2015年６月	0	19,024	A	10.5
A95	HERMITAGE NANBA WEST	A	2015年６月	0	19,736	A	12.0
A96	センチュリーパーク新川１番館	A	2015年６月	0	43,014	A	7.3
A97	ウエストアベニュー	A	2015年６月	0	13,655	A	13.0
A98	リトルリバー本町橋	A	2015年６月	0	11,028	A	11.8

物件番号	物件名	建物調査業者（注２）	エンジニアリングレポート報告書日付	早期修繕費（注３）	長期修繕費（千円）（注４）	ＰＭＬ評価者（注２）	ＰＭＬ（％）（注１）
A99	プライムライフ御影	A	2015年６月	0	10,468	A	11.9
A100	シティコート北１条	A	2015年６月	0	52,835	A	3.4
A101	リエトコート向島	A	2015年６月	0	33,830	A	6.3
A102	リエトコート西大島	A	2015年６月	0	35,315	A	4.1
A103	ロイヤルパークス桃坂	A	2016年１月	0	75,589	A	10.0
A104	ロイヤルパークス新田	A	2016年２月	0	170,653	A	3.8
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	A	2016年12月	0	264,387	A	2.2
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	A	2016年12月	0	149,074	A	4.5
B17	レキシントン・プラザ八幡	A	2013年11月	0	60,988	A	4.5
B18	イオンタウン須賀川	A	2015年12月	0	145,185	A	0.6
D01	ホテルマイステイズ神田	A	2014年４月	0	97,210	A	7.5
D02	ホテルマイステイズ浅草	A	2014年４月	0	132,408	A	7.6
D03	ホテルマイステイズ京都四条	A	2014年６月	0	126,722	A	13.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	A	2014年６月	0	196,608	A	8.4
D05	ホテルマイステイズ舞浜	A	2014年６月	0	126,656	A	9.4
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	A	2014年６月	0	398,560	A	10.7
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	A	2014年６月	0	313,887	A	7.5
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	A	2014年６月	0	104,437	A	14.4
D09	ホテルマイステイズ横浜	A	2014年６月	0	297,318	A	12.3
D10	ホテルマイステイズ日暮里	A	2014年６月	0	75,269	A	7.2
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	A	2014年６月	0	113,794	A	6.6
D12	フレックステイイン飯田橋	A	2014年６月	0	140,848	A	14.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	A	2014年６月	0	60,701	A	7.4
D14	フレックステイイン品川	A	2014年６月	0	50,523	A	17.6
D15	フレックステイイン常盤台	A	2014年６月	0	126,041	A	13.9
D16	フレックステイイン巣鴨	A	2014年６月	0	107,468	A	9.3
D17	ホテルマイステイズ大手前	A	2014年６月	0	104,517	A	13.7
D18	フレックステイイン清澄白河	A	2014年６月	0	141,642	A	10.3
D19	フレックステイイン中延Ｐ１	A	2014年６月	0	40,257	A	14.9
D20	フレックステイイン中延Ｐ２	A	2014年６月	0	33,344	A	15.5
D21	アパホテル横浜関内	A	2015年１月	0	208,675	A	8.1
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	A	2015年１月	0	162,218	A	2.5
D23	フレックステイイン白金	A	2015年１月	0	88,614	A	10.4

物件番号	物件名	建物調査業者（注２）	エンジニアリングレポート報告書日付	早期修繕費（注３）	長期修繕費（千円）（注４）	ＰＭＬ評価者（注２）	ＰＭＬ（％）（注１）
D24	ホテルマイステイズ羽田	A	2015年５月	0	60,876	A	8.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸Ｐ１	A	2015年５月	0	268,594	A	6.7
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	A	2015年５月	0	142,407	A	6.8
D27	ホテルマイステイズ亀戸Ｐ２	A	2015年５月	0	183,950	A	6.3
D28	ホテルビスタ清水	B	2015年５月	0	89,770	A	12.6
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	B	2015年５月	0	18,270	A	4.8
D30	フレックステイイン東十条	A	2015年１月	0	103,752	A	8.4
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	A	2015年５月	0	453,947	A	2.7
D32	フレックステイイン川崎貝塚	A	2015年５月	0	60,639	A	10.9
D33	コンフォートホテル富山駅前	B	2015年６月	0	74,290	A	8.9
D34	フレックステイイン川崎小川町	A	2015年５月	0	43,413	A	10.7
D35	フレックステイイン江古田	A	2015年８月	0	119,755	A	7.2
D36	スーパーホテル東京・ＪＲ立川北口	A	2015年８月	0	18,967	A	4.8
D37	スーパーホテルＪＲ上野入谷口	A	2015年８月	0	4,857	A	5.6
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	A	2016年１月	0	63,521	A	14.7
D39	コンフォートホテル黒崎	A	2016年１月	0	42,262	A	1.7
D40	コンフォートホテル前橋	A	2016年１月	0	31,746	A	0.8
D41	コンフォートホテル燕三条	A	2016年１月	0	64,880	A	7.4
D42	コンフォートホテル北見	A	2016年１月	0	42,514	A	1.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前（注５）	A	2016年２月	0	128,231	A	10.8
		A	2017年７月	0	15,383		
D44	ホテルエピナール那須	A	2016年２月	0	1,199,504	A	2.4
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	B	2016年２月	0	96,000	A	6.8
D46	ホテルマイステイズ浜松町	A	2016年２月	0	43,151	A	4.3
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	B	2016年５月	0	33,060	A	6.0
D48	高松 東急REIホテル	A	2016年６月	0	234,067	A	4.6
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	A	2017年５月	0	194,181	A	6.7
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	A	2017年８月	0	769,239	A	7.2
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	A	2017年８月	0	426,511	A	2.9
D52	別府亀の井ホテル	A	2017年８月	0	1,250,779	A	11.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	A	2017年８月	0	371,229	A	2.5
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	A	2018年１月	0	55,071	A	10.2
D55	アートホテル上越	A	2018年１月	0	366,300	A	13.3

物件番号	物件名	建物調査業者（注２）	エンジニアリングレポート報告書日付	早期修繕費（注３）	長期修繕費（千円）（注４）	ＰＭＬ評価者（注２）	ＰＭＬ（％）（注１）
D56	アートホテル弘前シティ	A	2018年１月	0	356,601	A	2.8
D57	ホテルマイステイズ大分	A	2018年１月	0	99,849	A	8.7
D58	ホテルマイステイズ五反田	A	2018年５月	0	101,612	A	10.1
D59	ホテルマイステイズ立川	A	2018年５月	0	101,522	A	6.5
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	A	2018年６月	0	149,089	A	3.8
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	B	2018年６月	0	215,010	A	1.5
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	A	2018年６月	0	202,710	A	6.7
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	A	2018年６月	0	77,276	A	9.7

（注１）「予想最大損失率（ＰＭＬ）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。ＰＭＬには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。ＰＭＬについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいい、東京海上日動コンサルティング株式会社による2019年２月付「132物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて記載しています。なお、ポートフォリオ全体のＰＭＬについては、当該報告書において、優先出資証券の裏付不動産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及び匿名組合出資持分の裏付資産であるウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートを除いた129物件を対象として算出された数値を記載しています。

（注２）「建物調査業者」及び「ＰＭＬ評価者」に記載されている「A」は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、「B」は株式会社東京建築検査機構を表しています。

（注３）「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で１年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。

（注４）「長期修繕費」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

（注５）2017年10月31日付で既保有物件の客室増設工事による増床部分を追加取得しました。そのため、本物件については上段に既保有物件の取得時に取得した既保有物件を対象としたエンジニアリングレポートの概要を、下段に増床部分の追加取得時に取得した増床部分に係るエンジニアリングレポート等の概要を記載しています。

Ｅ 賃貸借等の概要

（イ）投資法人全体の最近５年の賃貸借の概況

	2014年６月末	2014年12月末	2015年６月末	2015年12月末	2016年６月末
物件数（件）	73	91	94	111	124
テナントの総数（件）	80	98	101	117	140
総賃貸可能面積の合計（㎡）	154,773.28	224,574.36	240,858.19	296,546.92	409,928.31
稼働率（％）	95.1	96.1	96.9	98.2	98.5

	2016年12月末	2017年６月末	2017年12月末	2018年６月末	2018年12月末
物件数（件）	124	127	125	125	129
テナントの総数（件）	140	144	141	135	133
総賃貸可能面積の合計（㎡）	409,928.31	461,690.56	508,518.23	530,163.68	568,280.46
稼働率（％）	97.9	97.7	98.2	98.6	98.5

（注１）「稼働率」は、総賃貸面積÷総賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数点以下第２位を四捨五入して記載しています。

（注２）優先出資証券及び匿名組合出資持分は含みません。

（ロ）個別不動産に関する賃貸状況の概要

（2018年12月31日現在）

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）	賃貸戸数（戸）（注４）	テナントの総数（注５）	賃貸事業収入（千円）（注６）	対総賃貸事業収入比率（%）	敷金等（千円）（注７）	稼働率(%)（注８）
A26	日神パレステージ代田橋	1,771.13	1,646.42	98	91	1	39,267	0.3	6,539	93.0
A27	日神パレステージ東長崎	2,681.94	2,681.94	60	60	1	47,028	0.3	9,847	100.0
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	27,510	0.2	4,462	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,264.60	66	61	1	33,923	0.2	5,087	92.4
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,086.07	96	93	1	43,591	0.3	9,201	96.9
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	3,029.16	29	29	1	37,426	0.3	22,797	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,804.88	68	66	1	37,068	0.3	6,954	97.1
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,265.65	64	60	1	31,321	0.2	5,323	93.7
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	26,669	0.2	8,873	100.0
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	1,015.34	39	39	1	22,841	0.2	3,793	100.0
A38	ルート立川	1,368.57	1,322.13	24	23	1	22,005	0.2	11,769	96.6
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,167.50	25	25	1	19,320	0.1	3,997	100.0
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,036.13	19	16	1	17,354	0.1	3,783	83.8
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,146.84	57	54	1	25,689	0.2	1,718	94.7
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	17,484	0.1	6,089	100.0
A44	ベレール目黒	557.05	469.15	25	21	1	16,578	0.1	2,643	84.2
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	907.46	832.60	50	46	1	19,214	0.1	3,112	91.8
A46	フォロス中村橋	815.77	769.43	37	35	1	18,050	0.1	2,987	94.3
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,874.37	34	31	1	22,451	0.2	3,588	91.9
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	14,706	0.1	4,902	100.0
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,209.81	86	82	1	95,901	0.7	18,251	95.4
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,931.26	118	115	1	107,082	0.8	18,275	97.5
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,242.90	69	68	1	75,120	0.6	11,185	98.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,896.92	88	84	1	51,094	0.4	5,930	95.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,627.13	1,606.37	58	57	1	36,515	0.3	6,236	98.7
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,167.46	70	67	1	23,412	0.2	3,464	95.7
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	3,253.32	154	146	1	60,158	0.4	7,515	94.9
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,731.99	51	45	1	26,333	0.2	4,924	89.8
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,328.65	39	34	1	17,473	0.1	2,294	86.9
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	616.03	8	7	1	11,499	0.1	1,849	87.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,319.48	43	40	1	32,332	0.2	2,259	92.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	736.64	33	31	1	18,341	0.1	3,192	93.9
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	4,460.56	3,553.28	120	97	1	42,547	0.3	4,548	79.7
A75	スペーシア恵比寿	7,794.91	7,551.82	109	106	1	216,468	1.6	45,181	96.9
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,517.28	52	51	1	68,104	0.5	17,523	98.4
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,685.16	81	78	1	50,284	0.4	2,597	96.8
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,310.49	82	82	1	36,911	0.3	1,535	100.0
A79	レーベスト本陣	1,933.80	1,885.62	80	78	1	31,863	0.2	4,258	97.5
A80	レーベスト松原	1,955.40	1,748.68	70	63	1	28,231	0.2	3,577	89.4
A82	アルバ則武新町	1,731.68	1,659.05	64	62	1	26,537	0.2	3,609	95.8
A83	レーベスト名駅南	1,634.60	1,510.30	61	56	1	26,083	0.2	3,880	92.4
A84	レーベスト平安	1,554.03	1,504.03	40	38	1	23,708	0.2	11,250	96.8
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,373.78	81	72	1	32,437	0.2	4,882	88.9

