

インヴィンシブル 投資法人

Contents

ごあいさつ	
決算サマリー	1
投資主価値向上のトラックレコード	2
投資口のグローバル・オフアリング	4
投資主インフォメーション	8
Ⅰ. 資産運用報告	10
Ⅱ. 貸借対照表	30
Ⅲ. 損益計算書	32
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	33
Ⅴ. 注記表	34
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	51
Ⅶ. 会計監査人の監査報告書	52
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	53
ポートフォリオデータ	55
新規取得ホテル20物件のご紹介	60

第22期 資産運用報告

2014年1月1日 ▶ 2014年6月30日

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第22期（2014年1月1日～2014年6月30日）（以下「当期」といいます。）の決算と運用状況についてご報告させていただきます。

まず、物件運用面においては、2014年5月22日付でシニア7物件を売却、翌5月23日付で宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件を取得する形で、物件の入替えを実施しました。これにより1,003百万円の不動産等売却益を計上するとともに、将来の賃料アップサイドが期待できるホテル資産の取得により、物件ポートフォリオの内部成長能力を高めることができました。

また、既存保有物件の運用においても、住居物件の賃料上昇に向けた取り組みの推進・リーシングコスト管理の徹底、オフィス・商業物件のリーシング強化等によって、当期の賃貸事業収入は2,772百万円と前期比31百万円の増収となり、上記1,003百万円の不動産等売却益と合わせた当期の営業収益は3,775百万円と、前期比約38%の増収を達成することができました。

一方、財務面では5月23日付で、既存借入金の中で相対的に金利水準が高かったプルデンシャルLPSローン（借入残高：11,000百万円、返済時点における平均金利2.50%）を新たなシンジケートローン（借入金額：13,500百万円、リファイナンス実施時借入金利：0.98%（注））によって借り換え、借入コストの更なる低減を実現しました。

また、当期中の6月23日付でグローバル・オフリングによる公募増資、新規借入（借入金額：57,300百万円、リファイナンス実施時借入金利0.98%（注））及び調達資金による宿泊特化型ホテル18物件の取得（取得価格399億円）を決議し、次期以降の資産規模拡大、借入コストの更なる低減による収益性向上のための施策を具体化しました。

これらの結果、当期純利益は借入・増資にともなう一時費用の計上にもかかわらず、前期比約1.6倍の901百万円、1口当たり分配金は同1.4倍の573円となりました。

また、5月および7月の物件取得およびリファイナンスの効果が通期で寄与する次期の予想当期純利益は、当期比699百万円（77.6%）増の1,601百万円、増資に伴う一時費用の計上及び発行済投資口数の増加にもかかわらず、1口当たり分配金は600円に増加する見込みです。

本投資法人は前述のグローバル・オフリング、借入金リファイナンス及びホテル20物件取得の実現により、新たな成長ステージに入りました。

今後、ホテル・住居物件を中心とした賃料アップサイドの追及、物件稼働率の更なる向上等による内部成長、借入コストの更なる低減並びにコアアセットとして位置付ける住居・ホテル物件を中心とする新規取得による外部成長によって、本投資法人の更なる成長、投資主価値の向上を目指してまいります。

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

（注）1ヶ月円TIBOR+0.80%。

ただし、初回計算期間のみ2ヶ月円TIBOR+0.80%。

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



確定分配金

第22期（2014年6月期）

投資口1口当たり

573円

予想分配金

第23期（2014年12月期）

投資口1口当たり

600円

（注）第23期（2014年12月期）予想では、営業収益4,323百万円、当期純利益1,601百万円を見込んでおります。

上記の将来予想及び目標は2014年8月27日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。

したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

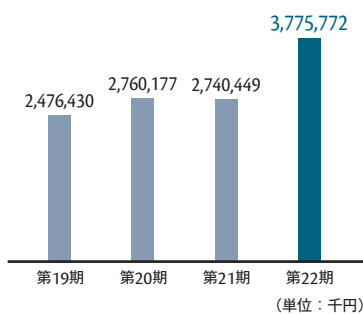
決算サマリー

	第19期 自2012年7月1日 至2012年12月31日	第20期 自2013年1月1日 至2013年6月30日	第21期 自2013年7月1日 至2013年12月31日	第22期 自2014年1月1日 至2014年6月30日
営業収益 (千円)	2,476,430	2,760,177	2,740,449	3,775,772
経常利益 (千円)	114,784	335,683	353,360	902,420
当期純利益 (千円)	114,179	335,078	352,755	901,815
純資産額 (千円)	32,670,697	32,848,025	35,844,824	36,373,796
総資産額 (千円)	80,200,022	80,249,063	79,176,632	79,261,754
1口当たり純資産額 (円)	24,231	24,363	22,785	23,121
自己資本比率 (%)	40.7	40.9	45.3	45.9
1口当たり分配金 (円)	117	264	237	573
発行済投資口数 (口)	1,348,292	1,348,292	1,573,179	1,573,179