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）	賃貸戸数（戸）（注４）	テナントの総数（注５）	賃貸事業収入（千円）（注６）	対総賃貸事業収入比率（%）	敷金等（千円）（注７）	稼働率(%)（注８）
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,380.82	54	50	1	24,690	0.2	400	96.7
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	660.62	33	31	1	19,304	0.1	2,749	94.1
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,089.82	50	48	1	20,935	0.2	2,173	91.9
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,309.38	57	52	1	21,024	0.2	897	91.4
A90	クイーンズコート福住	765.18	690.72	25	24	1	17,471	0.1	3,520	90.3
A91	コーポ東洞院	1,029.05	1,029.05	42	42	1	19,061	0.1	1,377	100.0
A92	ベレール大井町	530.60	530.60	26	26	1	16,256	0.1	2,561	100.0
A93	シエテ南塚口	1,020.86	1,020.86	40	40	1	17,475	0.1	1,998	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	789.12	32	32	1	15,351	0.1	1,573	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	992.76	21	21	1	15,917	0.1	288	100.0
A96	センチュリーパーク新川１番館	1,477.62	1,410.28	44	42	1	18,335	0.1	994	95.4
A97	ウエストアベニュー	794.80	655.70	40	33	1	12,191	0.1	297	82.5
A98	リトルリバー本町橋	974.81	883.90	31	28	1	14,276	0.1	1,148	90.7
A99	プライムライフ御影	761.18	761.18	28	28	1	12,806	0.1	1,290	100.0
A100	シティコート北１条	5,230.18	5,078.15	127	123	1	67,359	0.5	11,949	97.1
A101	リエトコート向島	2,940.20	2,911.08	82	81	1	55,585	0.4	13,733	99.0
A102	リエトコート西大島	2,048.28	2,024.64	91	90	1	49,528	0.4	14,250	98.8
A103	ロイヤルパークス桃坂	8,776.26	8,110.21	147	134	1	151,765	1.1	17,551	92.4
A104	ロイヤルパークス新田	15,797.29	15,797.29	248	248	1	219,286	1.6	0	100.0
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	39,113.46	36,734.68	557	520	1	782,653	5.8	195,181	93.9
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	6,496.86	6,249.43	113	110	1	115,307	0.8	23,194	96.2
B17	レキシントン・プラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	167,590	1.2	152,831	100.0
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	141,782	1.0	159,970	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	2,585.72	2,585.72	126	126	1	123,768	0.9	0	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	3,327.38	3,327.38	161	161	1	121,636	0.9	960	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	7,241.51	7,241.51	225	225	1	227,490	1.7	1,370	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	6,232.30	6,232.30	175	175	1	205,900	1.5	0	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	2,456.36	2,456.36	90	90	1	189,291	1.4	0	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	9,445.32	9,445.32	153	153	1	216,347	1.6	78,213	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	9,064.71	9,064.71	279	279	1	197,973	1.5	11,370	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	4,188.83	4,188.83	191	191	1	132,868	1.0	635	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	7,379.43	7,379.43	190	190	1	130,202	1.0	0	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,719.29	1,719.29	93	93	1	65,902	0.5	0	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	3,412.71	3,412.71	178	178	1	159,191	1.2	982	100.0
D12	フレックステイイン飯田橋	2,953.38	2,953.38	62	62	1	56,393	0.4	2,250	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,150.76	1,150.76	72	72	1	51,469	0.4	0	100.0
D14	フレックステイイン品川	1,134.52	1,134.52	55	55	1	49,754	0.4	0	100.0
D15	フレックステイイン常盤台	2,539.75	2,539.75	130	130	1	64,484	0.5	0	100.0
D16	フレックステイイン巣鴨	2,089.86	2,089.86	105	105	1	57,828	0.4	0	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	4,956.66	4,956.66	111	111	1	78,849	0.6	1,500	100.0
D18	フレックステイイン清澄白河	2,673.64	2,673.64	56	56	1	37,478	0.3	1,800	100.0
D19	フレックステイイン中延Ｐ１	770.56	770.56	39	39	1	23,371	0.2	0	100.0
D20	フレックステイイン中延Ｐ２	391.49	391.49	22	22	1	10,941	0.1	0	100.0
D21	アパホテル横浜関内	6,568.51	6,568.51	452	452	1	235,819	1.7	318,750	100.0

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）	賃貸戸数（戸）（注４）	テナントの総数（注５）	賃貸事業収入（千円）（注６）	対総賃貸事業収入比率（%）	敷金等（千円）（注７）	稼働率(%)（注８）
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	7,961.26	7,961.26	211	211	1	152,700	1.1	10,229	100.0
D23	フレックステイイン白金	1,754.06	1,754.06	84	84	1	58,240	0.4	0	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	5,400.16	5,400.16	174	174	1	196,075	1.4	0	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸Ｐ１	4,349.67	4,349.67	266	266	1	196,939	1.4	860	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	2,247.92	2,247.92	97	97	1	97,482	0.7	0	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸Ｐ２	2,793.99	2,793.99	177	177	1	130,200	1.0	1,275	100.0
D28	ホテルビスタ清水	3,559.81	3,559.81	152	152	1	67,072	0.5	0	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,403.89	1,403.89	74	74	1	39,426	0.3	19,713	100.0
D30	フレックステイイン東十条	1,714.53	1,714.53	89	89	1	40,795	0.3	900	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	11,733.23	11,733.23	125	125	1	93,022	0.7	21,755	100.0
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1,190.57	1,190.57	64	64	1	33,169	0.2	0	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	3,305.64	3,305.64	150	150	1	35,928	0.3	35,928	100.0
D34	フレックステイイン川崎小川町	725.60	725.60	62	62	1	24,812	0.2	0	100.0
D35	フレックステイイン江古田	3,932.93	3,932.93	210	210	1	117,226	0.9	0	100.0
D36	スーパーホテル東京・ＪＲ立川北口	1,832.97	1,832.97	96	96	1	31,787	0.2	43,650	100.0
D37	スーパーホテルＪＲ上野入谷口	1,279.16	1,279.16	69	69	1	27,275	0.2	30,835	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1,942.01	1,942.01	57	57	1	63,148	0.5	5,926	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	3,207.60	3,207.60	151	151	1	37,894	0.3	37,894	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	3,660.96	3,660.96	154	154	2	43,811	0.3	49,628	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	3,099.90	3,099.90	133	133	2	34,949	0.3	47,038	100.0
D42	コンフォートホテル北見	3,009.50	3,009.50	127	127	1	30,300	0.2	30,300	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	10,137.88	10,137.88	385	385	1	490,844	3.6	27,300	100.0
D44	ホテルエピナール那須	37,702.33	37,702.33	310	310	1	1,112,683	8.2	0	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	5,083.06	5,083.06	217	217	1	230,688	1.7	1,500	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1,951.90	1,951.90	105	105	1	123,902	0.9	0	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,250.03	13,250.03	261	261	1	376,887	2.8	55,587	100.0
D48	高松 東急REIホテル	7,148.17	7,148.17	193	193	3	111,564	0.8	173,762	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	6,151.93	6,151.93	134	134	1	257,330	1.9	1,590	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	13,026.99	13,026.99	397	397	1	388,013	2.9	1,550	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	11,849.61	11,849.61	256	256	1	303,088	2.2	2,962	100.0
D52	別府亀の井ホテル	19,422.08	19,422.08	323	323	1	419,762	3.1	0	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,267.88	7,267.88	243	243	1	272,140	2.0	3,010	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	4,501.18	4,501.18	166	166	1	152,128	1.1	1,813	100.0
D55	アートホテル上越	7,563.60	7,563.60	198	198	1	117,197	0.9	700	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	14,826.30	14,826.30	160	160	1	139,786	1.0	54,324	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	3,254.69	3,254.69	145	145	1	60,723	0.4	0	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	1,839.77	1,839.77	110	110	1	128,296	0.9	0	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	3,844.64	3,844.64	122	122	1	111,170	0.8	960	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	8,620.69	8,620.69	329	329	1	468,926	3.4	4,328	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	21,670.64	21,670.64	419	419	1	441,019	3.2	0	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	4,396.02	4,396.02	150	150	1	143,237	1.1	1,045	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	3,429.43	3,429.43	108	108	1	91,700	0.7	0	100.0
合計		568,280.46	559,582.28	14,998	14,774	133	13,604,162	100.0	2,009,794	98.5

（注１）「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な客室、住宅、事務所及び店舗等の合計面積を記載しています。
（注２）「賃貸面積」は、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載されている数値)の合計を記載しています。但し、賃料保証型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターレッシーが賃借している面積を記載しています。
（注３）「賃貸可能戸数」は、ホテル物件については、個々の不動産又は信託不動産における客室の数及び賃貸が可能な店舗等の数の合計を、それ以外の物件については、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。
（注４）「賃貸戸数」は、ホテル物件については、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている客室の数及び店舗等の数の合計を、それ以外の物件については、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。
（注５）「テナントの総数」は、本投資法人又は信託受託者と直接賃貸借契約を締結している賃借人を１テナントとして算出し、１テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、１テナントとして算出しています。
（注６）「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注７）「敷金等」には、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額・保証金額を記載しています。
（注８）「稼働率」には、2018年12月の月末の稼働率を記載しており、小数点以下第２位を四捨五入しています。

Ｆ 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人のポートフォリオに係る不動産関連資産のうち、不動産賃貸事業収益の合計額の10％以上を占めることとなる物件はありません。

G 主要テナントに関する情報

（イ）主要テナントの一覧

当期末現在において総賃貸面積の10％以上を占める主要テナントの概要は、以下のとおりです。

（2018年12月31日時点）

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積（㎡）	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率（％）（注）
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	ホテル運営業	D01	ホテルマイステイズ神田	234,687.24	41.9
		D02	ホテルマイステイズ浅草		
		D03	ホテルマイステイズ京都四条		
		D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター		
		D05	ホテルマイステイズ舞浜		
		D08	ホテルマイステイズ堺筋本町		
		D09	ホテルマイステイズ横浜		
		D10	ホテルマイステイズ日暮里		
		D11	ホテルマイステイズ福岡天神南		
		D12	フレックステイイン飯田橋		
		D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町		
		D14	フレックステイイン品川		
		D15	フレックステイイン常盤台		
		D16	フレックステイイン巣鴨		
		D17	ホテルマイステイズ大手前		
		D18	フレックステイイン清澄白河		
		D19	フレックステイイン中延P1		
		D20	フレックステイイン中延P2		
		D23	フレックステイイン白金		
		D24	ホテルマイステイズ羽田		
		D25	ホテルマイステイズ亀戸P1		
		D26	ホテルマイステイズ上野入谷口		
		D27	ホテルマイステイズ亀戸P2		
		D30	フレックステイイン東十条		
		D31	ホテルマイステイズ宇都宮		
		D32	フレックステイイン川崎貝塚		
		D34	フレックステイイン川崎小川町		
		D35	フレックステイイン江古田		
		D38	ホテルマイステイズ心斎橋		
		D43	ホテルマイステイズ五反田駅前		
		D45	ホテルマイステイズ福岡天神		
		D46	ホテルマイステイズ浜松町		
		D47	ホテルマイステイズプレミア金沢		
		D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町		
		D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンスセンター		
		D51	ホテルマイステイズプレミア大森		
		D52	別府亀の井ホテル		
		D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口		
		D54	ホテルマイステイズ横浜関内		
		D57	ホテルマイステイズ大分		
		D58	ホテルマイステイズ五反田		
		D59	ホテルマイステイズ立川		
		D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂		
		D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク		
		D62	ホテルマイステイズ上野イースト		
		D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町		

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積（㎡）	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率（%）（注）
グッドワークス株式会社	プロパティマネジメント事業	A41	アクシーズタワー川口並木	94,136.31	16.8
		A64	ロイヤルパーク大町		
		A65	レキシントン・スクエア萩野町		
		A71	レキシントン・スクエア代田橋		
		A76	ネオ・プロミネンス		
		A77	インボイス新神戸レジデンス		
		A78	コスモコート元町		
		A86	サルボサーラ		
		A87	エクセレンテ神楽坂		
		A88	ルナコート江戸堀		
		A89	ウィンテージ神戸元町		
		A90	クイーンズコート福住		
		A91	コーポ東洞院		
		A92	ベレール大井町		
		A93	シエテ南塚口		
		A94	プライムライフ三宮磯上公園		
		A95	HERMITAGE NANBA WEST		
		A96	センチュリーパーク新川1番館		
		A97	ウエストアベニュー		
		A98	リトルリバー本町橋		
		A99	プライムライフ御影		
		A103	ロイヤルパークス桃坂		
		A104	ロイヤルパークス新田		
		A105	ロイヤルパークスタワー南千住		
		A106	ロイヤルパークスシーサー南千住		
主なテナントの合計				328,823.55	58.8
ポートフォリオ全体の総賃貸面積				559,582.28	100.0

（注）総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は、小数点以下第２位を四捨五入して記載しています。

（ロ）主要テナントへの賃貸条件

当期末現在においてポートフォリオの総賃貸面積の10％以上を占める主なテナントへの賃貸条件は、以下のとおりです。なお、年間賃料については、当期末における月額賃料（変動賃料型のホテルの場合は、2018年12月分の固定賃料と変動賃料の合計額）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料（千円）	敷金等（千円）
D01	ホテルマイステイズ神田	2014年５月23日より 2024年５月22日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	269,907	—
D02	ホテルマイステイズ浅草	2014年５月23日より 2024年５月22日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	256,910	960
D03	ホテルマイステイズ京都四条	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	341,401	1,370
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	408,027	—
D05	ホテルマイステイズ舞浜	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	438,495	—
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	235,314	635
D09	ホテルマイステイズ横浜	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	250,329	—
D10	ホテルマイステイズ日暮里	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	124,511	—
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	256,123	982
D12	フレックステイイン飯田橋	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	106,883	2,250
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	98,864	—
D14	フレックステイイン品川	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	87,668	—
D15	フレックステイイン常盤台	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	111,652	—
D16	フレックステイイン巣鴨	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	119,244	—
D17	ホテルマイステイズ大手前	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	165,722	1,500
D18	フレックステイイン清澄白河	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	62,614	1,800
D19	フレックステイイン中延Ｐ１	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	45,623	—
D20	フレックステイイン中延Ｐ２	2014年７月17日より 2024年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	20,200	—
D23	フレックステイイン白金	2015年２月６日より 2025年２月５日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	101,523	—
D24	ホテルマイステイズ羽田	2015年７月16日より 2025年７月15日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	360,217	—
D25	ホテルマイステイズ亀戸Ｐ１	2015年７月16日より 2025年７月15日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	392,640	860
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	2015年７月16日より 2025年７月15日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	194,400	—
D27	ホテルマイステイズ亀戸Ｐ２	2015年７月16日より 2025年７月15日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	271,318	1,275
D30	フレックステイイン東十条	2015年７月16日より 2025年７月15日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	75,702	900
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	2015年７月16日より 2025年７月15日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	137,679	21,755
D32	フレックステイイン川崎貝塚	2015年７月16日より 2025年７月15日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	55,199	—
D34	フレックステイイン川崎小川町	2015年７月16日より 2025年７月15日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	24,357	—
D35	フレックステイイン江古田	2015年８月28日より 2025年８月27日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	223,365	—
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	2016年１月22日より 2026年１月21日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	133,911	5,926

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料（千円）	敷金等（千円）
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	2017年10月31日より 2026年３月30日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	958,759	27,300
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	2016年３月31日より 2026年３月30日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	429,961	1,500
D46	ホテルマイステイズ浜松町	2016年３月31日より 2026年３月30日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	253,478	—
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	2016年６月15日より 2026年６月14日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	475,285	55,587
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	2017年５月29日より 2027年５月28日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	567,828	1,590
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	2017年10月13日より 2027年10月12日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	577,078	1,550
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	2017年10月13日より 2027年10月12日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	643,170	2,962
D52	別府亀の井ホテル	2018年２月１日より 2027年10月12日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	956,068	—
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	2017年10月13日より 2027年10月12日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	498,078	3,010
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	2018年２月７日より 2028年２月６日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	285,374	1,813
D57	ホテルマイステイズ大分	2018年２月７日より 2028年２月６日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	104,948	—
D58	ホテルマイステイズ五反田	2018年６月27日より 2028年６月26日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	239,993	—
D59	ホテルマイステイズ立川	2018年６月27日より 2028年６月26日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	205,143	960
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	2018年８月２日より 2028年８月31日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	998,746	4,328
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	2018年８月２日より 2028年８月31日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	826,353	—
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	2018年８月２日より 2028年８月31日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	312,595	1,045
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	2018年８月２日より 2028年８月31日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	209,084	—

グッドワークス株式会社

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料（千円）	敷金等（千円）
A41	アクシーズタワー川口並木	2017年１月１日より 2019年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	48,309	1,718
A64	ロイヤルパーク大町	2016年12月１日より 2019年11月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	44,872	4,924
A65	レキシントン・スクエア萩野町	2016年12月１日より 2019年11月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	30,272	2,294
A71	レキシントン・スクエア代田橋	2016年12月１日より 2019年11月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	61,933	2,259
A76	ネオ・プロミネンス	2012年９月28日より 2022年９月30日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	116,723	17,523
A77	インボイス新神戸レジデンス	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	93,842	2,597
A78	コスモコート元町	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	75,960	1,535
A86	サルボサーラ	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	46,741	400
A87	エクセレンテ神楽坂	2012年９月28日より 2022年９月30日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	36,467	2,749
A88	ルナコート江戸堀	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	38,964	2,173
A89	ウィンテージ神戸元町	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	42,426	897
A90	クイーンズコート福住	2012年９月28日より 2022年９月30日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	32,628	3,520
A91	コーポ東洞院	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	35,613	1,377
A92	ベレール大井町	2012年９月28日より 2022年９月30日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	31,032	2,561
A93	シエテ南塚口	2012年９月28日より 2022年９月30日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	33,468	1,998
A94	プライムライフ三宮磯上公園	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	29,652	1,573
A95	HERMITAGE NANBA WEST	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	31,944	288
A96	センチュリーパーク新川1番館	2012年９月28日より 2022年９月30日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	30,576	994
A97	ウエストアベニュー	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	20,206	297
A98	リトルリバー本町橋	2012年９月28日より 2022年９月30日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	25,395	1,148
A99	プライムライフ御影	2016年12月１日より 2022年９月30日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	25,296	1,290
A103	ロイヤルパークス桃坂	2017年８月１日より 2022年７月31日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	277,673	17,551
A104	ロイヤルパークス新田（注）	2017年７月１日より 2022年６月30日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	400,533	—
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	2017年12月１日から 2022年11月30日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	1,438,868	195,181
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2017年12月１日から 2022年11月30日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	208,030	23,194

（注）賃料計算に店舗部分も含めています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

2018年12月期の直近６計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移を記載していません。

期別	年月日	総資産額（千円）	純資産額（千円）	１口当たりの純資産額（円）（注２）
第26期	2016年６月30日	284,106,133 (279,746,606)	130,005,009 (125,645,482)	35,368 (34,182)
第27期	2016年12月31日	277,361,874 (271,932,682)	131,455,278 (126,026,086)	35,762 (34,285)
第28期	2017年６月30日	306,421,050 (301,540,969)	139,062,593 (134,182,512)	36,019 (34,755)
第29期	2017年12月31日	371,758,254 (364,261,719)	181,320,466 (173,823,931)	37,829 (36,265)
第30期	2018年６月30日	374,512,988 (367,658,739)	181,523,263 (174,669,015)	37,871 (36,441)
第31期	2018年12月31日	455,362,796 (445,825,504)	221,364,900 (211,827,609)	39,063 (37,380)

（注１）　各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

（注２）　１口当たりの純資産額については、各期末時点の発行済投資口総数を用いて算出し、表示単位未満を四捨五入して記載しています。

また東京証券取引所における本投資証券の取引所価格及び売買高は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

	期別	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
各計算期間の最高・最低投資口価格（単位:円）及び投資証券売買高（単位：口）	最高	88,400	70,300	54,800	50,200	53,000	51,000
	最低	61,100	49,600	41,500	44,450	46,650	44,800
	売買高	1,797,389	2,015,333	2,545,072	3,271,137	2,586,651	4,947,859

	月別	2018年７月	2018年８月	2018年９月	2018年10月	2018年11月	2018年12月
月別最高・最低投資口価格（単位:円）及び投資証券売買高（単位：口）	最高	51,000	49,850	48,250	47,900	47,100	49,900
	最低	46,250	46,650	46,250	46,300	45,900	44,800
	売買高	1,325,230	1,220,277	531,752	480,462	530,241	859,897

（注）最高・最低投資口価格は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の取引値によります。

②【分配の推移】

2018年12月期の直近６計算期間の本投資法人の分配総額、１口当たり分配金の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第26期	2016年１月１日～2016年６月30日	4,359,527	1,186
第27期	2016年７月１日～2016年12月31日	5,429,192	1,477
第28期	2017年１月１日～2017年６月30日	4,880,081	1,264
第29期	2017年７月１日～2017年12月31日	7,496,535	1,564
第30期	2018年１月１日～2018年６月30日	6,854,248	1,430
第31期	2018年７月１日～2018年12月31日	9,537,291	1,683

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

2018年12月期の直近６計算期間の本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）	年換算値
第26期	2016年１月１日～2016年６月30日	3.9%	7.9%
第27期	2016年７月１日～2016年12月31日	4.2%	8.2%
第28期	2017年１月１日～2017年６月30日	3.5%	7.0%
第29期	2017年７月１日～2017年12月31日	4.6%	9.0%
第30期	2018年１月１日～2018年６月30日	4.3%	8.6%
第31期	2018年７月１日～2018年12月31日	4.2%	8.3%

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

自己資本利益率の年換算値は、当該計算期間の日数の年間の日数（365日）に対する割合により年換算したものを示しています。なお、財務指標上の比率の記載については、小数点以下第２位を四捨五入して記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2002年１月８日	設立企画人（株式会社東京リート投信）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2002年１月18日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2002年２月５日	投信法第188条に基づく登録の申請
2002年２月26日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第15号）
2004年５月17日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場（銘柄コード：8963）
2006年８月１日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場
2007年10月６日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場廃止
2010年２月１日	エルシーピー投資法人と合併 商号をインヴィンシブル投資法人へ変更

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	福田　直樹	1985年４月　第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社 1998年４月　第一ライフ・キャピタル・プロパティーズ株式会社　出向　プレジデント 2000年４月　第一生命保険相互会社　運用関連事業部　課長 2004年４月　同社　不動産部　不動産企画グループ　次長 2006年４月　第一ライフ・インターナショナル（U.S.A.）株式会社　出向　プレジデント 2008年４月　ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　取締役不動産投資本部長 2011年４月　相互住宅株式会社　出向　執行役員 2012年４月　プロロジス社　入社　シニアバイスプレジデント　ファイナンスディレクター、アジア 2013年４月　フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社）入社　マネージング ディレクター 2013年４月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社　顧問 2013年５月　Calliope 合同会社　出向 2013年５月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　代表取締役社長（現任） 2013年６月　本投資法人　執行役員(現任)	―
監督役員	田村　佳弘	1996年４月　弁護士登録（東京弁護士会） 芝大門法律事務所入所（現職） 2011年10月　株式会社ベックワンパートナーズ監査役（現任） 2013年９月　文部科学省原子力損害賠償紛争審査会特別委員（現任） 2017年８月　株式会社ミカサ・アセット・マネジメント コンプライアンス委員会外部委員 2018年12月　本投資法人監督役員（現任）	―
監督役員	藤元　拓志	1996年10月　監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所 1999年４月　公認会計士登録 2001年８月　藤元公認会計士事務所開業（現職） 2004年12月　税理士登録 2005年９月　エルシーピー投資法人監督役員 2010年２月　本投資法人監督役員（現任） 2017年１月　株式会社ブライセン　社外監査役（現任） 2017年７月　株式会社ネオマーケティング社外取締役（監査等委員）（現任）	―

（注）本投資法人の執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2018年12月12日に開催された投資主総会において、補欠執行役員としてクリストファー・リードを選任しました。なお、クリストファー・リードは本資産運用会社の取締役です。

３【その他】

①　役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第29条）。執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年以内です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第30条）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口数の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第２項）。

②　規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

（イ）規約等の重要事項の変更

規約の変更等の手続については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　（５）その他　（ハ）規約の変更等」をご参照ください。

2018年12月12日に開催した投資主総会において規約の一部変更を行いました。変更の主な内容は以下のとおりです。

ⅰ．本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額の定義について、投信法で規定される「利益」と同一のものであることを明確にするための確認文言を追加しました。（規約第17条第１号関係）

ⅱ．会計監査人の役割及び責任が一層高まりつつある中で、本投資法人の内部成長及び外部成長による資産規模の拡大等に伴い監査業務も拡大することを踏まえ、会計監査人の報酬額を依頼する監査業務に応じた妥当な水準に調整することを可能とするために会計監査人の報酬の上限額の変更を行いました。（規約第39条関係）

ⅲ．本投資法人は、2013年１月以降2018年12月までの期間に係る資産運用報酬について、本資産運用会社の同意を得て減額していましたが、本投資法人の内部成長及び外部成長による資産規模及び利益水準等の拡大に伴い、資産運用報酬額を適正な金額とすることを目的として、2019年１月以降2019年12月までの期間に係る資産運用報酬を従前の水準より増額するものの、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて本資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しました。（規約第41条関係、附則関係）

（ロ）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（ハ）出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況 （５）投資法人の出資総額」をご参照ください。その他該当事項はありません。

③　訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。

なお、本投資法人は、法令で認められる範囲内で、投資主との合意又は市場取引その他法令に定める方法により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第６条の２）。

また、本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通して売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

（イ）１口当たり純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日毎に、以下の算式で算出します。

１口当たりの純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記（ロ）のとおりとするほか、投信法、投資法人計算規則、一般社団法人投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

（ロ）資産評価の方法（規約第15条）

a.　不動産、不動産の賃借権又は地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

b.　不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産がａ．に掲げる資産の場合は、ａ．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

c.　信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産がａ．に掲げる資産の場合は、ａ．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

d.　不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、ａ.乃至ｃ.に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。

e.　不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分についてｄ.に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

f.　有価証券

ⅰ　金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

ⅱ　上記以外の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合は、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

g.　金銭の信託の受益権

信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

h.　金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した金額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

i.　金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

ⅰ　金融商品取引所に上場されている金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。なお、基準日において最終市場価格がない場合には、基準日前直近における最終市場価格に基づき算出した価額により評価します。

ⅱ　金融商品取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ⅲ　上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。但し、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

j.　その他

ⅰ　上記に定めがない場合については、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

ⅱ　資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

①不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は調査価額

②不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が①に掲げる資産の場合は①に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

ⅲ　資産評価の基準日は、原則として計算期間の末日とします。

（ハ）投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（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

東京都港区六本木六丁目10番１号六本木ヒルズ森タワー

電話番号　03-5411-2731

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年１月１日から６月末日までと７月１日から12月末日まで（以下、計算期間の末日をそれぞれ「決算日」といいます。）の各６箇月間とします（規約第16条）。

（５）【その他】

（イ）増減資に関する制限

ａ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人の執行役員は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。（規約第６条第１項、第３項）。但し、後記「（ハ）規約の変更等」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限が変更されることがあります。

なお、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ハ（投資法人に係る課税の特例規定）に規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

ｂ．最低純資産額の変更

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第８条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性がありますが、最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「（ハ）規約の変更等」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第４項、投信法施行令第55条）。

（ロ）解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

ⅰ．規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生

ⅱ．投資主総会の決議

ⅲ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

ⅳ．破産手続開始の決定

ⅴ．解散を命ずる裁判

ⅵ．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人には、解散又は償還事由の定めはありません。

（ハ）規約の変更等

ａ．　規約変更の手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第93条の２第２項第３号）。但し、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利 ①投資主総会における議決権」をご参照ください。

ｂ．　規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（ニ）関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

ａ．　本資産運用会社との間の資産運用委託契約

Ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日（2005年10月21日）から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

（ⅱ）上記（ⅰ）の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

ａ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ｂ．上記ａ．に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅲ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

ａ．金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき

ｂ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ｃ．解散したとき

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

Ｄ．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

ｂ．　機関運営に関する一般事務受託者（本資産運用会社）との間の一般事務委託契約

Ａ．契約期間

機関運営に関する一般事務委託契約の有効期間は、2011年11月１日から2012年10月31日とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の通知（以下「解約通知」といいます。）をし、一般事務委託契約を解約することができます。但し、本資産運用会社が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が本運用会社以外の者（ｂ.において以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約は終了します。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと本資産運用会社が合理的に判断する事由がない場合には、本資産運用会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

ａ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ｂ．ａ．の場合のほか、機関の運営に関する事務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

C．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

D．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

また、本資産運用会社に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｃ．　会計等に関する一般事務受託者（株式会社ＥＰコンサルティングサービス（以下本ｃ.において「一般事務受託者」といいます。））との間の一般事務委託契約

A．契約期間

一般事務委託契約の期間は、2012年10月１日から５年間（2017年９月30日まで）とします。但し、この期間満了の６ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）当事者のいずれか一方が、相手方に対し、効力発生日の６ヶ月前の応当日（同日を含みます。）までに文書により通知することにより、一般事務委託契約を解約することができます。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（本項目において以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時

を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

ａ．一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引き続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

Ｄ．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

また、一般事務受託者に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｄ．　投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理人委託契約

Ａ．契約期間

投資主名簿等管理人委託契約は、契約期間を定めていません。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

（ⅰ）当事者間の文書による解約の合意。この場合には投資主名簿等管理人委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から３ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。

（ⅳ）当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理人委託契約に違反し、かつその違反が引き続き投資主名簿等管理人委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約の変更その他投資主名簿等管理人委託契約に定めのない事項については、全て本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを定めます。

Ｄ．契約の変更の開示方法

投資主名簿等管理人委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資主名簿等管理人委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、投資主名簿等管理人に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｅ．　特別口座管理機関（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

Ａ．契約期間

特別口座の管理に関する契約は、契約期間を定めていません。

Ｂ．　契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、それぞれにおいて定めるときに終了します。

（ⅰ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅱ）社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつその違反が引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅳ）当事者間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由又は特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅴ）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、既存の口座管理事務の手数料に関する定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更、監督官庁及び保管振替機構の指示又はその他特別口座の管理に関する契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上速やかに変更します。

Ｄ．契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、特別口座管理機関に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｆ．特別口座管理機関（三井住友信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

Ａ．契約期間

特別口座の管理に関する契約は、契約期間を定めていません。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、それぞれにおいて定めるときに終了します。

（ⅰ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅱ）社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつその違反が引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅳ）上記ｃ．Ｂ．に記載された投資主名簿等管理人委託契約の終了事由又は投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終

了します。

（ｖ）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変更等により、既存の口座管理事務の手数料に関する定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更、監督官庁及び保管振替機構の指示又はその他特別口座の管理に関する契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上速やかに変更します。

Ｄ．契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、特別口座管理機関に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｇ．　資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

Ａ．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結日（2005年９月20日）から５年間とします。但し、この期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）資産保管業務委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で資産保管業務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に資産保管業務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

ａ．資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

D．契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

h．投資法人債（第１回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）（株式会社三井住友銀行）との間の財務代理契約

A．契約期間

第１回投資法人債に係る財務代理契約については、契約期間の定めはありません。

B．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人は、60日前までに書面通知することにより、一般事務受託者を解任することができます。一般事務受託者は、60日前までに書面通知し、本投資法人の同意を得ることにより、財務代理人を辞任することができます。これらの場合において、本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに一般事務受託者に書面にて通知することとしています。

C．契約の内容の変更に関する事項

第１回投資法人債に係る財務代理契約について、契約内容に変更の必要が生じたときは、そのつど変更に関する協定を締結することとしています。

D．契約の変更の開示方法

一般事務受託者の変更については、本投資法人は、投資法人債要項に従い、公告を行います。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

また、一般事務受託者に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主及び投資法人債権者に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項、第４項）

i．投資法人債（第２回及び第３回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）（株式会社みずほ銀行）との間の財務代理契約

A．契約期間

第２回及び第３回投資法人債に係る財務代理契約については、契約期間の定めはありません。

B．契約期間中の解約に関する事項

第２回及び第３回投資法人債に係る財務代理契約については、契約期間中の解約の定めはありません。

C．契約の内容の変更に関する事項

第２回及び第３回投資法人債に係る財務代理契約について、契約内容に変更の必要が生じたときは、そのつど変更に関する協定を締結することとしています。

D．契約の変更の開示方法

財務代理人の変更については、本投資法人は、投資法人債要項に従い、公告を行います。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

また、一般事務受託者に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主又は投資法人債権者に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項、第４項）。

j．会計監査人に関する、会計監査人（EY新日本有限責任監査法人）との間の監査契約

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第37条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会で再任されたものとみなします（規約第38条）。

（ホ）公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

（イ）利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

ａ．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号）。

ｃ．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

ｄ．ａ.からｃ.までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（ⅰ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

（ⅱ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（ロ）利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第203条第２項、第４項、第５条第２項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

（ハ）資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）

本投資法人は、①本投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③本投資法人の執行役員又は監督役員の親族、④資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為

（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

a．有価証券の取得又は譲渡

b．有価証券の貸借

c．不動産の取得又は譲渡

d．不動産の貸借

e．不動産の管理の委託（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせることが認められています（投信法施行令第117条第１号）。）

f．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引及び商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ニ）特定資産の価格等の調査（投信法第201条、投信法施行令第122条の２、第16条の２）

投信法第201条及びこれに関連する法令等により定められた特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令第16条の２各号で定めるものに限ります。）について取得又は譲渡が行われた場合は、不動産鑑定士であって、資産運用会社の利害関係人等でない者による当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を受けるものとします。但し、当該取得又は譲渡に先立って鑑定評価を取得している場合は改めて取得する必要はありません。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

（２）利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規則）

①　一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。

②　手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記③記載の取引（以下、「スポンサー関係者関連取引」といいます。）を行う場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。但し、本投資法人の役員会による承認については、本資産運用会社の社内規程に定める以下の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。なお、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、本資産運用会社のコンプライアンス委員会規程、投資委員会規程及び取締役会規程等の規定する業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。

また、本資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポンサー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続の実効性の確保を図っています。

③　基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

（イ）スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託

勘定内の積立金等を含みません。）としては、適正価格調査のために取得した鑑定評価額（但し、開発中の物件を竣工を条件として取得する場合は、当該物件の購入に係る売買契約の締結時における、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調査価格その他の合理的かつ客観的に算定された評価額）を上限とします。

また、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと、投資不適格物件との抱き合わせではないことを条件とします。

（ロ）スポンサー関係者への不動産関連資産の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を下限とします。また、売却先の選定に際し、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して売却先として選定しておらず、かつ仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ハ）スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸

不動産関連資産の類似不動産の賃料相場を基準として、当該賃料が運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを条件とします。また、テナントの選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先してテナントとして選定しておらず、かつ、テナント仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることを要するものとし、また、プロパティ・マネジメント会社の選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して選定していないことを条件とします。

（ホ）スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料

仲介手数料の金額は、宅地建物取引業法に定める報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）であることを要するものとします。また、仲介手数料収受を目的とした不必要な売買ではないことを条件とします。

（ヘ）その他の取引

スポンサー関係者に対する一般事務、資産保管若しくは信託にかかる業務を委託する場合、スポンサー関係者から融資を受ける場合又はスポンサー関係者が本投資法人の投資口若しくは投資法人債を引き受ける場合等には、その報酬及び取引条件が適正であることを要するほか、その選定に際し、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先していないことを条件とします。

（３）スポンサー関係者との取引状況等

本投資法人は、投信法上の利害関係人等に該当する売主、自主ルール上のスポンサー関係者に該当する売主、又はこれに準ずる関係を有する売主から資産を取得する場合、投信法又は前記「（２）利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規制）」に記載の自主ルールに従い、以下の審議・決議を経ています。

A　コンプライアンス委員会による審議及び決定
B　投資委員会による審議及び決定
C　取締役会による審議及び決議
D　本投資法人の役員会による審議及び承認

本投資法人は、その保有資産のうち、住居及びその他の用途物件の不動産の一部について、本資産運用会社の株主又はその関連会社をマスターリース会社としてこれに賃貸し、かつ、プロパティ・マネジメント業務を委託しています。また、本資産運用会社の株主又はその関連会社をエンドテナントとしてこれに賃貸する場合があります。かかる取引についても、前記利害関係人との取引における自主ルールに従い、マスターリース契約その他の賃貸借契約についてはその賃料が類似不動産の賃料相場を基準として適正賃料水準に見合うことなど、また、プロパティ・マネジメント業務の委託についてはその報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることなどを確認しており、上記の資産の取得にかかる決定、決議及び承認に準じた手続を経ています。

また、本投資法人は、その保有資産のうち、ホテル物件の一部について、本資産運用会社の株主又はその関連会社をマスターリース会社、ホテル・オペレーター、プロパティ・マネジメント会社としてこれに業務を委託してい

ます。また、本資産運用会社の株主又はその関連会社をエンドテナントとしてこれに賃貸する場合があります。かかる取引についても、前記同様、利害関係人との取引における自主ルールに従い、前記各業務の委託についてその報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることなど、賃貸借契約についてその賃料が類似ホテル物件の賃料相場を基準として適正賃料水準であることなどを確認しており、上記の資産の取得にかかる決定、決議及び承認に準じた手続を経ています。

当期における利害関係人等との特定資産の売買取引等については以下のとおりです。

ａ．取引状況

該当事項はありません。

なお、本投資法人が2018年８月２日付で取得した国内ホテル４物件の売主であるAki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ２特定目的会社 、及びドウゴ特定目的会社は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当しません。しかしながら、当該各売主は、ＦＩＧの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています（なお、ＦＩＧは、本資産運用会社の発行済株式の100％を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループの子会社であり、スポンサー関係者に該当します。）。したがって、本資産運用会社では、当該各売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱い、前記「(２)利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規制）」に記載の手続及び基準に従って当該国内ホテル４物件を取得しました。

また、本投資法人が2018年９月28日（ケイマン諸島の現地時間。日本時間では2018年９月29日）付で取得した本海外ホテルを裏付不動産とする英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する匿名組合出資持分に関し、当該取引は上記自主ルール上のスポンサー関係者関連取引には該当しません。また、英領ケイマン諸島の特別目的会社に対する本海外ホテルのLeasehold等の売主は、いずれもスポンサー関係者には該当しません。しかしながら、本海外ホテルのLeasehold等の売主は、ＦＩＧの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けており、本投資法人の匿名組合出資先が当該売主から本海外ホテルのLeasehold等を取得すること及びスポンサー関係者であるＦＩＧの関係法人が当該出資先及び本海外ホテルの運営受託者のアセットマネージャーであることに鑑み、本資産運用会社では、かかる一連の取引を、スポンサー関係者関連取引に準ずるものとして取り扱い、前記「(２)利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規制）」に記載の手続及び基準に従って当該匿名組合出資持分を取得しました。

ｂ．利害関係人等への支払手数料等の金額

該当事項はありません。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

①　投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結（但し、規約に記載されている成立時に締結される資産運用会社との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項）

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をも

って行うものとします（規約第21条）。

b．投信法第140条の決議は、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上にあたる多数をもって決します（投信法第93条の２第２項第３号）。

c．投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第１項、規約第23条第１項）。

d．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第23条第２項）

e．投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の２、規約第24条第１項）。

f．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第25条第１項）。

g．前記ｆ．の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第25条第２項）。

h．投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議によって、法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の３第２項乃至第４項、会社法第124条第２項、第３項、規約第26条）。

② その他の共益権

（イ） 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条第１項、第３項）

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ） 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

（ハ） 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内でない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ） 新投資口発行差止請求権等及び投資口発行無効訴権（投信法第81条の２第２項、第84条第１項、第２項、会社法第182条の３、会社法第210条、第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対して、その差止を請求することができます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。さらに、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

また、投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ） 合併差止請求権及び合併無効訴権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２、第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社

法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。また、投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

（ヘ） 投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より８週間前までに書面をもって、①一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、②会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

（ト） 投資主総会招集請求権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

（チ） 検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

（リ） 執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず、投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

（ヌ） 解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の総口数の10分の１以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存続が問題となるような場合には裁判所に解散請求をすることができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条、規約第17条）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方法に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有します。分配金は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者を対象として投資口の所有口数に応じて、分配されます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配にかかる金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配にかかる金額の限度において、投資主の口座管理機関に対する損害賠償請求権を取得します（社債株式等振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤ 払戻請求権（規約第５条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（クローズド・エンド型）。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口

座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。

⑦　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継するものが存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧権（投信法第128条の３第１項）

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨　少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口にかかる少数投資主権等の行使については、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、以下のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、原則として、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条第１項、第２項）。

a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合は、この限りではありません（投信法第139条の８）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、以下のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第66条第１項第１号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の８の適用を受けないことから、短

期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

英文名称: Consonant Investment Management Co., Ltd.

② 資本金の額

本書の日付現在　１億9,000万円

③ 事業の内容

金融商品取引法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

④ 沿革

年月日	事項
2004年３月15日	会社設立
2004年６月25日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（３）第83288号）
2005年５月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第36号）
2005年６月28日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第48号）
2005年９月16日	社団法人投資信託協会（現「一般社団法人投資信託協会」）に入会
2007年９月30日	金融商品取引業みなし登録　関東財務局長（金商）第314号
2007年12月４日	金融商品取引業登録申請書類提出
2010年２月１日	商号をエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社からコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社へ変更

（注）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第１項の適用を受け、2007年９月30日付で金融商品取引業（投資運用業）の登録を行ったものとみなされています。

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,372株

（ハ）最近５年間における資本金の額の増減

最近５年間における資本金の額の増減はありません。

⑥ その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締

役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督当局に届け出ます（他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です（金融商品取引法第31条の４第１項））。

（ロ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用にかかる業務

（ロ）本投資法人が行う資金調達にかかる業務

（ハ）本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務

（ニ）本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務

（ホ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）乃至（ニ）に付随し又は関連する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況（４）投資法人の機構」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）
Fortress CIM Holdings L.P.	c/o Maples Corporate Services Limited, Ugland House, Grand Cayman, KY-1-1104 Cayman Islands	6,698	80.0
ソフトバンクグループ株式会社	東京都港区東新橋一丁目9番1号	1,674	20.0
合計		8,372	100.0

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	福田　直樹	1985年４月　第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社 1998年４月　第一ライフ・キャピタル・プロパティーズ株式会社 出向 プレジデント 2000年４月　第一生命保険相互会社 運用関連事業部 課長 2004年４月　同社 不動産部 不動産企画グループ 次長 2006年４月　第一ライフ・インターナショナル（U.S.A.）株式会社 出向 プレジデント 2008年４月　ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 取締役不動産投資本部長 2011年４月　相互住宅株式会社 出向 執行役員 2012年４月　プロロジス社 入社 シニアバイスプレジデント ファイナンスディレクター、アジア 2013年４月　フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社）入社 マネージングディレクター 2013年４月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問 2013年５月　Calliope合同会社 出向 2013年５月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長（現任） 2013年６月　本投資法人 執行役員（現任）	―
取締役会長	市來　直人	1983年４月　マッキンゼー・アンド・カンパニー日本支社 入社 1990年８月　モルガン銀行東京支店 入社 1996年６月　モルガン信託銀行 出向 不動産部長 1998年５月　JP モルガン証券株式会社 出向 不動産ファイナンス部長 2006年８月　バブコック・アンド・ブラウン株式会社（現株式会社スプリング・インベストメント）入社 代表取締役COO 2012年２月　株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 入社 代表取締役会長CEO 2012年３月　シンプレクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役会長CEO 2012年５月　株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 2016年３月　株式会社ピコント 入社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 2018年11月　フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社 入社 マネージング ディレクター（現任） 2018年12月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 取締役会長（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役 コンプライアンス・オフィサー	横山　伸	1975年４月　株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 1990年４月　同行 金融商品開発部 課長 1991年３月　同行 ロンドン支店 為替チーフディーラー 1997年９月　同行 外国債券部 副部長 1998年４月　和光証券株式会社（現みずほ証券株式会社）　出向 外国為替部長 1999年10月　第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社 有価証券部 審議役 2005年６月　同社 債券部長 2007年４月　同社 外国債券部長 2009年４月　相互住宅株式会社 出向 常勤監査役 2013年６月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 入社 取締役コンプライアンス・オフィサー（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数
取締役 (非常勤)	クリストファー・リード	2001年１月　プロスペクト・アセット・マネージメント・インク 入社 2001年３月　株式会社プロスペクト 出向 取締役 2006年４月　同社 入社 取締役 2012年９月　フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社）　入社 ディレクター（現任） 2012年10月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問 2013年５月　同社 取締役（非常勤）（現任）	―
監査役 (非常勤)	青柳　舜司	1964年４月　日立キャピタル株式会社 入社 1990年１月　極東証券株式会社 入社 経理部部付部長 1994年６月　同社 取締役経理部長・資金部長 1998年６月　同社 参与・経理部長・資金部長 2000年６月　同社 監査役 2003年６月　同社 顧問 2004年３月　エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）監査役 2010年２月　同社 退任 2010年６月　同社　監査役（非常勤）（現任）	―

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。本書の日付現在、本資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①機関運営に関する一般事務受託者

機関運営に関する一般事務受託者は本資産運用会社です。前記「１　資産運用会社の概況　（１）名称、資本金の額及び事業の内容」をご参照ください。

②会計等に関する一般事務受託者

（イ）名称

株式会社ＥＰコンサルティングサービス

（ロ）資本金の額

2018年12月31日現在　　100百万円

（ハ）事業の内容

・経理・財務・税務分野アウトソーシング

・給与計算・社会保険業務アウトソーシング、人事労務コンサルティング

・ＩＴ分野アウトソーシング、ソフトウェアパッケージの開発・販売

（ニ）住所

東京都港区西新橋一丁目２番９号

③資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

（イ）名称

三井住友信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

2018年９月30日現在　　342,037百万円

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

（ニ）住所

東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

④特別口座管理機関

（イ）名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

2018年９月30日現在　　324,279百万円

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

（ニ）住所

東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

⑤投資法人債（第１回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）

（イ）名称

株式会社三井住友銀行

（ロ）資本金の額

2018年９月30日現在　　1,770,996百万円

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（ニ）住所

東京都千代田区丸の内一丁目１番２号

⑥投資法人債（第２回及び第３回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）

（イ）名称

株式会社みずほ銀行

（ロ）資本金の額

2018年９月30日現在　　1,404,065百万円

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（ニ）住所

東京都千代田区大手町一丁目５番５号

（２）【関係業務の概要】

①機関運営に関する一般事務受託者

機関運営に関する一般事務受託者としての業務（投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）

②会計等に関する一般事務受託者

会計等に関する一般事務受託者としての業務

③資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本合併前のＬＣＰの投資主に係る特別口座管理機関としての業務

④特別口座管理機関

本合併前の本投資法人の投資主に係る特別口座管理機関としての業務

⑤投資法人債（第１回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）

投資法人債（第１回投資法人債）について、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等に係る一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）としての業務

⑥投資法人債（第２回及び第３回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）

投資法人債（第２回及び第３回投資法人債）について、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等に係る一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）としての業務

（３）【資本関係】

①機関運営に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

②会計等に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

③資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

該当事項はありません。

④特別口座管理機関

該当事項はありません。

⑤投資法人債（第１回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）

該当事項はありません。

⑥投資法人債（第２回及び第３回投資法人債）に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１　財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２　監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第31期計算期間（2018年７月１日から2018年12月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３　連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

１【財務諸表】

（１）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2018年６月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,505,792	3,985,335
信託現金及び信託預金	6,566,761	7,079,268
未収入金	6,483	583,012
営業未収入金	1,826,596	2,591,368
前払費用	428,536	539,442
未収還付法人税等	149,632	172,912
未収消費税等	－	434,326
その他	0	0
貸倒引当金	△89	△86
流動資産合計	17,483,714	15,385,582
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	3,192	3,192
減価償却累計額	△444	△669
工具、器具及び備品（純額）	2,748	2,522
信託建物	133,579,099	144,380,745
減価償却累計額	△10,479,742	△12,260,835
信託建物（純額）	123,099,357	132,119,910
信託建物附属設備	28,918,145	32,567,092
減価償却累計額	△6,237,852	△7,258,920
信託建物附属設備（純額）	22,680,292	25,308,172
信託構築物	225,353	228,964
減価償却累計額	△86,498	△92,586
信託構築物（純額）	138,854	136,377
信託工具、器具及び備品	1,395,339	1,690,363
減価償却累計額	△392,369	△504,581
信託工具、器具及び備品（純額）	1,002,969	1,185,781
信託土地	173,298,062	203,881,464
有形固定資産合計	320,222,285	362,634,229
無形固定資産		
信託借地権	16,712,637	20,015,700
無形固定資産合計	16,712,637	20,015,700

（単位：千円）

	前期 （2018年６月30日）	当期 （2018年12月31日）
投資その他の資産		
投資有価証券	17,856,387	54,640,213
差入保証金	1,681,565	1,700,670
長期前払費用	426,222	708,191
デリバティブ債権	92,561	216,555
その他	12,667	22,667
投資その他の資産合計	20,069,404	57,288,298
固定資産合計	357,004,327	439,938,228
繰延資産		
投資法人債発行費	24,945	38,985
繰延資産合計	24,945	38,985
資産合計	374,512,988	455,362,796
負債の部		
流動負債		
営業未払金	598,870	431,891
短期借入金	2,000,000	1,099,000
1年内返済予定の長期借入金	46,663,000	54,745,000
未払金	131,783	651,992
未払費用	195,481	200,203
未払法人税等	605	605
未払消費税等	14,902	－
前受金	551,506	571,668
預り金	21,697	134,085
流動負債合計	50,177,846	57,834,445
固定負債		
投資法人債	2,000,000	4,000,000
長期借入金	138,752,000	170,029,000
信託預り敷金及び保証金	2,026,400	2,009,816
デリバティブ債務	1,586	92,525
資産除去債務	31,891	32,107
固定負債合計	142,811,878	176,163,449
負債合計	192,989,724	233,997,895
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	168,798,455	211,092,540
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	※2 △46,329	※2 △46,329
その他の出資剰余金控除額	△1,194,818	※3 △5,194,798
出資剰余金控除額合計	△1,241,148	△5,241,128
出資剰余金（純額）	5,023,283	1,023,303
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,610,548	9,140,372
剰余金合計	12,633,832	10,163,675
投資主資本合計	181,432,288	221,256,215
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	90,975	108,684
評価・換算差額等合計	90,975	108,684
純資産合計	※1 181,523,263	※1 221,364,900
負債純資産合計	374,512,988	455,362,796

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自 2018年１月１日 至 2018年６月30日）	当期 （自 2018年７月１日 至 2018年12月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 11,122,481	※1 13,604,224
不動産等売却益	※2 1,249,645	－
受取配当金	732,714	846,780
営業収益合計	13,104,841	14,451,005
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,136,619	※1 4,450,676
資産運用報酬	275,000	275,000
役員報酬	4,800	5,200
資産保管手数料	18,162	18,645
一般事務委託手数料	39,697	52,607
貸倒引当金繰入額	2	86
その他営業費用	197,039	134,032
営業費用合計	4,671,320	4,936,248
営業利益	8,433,520	9,514,756
営業外収益		
受取利息	78	82
為替差益	－	34,468
還付加算金	3,086	72
雑収入	1,181	906
営業外収益合計	4,347	35,528
営業外費用		
支払利息	479,456	555,811
投資法人債利息	1,216	8,490
投資法人債発行費償却	379	2,625
融資関連費用	234,197	407,683
投資口交付費	－	186,997
その他	64	3,999
営業外費用合計	715,314	1,165,608
経常利益	7,722,553	8,384,676
税引前当期純利益	7,722,553	8,384,676
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,721,948	8,384,071
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	△111,399	756,300
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,610,548	9,140,372

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	
当期首残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,022,263	△1,068,593	5,195,838
当期変動額						
剰余金の配当						
その他の利益超過分配				△172,554	△172,554	△172,554
当期純利益						
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	－	－	－	△172,554	△172,554	△172,554
当期末残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,194,818	△1,241,148	5,023,283

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	7,212,580	12,408,419	181,206,874	113,592	113,592	181,320,466
当期変動額						
剰余金の配当	△7,323,980	△7,323,980	△7,323,980			△7,323,980
その他の利益超過分配		△172,554	△172,554			△172,554
当期純利益	7,721,948	7,721,948	7,721,948			7,721,948
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				△22,616	△22,616	△22,616
当期変動額合計	397,968	225,413	225,413	△22,616	△22,616	202,796
当期末残高	7,610,548	12,633,832	181,432,288	90,975	90,975	181,523,263

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金（純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	
当期首残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,194,818	△1,241,148	5,023,283
当期変動額						
新投資口の発行	42,294,085					
剰余金の配当						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却				△3,999,980	△3,999,980	△3,999,980
当期純利益						
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	42,294,085	－	－	△3,999,980	△3,999,980	△3,999,980
当期末残高	211,092,540	6,264,432	△46,329	△5,194,798	△5,241,128	1,023,303

	投資主資本			
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	7,610,548	12,633,832	－	181,432,288
当期変動額				
新投資口の発行				42,294,085
剰余金の配当	△6,854,248	△6,854,248		△6,854,248
自己投資口の取得			△3,999,980	△3,999,980
自己投資口の消却		△3,999,980	3,999,980	－
当期純利益	8,384,071	8,384,071		8,384,071
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	1,529,823	△2,470,157	－	39,823,927
当期末残高	9,140,372	10,163,675	－	221,256,215

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	90,975	90,975	181,523,263
当期変動額			
新投資口の発行			42,294,085
剰余金の配当			△6,854,248
自己投資口の取得			△3,999,980
自己投資口の消却			－
当期純利益			8,384,071
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,709	17,709	17,709
当期変動額合計	17,709	17,709	39,841,636
当期末残高	108,684	108,684	221,364,900

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2018年１月１日 至　2018年６月30日	当期 自　2018年７月１日 至　2018年12月31日
Ⅰ　当期未処分利益	7,610,548,999円	9,140,372,069円
Ⅱ　利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	-円	85,002,600円
その他の出資剰余金控除額	-円	204,006,240円
Ⅲ　分配金額	6,854,248,830円	9,537,291,720円
（投資口１口当たり分配金の額）	(1,430円)	(1,683円)
うち利益分配金	6,854,248,830円	9,248,282,880円
（うち１口当たり利益分配金）	(1,430円)	(1,632円)
うち一時差異等調整引当額	-円	85,002,600円
（うち１口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(-円)	(15円)
うちその他の利益超過分配金	-円	204,006,240円
（うち１口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	(-円)	(36円)
Ⅳ　次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	756,300,169円	△107,910,811円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第17条第１号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益7,721,948,639円のうち6,854,248,830円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第４号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	上記の通り、当期の投資口１口当たり分配金は1,683円としております。利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第１項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの利益分配金が１円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第１項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,632円としました。 また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配を85百万円行うこととし、投資口１口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を15円としました。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして204百万円を分配することとし、投資口１口当たりのその他の利益超過分配金を36円としました。 なお、当期においては繰延ヘッジ利益が108百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第１項に定める利益とされることから、投信法第136条第１項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が107百万円となっています。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自 2018年１月１日 至 2018年６月30日）	当期 （自 2018年７月１日 至 2018年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,722,553	8,384,676
減価償却費	2,772,510	3,039,033
投資口交付費	－	186,997
投資法人債発行費償却	379	2,625
融資関連費用	234,197	407,683
受取利息	△78	△82
支払利息	480,672	564,302
為替差損益（△は益）	－	△7,261
貸倒引当金の増減額（△は減少）	0	△3
営業未収入金の増減額（△は増加）	158,132	△764,772
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	△149,624	△23,292
未収消費税等の増減額（△は増加）	661,287	△434,326
営業未払金の増減額（△は減少）	39,752	△32,970
未払消費税等の増減額（△は減少）	△32,819	△14,902
未払金の増減額（△は減少）	49,627	△49,755
未払費用の増減額（△は減少）	△75,177	△2,611
前受金の増減額（△は減少）	△49,246	20,161
預り金の増減額（△は減少）	△47,348	△75,818
信託有形固定資産の売却による減少額	9,181,866	－
その他	20,177	9,283
小計	20,966,865	11,208,966
利息の受取額	78	82
利息の支払額	△483,261	△553,985
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	20,483,077	10,654,458
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△20,847,991	△45,485,560
信託無形固定資産の取得による支出	－	△3,421,194
投資有価証券の取得による支出	△1,927	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△320,542	△64,862
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	132,593	49,032
敷金及び保証金の差入による支出	△30,000	△19,105
匿名組合出資金の払込による支出	－	△37,534,886
匿名組合出資金の払戻による収入	－	751,060
その他	47,201	△12,784
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,020,665	△85,738,300

（単位：千円）

	前期 （自 2018年１月１日 至 2018年６月30日）	当期 （自 2018年７月１日 至 2018年12月31日）
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	－	1,099,000
短期借入金の返済による支出	△1,068,000	△2,000,000
長期借入れによる収入	1,500,000	68,338,000
長期借入金の返済による支出	－	△28,979,000
投資法人債の発行による収入	1,977,436	1,980,352
融資関連費用の支払額	△40,494	△804,736
自己投資口の取得による支出	－	△3,999,980
利益分配金の支払額	△7,280,040	△6,664,830
その他の利益超過分配金の支払額	△172,554	－
投資口の発行による収入	－	42,107,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,083,652	71,075,892
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,621,240	△4,007,949
現金及び現金同等物の期首残高	20,693,794	15,072,553
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,072,553	※1 11,064,604

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．資産の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

２．固定資産の減価償却の方法

（１）有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

工具、器具及び備品	４～８年
信託建物	５～67年
信託建物附属設備	２～33年
信託構築物	３～55年
信託工具、器具及び備品	２～19年

（２）無形固定資産

定額法を採用しております。

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

（３）長期前払費用

定額法を採用しております。

３.繰延資産の処理方法

（１）投資口交付費

支出時に全額費用として処理しております。

（２）投資法人債発行費

投資法人債償還までの期間にわたり定額法により償却しています。

４．引当金の計上基準

貸倒引当金

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

５．外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨により換算し、換算差額は損益として処理しています。

６．収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

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

なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,754千円です。

７．ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

（借入金）

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

（外貨建予定取引）

ヘッジ手段：為替オプション

ヘッジ対象：外貨建予定取引

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

８．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

９．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

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

①信託現金及び信託預金

②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

③信託借地権

④信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

（追加情報）

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

金銭の分配に係る計算書において、以下の引当てを行っております。

１．引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託借地権	借地権償却額の発生	85,002

２．戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

（貸借対照表に関する注記）

※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前期 2018年６月30日	当期 2018年12月31日
50,000	50,000

※２．一時差異等調整引当額

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△46,329	△46,329	－	－	△46,329
合計		△46,329	△46,329	－	－	△46,329

２．戻入れの具体的な方法

（１）信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△46,329	△46,329	－	－	△46,329
合計		△46,329	△46,329	－	－	△46,329

２．戻入れの具体的な方法

（１）信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※３．自己投資口の消却の状況

	前期 2018年６月30日	当期 2018年12月31日
総消却口数	－	81,341口
消却総額	－	3,999,980千円

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　2018年１月１日 至　2018年６月30日	当期 自　2018年７月１日 至　2018年12月31日
Ａ．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料・共益費（注）	10,769,777	13,258,939
その他収入	352,704	345,284
合計	11,122,481	13,604,224
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
維持管理費	665,093	667,393
公租公課	470,692	547,232
損害保険料	12,845	13,817
減価償却費	2,772,510	3,039,033
その他費用	215,476	183,199
合計	4,136,619	4,450,676
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	6,985,862	9,153,548
（注）うち、ホテル変動賃料収入	3,789,484	4,953,767

※２．不動産等売却益の内訳

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

（単位：千円）

	アルモニー御茶ノ水	グロースメゾン池袋	キャピタルハイツ神楽坂	クロス・スクエア NAKANO
不動産等売却収入	1,606,646	1,059,850	734,817	1,357,090
不動産等売却原価	1,346,372	743,659	623,867	1,125,668
その他売却費用	38,843	26,625	20,817	23,268
不動産等売損益	221,430	289,565	90,132	208,153

	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ西五反田
不動産等売却収入	728,446	5,180,003
不動産等売却原価	709,604	4,632,693
その他売却費用	11,439	114,348
不動産等売損益	7,402	432,961

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期 自　2018年１月１日 至　2018年６月30日	当期 自　2018年７月１日 至　2018年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	4,793,181口	5,666,840口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 自　2018年１月１日 至　2018年６月30日	当期 自　2018年７月１日 至　2018年12月31日
現金及び預金	8,505,792	3,985,335
信託現金及び信託預金	6,566,761	7,079,268
現金及び現金同等物	15,072,553	11,064,604

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 2018年６月30日	当期 2018年12月31日
１年内	312,959	312,959
１年超	10,090,556	9,934,076
合計	10,403,515	10,247,035

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 2018年６月30日	当期 2018年12月31日
１年内	8,623,053	9,754,753
１年超	58,058,083	63,134,893
合計	66,681,137	72,889,647

（金融商品に関する注記）

1．　金融商品の状況に関する事項

（1）　金融商品に対する取組方針

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

資金調達については、主に投資口及び投資法人債等の発行、借入れを行う方針です。

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

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

（2）　金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）　金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2．　金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期（2018年６月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）　現金及び預金	8,505,792	8,505,792	－
（2）　信託現金及び信託預金	6,566,761	6,566,761	－
資産計	15,072,553	15,072,553	－
（3）　短期借入金	(2,000,000)	(2,000,000)	－
（4）　1年内返済予定の長期借入金	(46,663,000)	(46,663,000)	－
（5）　投資法人債	(2,000,000)	(1,998,500)	1,500
（6）　長期借入金	(138,752,000)	(138,752,000)	－
負債計	(189,415,000)	(189,413,500)	1,500
（7）　デリバティブ取引	90,975	90,975	－

当期（2018年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１） 現金及び預金	3,985,335	3,985,335	－
（２） 信託現金及び信託預金	7,079,268	7,079,268	－
資産計	11,064,604	11,064,604	－
（３） 短期借入金	(1,099,000)	(1,099,000)	－
（４） 1年内返済予定の長期借入金	(54,745,000)	(54,745,000)	－
（５） 投資法人債	(4,000,000)	(3,996,500)	3,500
（６） 長期借入金	(170,029,000)	(170,029,000)	－
負債計	(229,873,000)	(229,869,500)	3,500
（７） デリバティブ取引	124,029	124,029	－

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

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）現金及び預金（２）信託現金及び信託預金（３）短期借入金

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

（４）1年内返済予定の長期借入金（６）長期借入金

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

（５）投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

（７）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 2018年６月30日	当期 2018年12月31日
信託預り敷金及び保証金	2,026,400	2,009,816
投資有価証券	17,856,387	54,640,213

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

投資有価証券（優先出資証券及び匿名組合出資持分）に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2018年６月30日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	8,505,792	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	6,566,761	－	－	－	－	－
合計	15,072,553	－	－	－	－	－

当期（2018年12月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	3,985,335	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,079,268	－	－	－	－	－
合計	11,064,604	－	－	－	－	－

（注４）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2018年６月30日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	2,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	46,663,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	1,000,000	1,000,000
長期借入金	－	51,744,000	57,380,000	15,638,000	6,865,000	7,125,000
合計	48,663,000	51,744,000	57,380,000	15,638,000	7,865,000	8,125,000

当期（2018年12月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	1,099,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	54,745,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	3,000,000	1,000,000
長期借入金	－	50,130,000	55,601,000	32,895,000	27,843,000	3,560,000
合計	55,844,000	50,130,000	55,601,000	32,895,000	30,843,000	4,560,000

（有価証券に関する注記）

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額17,856,387千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額17,856,387千円）及び匿名組合出資持分（貸借対照表計上額36,783,826千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(デリバティブ取引に関する注記)

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年６月30日）

該当事項はありません。

当期（2018年12月31日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年６月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※１）		時価（※２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	100,619,000	67,390,000	90,975

（※１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

当期（2018年12月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※１）		時価（※２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	借入金	71,640,000	34,729,000	48,781
	通貨オプション取引 売建 米ドル・コール （オプション料）	外貨建 予定取引	4,444,000 （△ 124,943）	1,903,000 （△ 53,157）	（△ 87,318）
	通貨オプション取引 買建 米ドル・プット （オプション料）		4,444,000 (140,288)	1,903,000 (88,792)	(162,566)

（※１）金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（※２）時価の算定方法

金利スワップ取引　取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

通貨オプション取引　取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

１．当該資産除去債務の概要

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

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

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

３.当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自　2018年１月１日 至　2018年６月30日	当期 自　2018年７月１日 至　2018年12月31日
期首残高	31,680	31,891
有形固定資産の取得に伴う増加額	－	－
時の経過による調整額	210	215
期末残高	31,891	32,107

（セグメント情報等に関する注記）

Ⅰ．セグメント情報

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

Ⅱ．関連情報

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

（１）　売上高

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

（２）　有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	5,324,738	不動産投資事業

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

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

２．地域ごとの情報

（１）　売上高

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

（２）　有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	7,297,799	不動産投資事業

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

			前期 自　2018年１月１日 至　2018年６月30日	当期 自　2018年７月１日 至　2018年12月31日
住居	貸借対照表計上額	期首残高	89,949,664	86,569,109
		期中増減額	△3,380,554	△ 660,828
		期末残高	86,569,109	85,908,280
	期末時価		100,387,000	102,044,000
オフィス	貸借対照表計上額	期首残高	6,474,931	－
		期中増減額	△6,474,931	－
		期末残高	－	－
	期末時価		－	－
商業施設	貸借対照表計上額	期首残高	4,957,292	4,912,468
		期中増減額	△44,824	△ 45,728
		期末残高	4,912,468	4,866,739
	期末時価		6,170,000	6,170,000
ホテル	貸借対照表計上額	期首残高	226,328,017	245,453,345
		期中増減額	19,125,328	46,421,563
		期末残高	245,453,345	291,874,909
	期末時価		304,985,000	354,366,000
合計	貸借対照表計上額	期首残高	327,709,905	336,934,923
		期中増減額	9,225,018	45,715,006
		期末残高	336,934,923	382,649,930
	期末時価		411,542,000	462,580,000

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

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

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

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

（税効果会計に関する注記）

１．　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

（単位：千円）

	前期 2018年６月30日	当期 2018年12月31日
（繰延税金資産）		
未払事業所税	1,325	1,294
貸倒引当金	28	27
建物等（合併）	561,751	549,474
土地（合併）	1,374,216	1,367,722
繰越欠損金　（注）	7,200,289	7,153,149
資産除去債務	10,122	10,142
借地権償却額	116,528	153,295
繰延税金資産小計	9,264,262	9,235,105
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	－	△7,153,149
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	－	△2,037,871
評価性引当額小計	△9,225,589	△9,191,020
繰延税金資産合計	38,673	44,084
（繰延税金負債）		
資産除去債務に対する除去費用	9,797	9,751
繰延ヘッジ損益	28,875	34,333
繰延税金負債合計	38,673	44,084
（繰延税金資産の純額）	－	－

（注）税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当期（2018年12月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	5,164,678	1,317,493	－	349,185	321,791	－	7,153,149
評価性引当額	△5,164,678	△1,317,493	－	△349,185	△321,791	－	△7,153,149
繰延税金資産	－	－	－	－	－	－	－

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

（単位：％）

	前期 2018年６月30日	当期 2018年12月31日
法定実効税率	31.74	31.51
支払分配金の損金算入額	△22.95	△31.84
評価性引当額の増減	△8.79	△0.35
その他	0.01	0.69
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

（持分法損益等に関する注記）

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

関連会社に対する投資の金額	17,856,387千円
持分法を適用した場合の投資の金額	17,845,800千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	722,127千円

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

関連会社に対する投資の金額	54,640,213千円
持分法を適用した場合の投資の金額	54,640,213千円
持分法を適用した場合の投資利益の金額	846,780千円

（関連当事者との取引に関する注記）

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

属性	名称	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
						役員の兼任等	事業上の関係				
資産運用会社の利害関係人等	Ginga特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	5,326,000	－	－
	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	2,772,000	－	－
	Monza特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	2,723,000	－	－
	Suisei特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	1,604,000	－	－
	Calvis特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	7,325,000	－	－
	株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント（注３）	東京都港区	10	ホテル業	－	－	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	576,941	営業未収入金	221,582
	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（注３）	東京都港区	100	ホテル業	－	－	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	5,324,738	営業未収入金	1,387,974

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

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

（注３）Ginga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社、Suisei特定目的会社、Calvis特定目的会社、株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、（i）Ginga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社及びSuisei特定目的会社は、当該特定目的会社との取引時において、ＦＩＧ（本資産運用会社の発行済株式の100％を直接保有する親会社であるカリオペの関係法人）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けており、（ii）Calvis特定目的会社は、当該特定目的会社との取引時において、ＦＩＧ（本資産運用会社の発行済株式の100％を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けており、（iii）株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントは、ＦＩＧ（2018年３月29日までは本資産運用会社の発行済株式の100％を直接保有する親会社であるカリオペの関係法人、2018年3月29日以降は本資産運用会社の発行済株式の100％を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人ではGinga特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ特定目的会社、Monza特定目的会社、Suisei特定目的会社、Calvis特定目的会社、株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

（注４）当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格（千円）
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	Ginga特定目的会社	5,326,000
D55	アートホテル上越	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社	2,772,000
D56	アートホテル弘前シティ	Monza特定目的会社	2,723,000
D57	ホテルマイステイズ大分	Suisei特定目的会社	1,604,000
D58	ホテルマイステイズ五反田	Calvis特定目的会社	4,068,000
D59	ホテルマイステイズ立川	Calvis特定目的会社	3,257,000
合計			19,750,000

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

属性	名称	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
						役員の兼任等	事業上の関係				
資産運用会社の利害関係人等	Aki特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	20,691,000	－	－
	Raetia特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	16,731,000	－	－
	エイチエル・インベストメンツ２特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	5,286,000	－	－
	ドウゴ特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注４）	5,039,000	－	－
	株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント（注３）	東京都港区	10	ホテル業	－	－	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	1,112,683	営業未収入金	141,119
	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（注３）	東京都港区	100	ホテル業	－	－	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	7,297,799	営業未収入金	2,264,664

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
（注２）取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。
（注３）Aki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ２特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターは、ＦＩＧ（本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資又は出資を受けております。したがって本投資法人ではAki特定目的会社、Raetia特定目的会社、エイチエル・インベストメンツ２特定目的会社、ドウゴ特定目的会社、株式会社ナクアホテル＆リゾーツマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。
（注４）当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格（千円）
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	Aki特定目的会社	20,691,000
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	Raetia特定目的会社	16,731,000
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	エイチエル・インベストメンツ２特定目的会社	5,286,000
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	ドウゴ特定目的会社	5,039,000
合計			47,747,000

２．関連会社等

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

該当事項はありません。

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

属性	名称	所在地	出資金 (百万円) (注１) (注２)	事業の内容又は職業	出資割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円) (注１) (注２)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	Seven Mile Resort Holdings Ltd.	英領ケイマン諸島グランドケイマン島	36,783	投資運用業	(出資割合) 100.0	匿名組合出資	匿名組合への出資 (注２) (注３)	36,783	－	－

（注１）米ドルによる出資額を、為替予約取引により固定された為替レート（１米ドル＝110.45円（小数点第3位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
（注２）当初は339,836千米ドル（37,534百万円）を出資しましたが、2018年12月10日（ケイマン諸島の現地時間）に出資先の匿名組合営業者である資産保有SPCが裏付不動産の売主から当初の見積もりの前提を越える額の精算金を受領したことに伴う出資金の一部払戻し（6.8百万米ドル）が実施されたため、一部払戻し後の金額を記載しています。
（注３）匿名組合契約書に基づき出資しています。
（注４）当該匿名組合は、Seven Mile Resort Holdings Ltd.を営業者とする匿名組合です。

３．兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引内容	取引金額（千円）（注３）	科目	期末残高（千円）（注３）
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	－	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注１)	308,849	未払費用	149,291
同上	同上	同上	－	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払（注２）	600	未払費用	324

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

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

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

当期（自　2018年７月１日　至　2018年12月31日）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引内容	取引金額（千円）（注３）	科目	期末残高（千円）（注３）
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	－	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注１)	279,774	未払費用	148,500
同上	同上	同上	－	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払（注２）	1,100	未払費用	864

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

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

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

（親会社又は重要な関連会社に関する注記）

１．親会社情報

該当事項はありません。

２．重要な関連会社の要約財務情報

当期において、重要な関連会社はキングダム特定目的会社であり、その要約財務諸表は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	キングダム特定目的会社	
	前期	当期
特定資産合計	100,422,370	100,856,568
その他の資産合計	5,409,900	3,784,525
流動負債合計	1,436,173	212,208
固定負債合計	66,480,660	66,280,661
純資産合計	37,915,436	38,148,224
営業収益	1,957,744	2,350,784
税引前当期純利益	1,496,394	1,729,001
当期純利益	1,495,336	1,728,124

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　2018年１月１日 至　2018年６月30日	当期 自　2018年７月１日 至　2018年12月31日
１口当たり純資産額	37,871円	39,063円
１口当たり当期純利益	1,611円	1,504円

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

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自　2018年１月１日 至　2018年６月30日	当期 自　2018年７月１日 至　2018年12月31日
当期純利益（千円）	7,721,948	8,384,071
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	7,721,948	8,384,071
期中平均投資口数（口）	4,793,181	5,575,457

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

(イ)株式

該当事項はありません。

(ロ)株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
優先出資証券	キングダム特定目的会社優先出資証券	－	17,856,387	－	－	17,856,387	－	（注１） （注２）
匿名組合出資持分	Seven Mile Resort Holdings Ltd.匿名組合出資	－	36,783,826	－	－	36,783,826	－	（注１） （注３）

（注１）当該優先出資証券及び当該匿名組合出資持分の評価額については、取得原価を表示しています。

（注２）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」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口（当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当）を保有しております。

（注３）本投資法人は、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート＆スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする、英領ケイマン諸島の特別目的会社（Seven Mile Resort Holdings Ltd.）に対する匿名組合出資持分（持分100.0%）を保有しております。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2018年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等（※１）		時価（※２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	71,640,000	34,729,000	48,781
	通貨オプション取引 売建 米ドル・コール	4,444,000	1,903,000	
	（オプション料）	（△ 124,943）	（△ 53,157）	（△ 87,318）
	通貨オプション取引 買建 米ドル・プット	4,444,000	1,903,000	
	（オプション料）	(140,288)	(88,792)	(162,566)

（注１）金利スワップ取引に係る契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価の算定方法

金利スワップ取引　　取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

通貨オプション取引 取引先金融機関から提示されたオプション料等の時価評価を記載しております。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	工具、器具及び備品	3,192	－	－	3,192	669	225	2,522	
	信託建物	133,579,099	10,801,646	－	144,380,745	12,260,835	1,781,308	132,119,910	(注1)
	信託建物附属設備	28,918,145	3,648,947	－	32,567,092	7,258,920	1,021,068	25,308,172	(注1)
	信託構築物	225,353	3,611	－	228,964	92,586	6,087	136,377	(注1)
	信託工具、器具及び備品	1,395,339	295,023	－	1,690,363	504,581	112,211	1,185,781	(注1)
	信託土地	173,298,062	30,583,402	－	203,881,464	－	－	203,881,464	(注1)
	合計	337,419,193	45,332,630	－	382,751,823	20,117,593	2,920,901	362,634,229	
無形固定資産	信託借地権	17,079,771	3,421,194	－	20,500,965	485,264	118,131	20,015,700	
	合計	17,079,771	3,421,194	－	20,500,965	485,264	118,131	20,015,700	

（注１）当期増加額のうち主な増加理由は、新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

（単位:千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率(%)	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債（注１）	2018年５月25日	1,000,000	－	1,000,000	0.400	2023年５月25日	（注２）	無担保無保証
第２回無担保投資法人債（注１）	2018年５月25日	1,000,000	－	1,000,000	0.800	2028年５月25日	（注２）	無担保無保証
第３回無担保投資法人債（注１）	2018年10月12日	－	－	2,000,000	0.550	2023年10月12日	（注３）	無担保無保証
合計	－	2,000,000	－	4,000,000	－	－	－	－

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約付です。

（注２）資金使途は、不動産信託受益権の購入資金です。

（注３）資金使途は、借入金の返済に充当するための資金です。

（注４）貸借対照表日後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
投資法人債	－	－	－	－	3,000,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	667,000	－	667,000	－	0.263	2018年10月13日	（注２）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	666,000	－	666,000	－				
	株式会社三井住友銀行	667,000	－	667,000	－				
	株式会社みずほ銀行	－	366,500	－	366,500	0.263	2019年８月２日		
	株式会社三井住友銀行	－	366,500	－	366,500				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	366,000	－	366,000				
小計		2,000,000	1,099,000	2,000,000	1,099,000				
長期借入金（注３）（注４）	株式会社三井住友銀行	5,992,000	－	5,992,000	－	0.375	2018年７月16日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,992,000	－	5,992,000	－				
	株式会社みずほ銀行	5,992,000	－	5,992,000	－				
	株式会社新生銀行	3,330,000	－	3,330,000	－				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	3,000,000	－	3,000,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	2,670,000	－	2,670,000	－				
	株式会社りそな銀行	1,335,000	－	1,335,000	－				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	668,000	－	668,000	－				
	株式会社三井住友銀行	5,992,000	－	－	5,992,000	0.480	2019年７月16日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,992,000	－	－	5,992,000				
	株式会社みずほ銀行	5,992,000	－	－	5,992,000				
	株式会社新生銀行	3,330,000	－	－	3,330,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	3,000,000	－	－	3,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,670,000	－	－	2,670,000				
	株式会社りそな銀行	1,335,000	－	－	1,335,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	668,000	－	－	668,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注１)	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注３)(注４)	株式会社三井住友銀行	5,992,000	－	－	5,992,000	0.590	2020年7月16日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	5,992,000	－	－	5,992,000				
	株式会社みずほ銀行	5,992,000	－	－	5,992,000				
	株式会社新生銀行	3,330,000	－	－	3,330,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	3,000,000	－	－	3,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,670,000	－	－	2,670,000				
	株式会社りそな銀行	1,335,000	－	－	1,335,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	668,000	－	－	668,000				
	株式会社みずほ銀行	3,682,000	－	－	3,682,000	0.480	2019年8月28日	(注２)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	3,400,000	－	－	3,400,000	0.343	2019年1月22日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	850,000	－	－	850,000				
	三井住友信託銀行株式会社	3,400,000	－	－	3,400,000	0.600	2021年1月22日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	850,000	－	－	850,000				
	株式会社みずほ銀行	465,000	－	－	465,000	0.463	2019年3月30日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,125,000	－	－	1,125,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,181,000	－	－	2,181,000				
	株式会社新生銀行	570,000	－	－	570,000				
	株式会社りそな銀行	570,000	－	－	570,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	650,000	－	－	650,000				
	株式会社ゆうちょ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	333,000	－	－	333,000				
	株式会社静岡銀行	1,270,000	－	－	1,270,000				
	株式会社第四銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	野村信託銀行株式会社	270,000	－	－	270,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注１)	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注３)(注４)	株式会社みずほ銀行	965,000	－	－	965,000	0.563	2020年３月30日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,125,000	－	－	1,125,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,180,000	－	－	2,180,000				
	株式会社新生銀行	570,000	－	－	570,000				
	株式会社りそな銀行	570,000	－	－	570,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	650,000	－	－	650,000				
	株式会社ゆうちょ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	株式会社福岡銀行	333,000	－	－	333,000				
	株式会社静岡銀行	270,000	－	－	270,000				
	株式会社香川銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社百五銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	野村信託銀行株式会社	270,000	－	－	270,000				
	株式会社みずほ銀行	1,965,000	－	－	1,965,000	0.663	2021年３月30日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,125,000	－	－	1,125,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,180,000	－	－	2,180,000				
	株式会社新生銀行	570,000	－	－	570,000				
	株式会社りそな銀行	570,000	－	－	570,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	650,000	－	－	650,000				
	株式会社福岡銀行	1,333,000	－	－	1,333,000				
	株式会社静岡銀行	270,000	－	－	270,000				
	株式会社香川銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社広島銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	野村信託銀行株式会社	270,000	－	－	270,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000	－	－	1,000,000	0.463	2019年６月15日	(注２)	無担保無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000	－	－	1,000,000	0.563	2020年６月15日		
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,000,000	－	－	1,000,000	0.663	2021年６月15日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.463	2019年６月30日	(注２)	無担保無保証
	株式会社イオン銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.663	2021年６月30日		
	株式会社東京スター銀行	700,000	－	－	700,000	0.463	2019年７月20日	(注２)	無担保無保証
	株式会社東京スター銀行	1,600,000	－	－	1,600,000	0.563	2020年７月20日		
	株式会社東京スター銀行	1,700,000	－	－	1,700,000	0.663	2021年７月20日		

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注１)	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注３)(注４)	株式会社みずほ銀行	634,000	－	－	634,000	0.463	2020年３月14日	(注２)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	333,000	－	－	333,000				
	株式会社福岡銀行	333,000	－	－	333,000				
	野村信託銀行株式会社	333,000	－	－	333,000				
	株式会社東和銀行	252,000	－	－	252,000				
	株式会社静岡銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社群馬銀行	165,000	－	－	165,000				
	株式会社みずほ銀行	1,633,000	－	－	1,633,000	0.563	2021年３月14日	(注２)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	333,000	－	－	333,000				
	株式会社福岡銀行	333,000	－	－	333,000				
	野村信託銀行株式会社	333,000	－	－	333,000				
	株式会社東和銀行	253,000	－	－	253,000				
	株式会社静岡銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社群馬銀行	165,000	－	－	165,000				
	株式会社みずほ銀行	1,733,000	－	－	1,733,000	0.663	2022年３月14日	(注２)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	333,000	－	－	333,000				
	株式会社福岡銀行	333,000	－	－	333,000				
	野村信託銀行株式会社	333,000	－	－	333,000				
	株式会社イオン銀行	900,000	－	－	900,000				
	株式会社東和銀行	253,000	－	－	253,000				
	株式会社静岡銀行	200,000	－	－	200,000				
	第一生命保険株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社群馬銀行	165,000	－	－	165,000				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.513	2020年９月14日	(注２)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	4,321,000	－	－	4,321,000	0.613	2021年11月29日	(注２)	無担保無保証
	第一生命保険株式会社	3,000,000	－	－	3,000,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注１)	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注３)(注４)	株式会社新生銀行	355,000	－	－	355,000	0.363	2020年10月13日	(注２)	無担保無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	355,000	－	－	355,000				
	株式会社りそな銀行	334,000	－	－	334,000				
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社イオン銀行	190,000	－	－	190,000				
	野村信託銀行株式会社	167,000	－	－	167,000				
	株式会社広島銀行	167,000	－	－	167,000				
	株式会社新生銀行	355,000	－	－	355,000	0.463	2021年10月13日	(注２)	無担保無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	355,000	－	－	355,000				
	株式会社りそな銀行	333,000	－	－	333,000				
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社イオン銀行	190,000	－	－	190,000				
	野村信託銀行株式会社	167,000	－	－	167,000				
	株式会社広島銀行	167,000	－	－	167,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	0.663	2022年10月13日	(注２)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社新生銀行	355,000	－	－	355,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	355,000	－	－	355,000				
	株式会社りそな銀行	333,000	－	－	333,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社イオン銀行	190,000	－	－	190,000				
	野村信託銀行株式会社	166,000	－	－	166,000				
	株式会社広島銀行	166,000	－	－	166,000				
	第一生命保険株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	1,250,000	－	－	1,250,000	0.763	2023年10月13日	(注２)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,065,000	－	－	1,065,000				
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	－	－	1,250,000				
	株式会社みずほ銀行	1,250,000	－	－	1,250,000	0.863	2024年10月11日	(注２)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,060,000	－	－	1,060,000				
	株式会社三井住友銀行	1,250,000	－	－	1,250,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注１)	返済期限	使途	摘要
長期借入金(注３)(注４)	株式会社みずほ銀行	1,850,000	－	－	1,850,000	0.313	2019年10月13日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,850,000	－	－	1,850,000				
	株式会社新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.750	2023年6月27日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社みずほ銀行	－	2,442,000	－	2,442,000	0.363	2021年7月17日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	2,220,000	－	2,220,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,998,000	－	1,998,000				
	株式会社新生銀行	－	1,110,000	－	1,110,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	－	1,000,000	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	890,000	－	890,000				
	株式会社みずほ銀行	－	2,443,000	－	2,443,000	0.463	2022年7月17日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	2,220,000	－	2,220,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,997,000	－	1,997,000				
	株式会社新生銀行	－	1,110,000	－	1,110,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	－	1,000,000	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	890,000	－	890,000				
	株式会社みずほ銀行	－	2,442,000	－	2,442,000	0.563	2023年7月14日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	2,220,000	－	2,220,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,997,000	－	1,997,000				
	株式会社新生銀行	－	1,110,000	－	1,110,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	－	1,000,000	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	890,000	－	890,000				
	株式会社みずほ銀行	－	766,000	－	766,000	0.363	2021年8月２日	(注２)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	－	766,000	－	766,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	467,000	－	467,000				
	株式会社新生銀行	－	150,000	－	150,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	－	120,000	－	120,000				
	野村信託銀行株式会社	－	30,000	－	30,000				
	株式会社イオン銀行	－	60,000	－	60,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注３）（注４）	株式会社みずほ銀行	－	2,521,500	－	2,521,500	0.363	2021年9月26日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	－	2,521,500	－	2,521,500				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	2,133,000	－	2,133,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社新生銀行	－	684,000	－	684,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	－	546,000	－	546,000				
	株式会社日本政策投資銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	－	445,000	－	445,000				
	野村信託銀行株式会社	－	137,000	－	137,000				
	株式会社イオン銀行	－	273,000	－	273,000				
	株式会社みずほ銀行	－	3,287,000	－	3,287,000	0.463	2022年9月26日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	－	3,287,000	－	3,287,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	2,600,000	－	2,600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社新生銀行	－	833,000	－	833,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	－	667,000	－	667,000				
	株式会社日本政策投資銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	－	445,000	－	445,000				
	野村信託銀行株式会社	－	167,000	－	167,000				
	株式会社イオン銀行	－	334,000	－	334,000				
	株式会社みずほ銀行	－	3,287,500	－	3,287,500	0.563	2023年9月26日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	－	3,287,500	－	3,287,500				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	2,600,000	－	2,600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社新生銀行	－	833,000	－	833,000				
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	－	667,000	－	667,000				
	株式会社日本政策投資銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	－	445,000	－	445,000				
	野村信託銀行株式会社	－	166,000	－	166,000				
	株式会社イオン銀行	－	333,000	－	333,000				
小計		185,415,000	68,338,000	28,979,000	224,774,000				
合計		187,415,000	69,437,000	30,979,000	225,873,000				

（注１）平均利率は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点第４位で四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。なお、当期中に弁済した

借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点第4位で四捨五入しています。

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

（注３）1年内返済予定の長期借入金を含みます。

（注４）長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下の通りです。

	１年超２年以内 （千円）	２年超３年以内 （千円）	３年超４年以内 （千円）	４年超５年以内 （千円）
長期借入金	50,130,000	55,601,000	32,895,000	27,843,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2018年12月31日現在）

Ⅰ　資産総額	455,362,796千円
Ⅱ　負債総額	233,997,895千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	221,364,900千円
Ⅳ　発行済数量	5,666,840口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	39,063円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第26期 （2016年１月１日～ 2016年６月30日）	2016年３月30日 2016年４月27日	459,512 (265,368) 22,626 (－)	0 0	3,653,198 (1,066,796) 3,675,824 (1,066,796)
第27期 （2016年７月１日～ 2016年12月31日）	―	0	0	3,675,824 (1,066,796)
第28期 （2017年１月１日～ 2017年６月30日）	2017年３月13日	185,000 (38,850)	0	3,860,824 (1,105,646)
第29期 （2017年７月１日～ 2017年12月31日）	2017年10月12日 2017年11月１日	887,959 (372,942) 44,398 (－)	0 0	4,748,783 (1,478,588) 4,793,181 (1,478,588)
第30期 （2018年１月１日～ 2018年６月30日）	―	0	0	4,793,181 (1,478,588)
第31期 （2018年７月１日～ 2018年12月31日）	2018年８月１日 2018年８月21日 2018年12月28日	909,524 (477,500) 45,476 (－) 0 (－)	0 0 81,341（注２） (－)	5,702,705 (1,956,088) 5,748,181 (1,956,088) 5,666,840 (1,956,088)

（注１）括弧内の数は本邦外における販売口数です。

（注２）2018年12月13日から2018年12月18日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2018年12月25日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2018年12月28日に消却しました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しています。

１ 有価証券報告書及びその添付書類

計算期間第30期（自　2018年１月１日　至　2018年６月30日）に係る有価証券報告書を2018年９月25日に関東財務局長に提出

２ 有価証券届出書及びその添付書類

有価証券届出書（参照方式・内国投資証券、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し）を2018年７月17日に関東財務局長に提出

有価証券届出書（参照方式・内国投資証券、第三者割当）を2018年７月17日に関東財務局長に提出

2018年７月17日に提出した有価証券届出書（参照方式・内国投資証券、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し）の訂正届出書を2018年７月25日に関東財務局長に提出

2018年７月17日に提出した有価証券届出書（参照方式・内国投資証券、第三者割当）の訂正届出書を2018年７月25日に関東財務局長に提出

３ 発行登録書及び訂正発行登録書並びに発行登録追補書類

2017年７月25日に提出した発行登録書に係る発行登録追補書類を2018年10月４日に関東財務局長に提出

４ 自己株券買付状況報告書

金融商品取引法第24条の６第１項に基づく自己株券買付状況報告書を2019年１月７日に関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

２０１９年3月２６日

インヴィンシブル投資法人
　役　員　会　　御　中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　金　子　秀　嗣　㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　小　島　亘　司　㊞

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているインヴィンシブル投資法人の２０１８年７月１日から２０１８年１２月３１日までの第３１期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、インヴィンシブル投資法人の２０１８年１２月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　　上

(※) １．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。