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

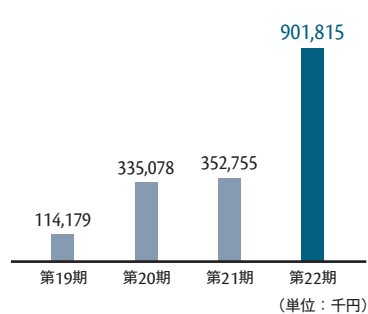
営業収益 **3,775,772** 千円

前期比1,035,323千円増
(37.8%増)



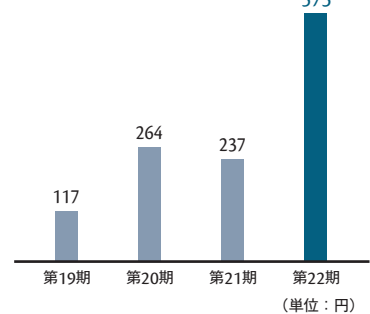
当期純利益 **901,815** 千円

前期比549,059千円増
(155.6%増)



1口当たり分配金 **573** 円

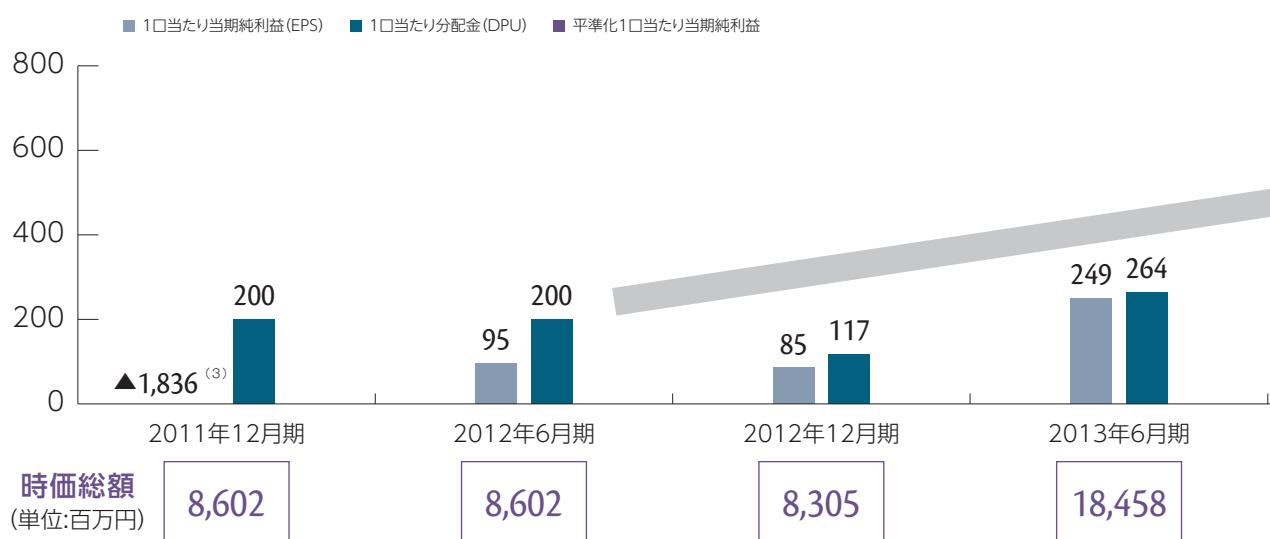
前期比336円増
(141.8%増)



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

	リキャピタリゼーション	リファイナンス
	ステップ1	ステップ2
	2011年7月～	2013年12月
外部成長	(2012年9月) ■ 住居24物件の取得	
内部成長	■ コスト削減と稼働率改善により 収益向上を実現	■ 住居物件の賃料上昇プロジェクトを 開始
財 務	(2011年7月) ■ フォートレス・グループの資本参画 によるリキャピタリゼーション (第三者割当増資及びリファイナンス)	■ 新生信託ローンをメガバンク等からの 借入れにより早期返済 ■ 平均借入金利を3.66%から1.95%に 低減、バンクフォーメーションを強化 ■ フォートレス・グループ等への 第三者割当による資金調達

1口当たり当期純利益 (EPU) 及び1口当たり分配金 (DPU)



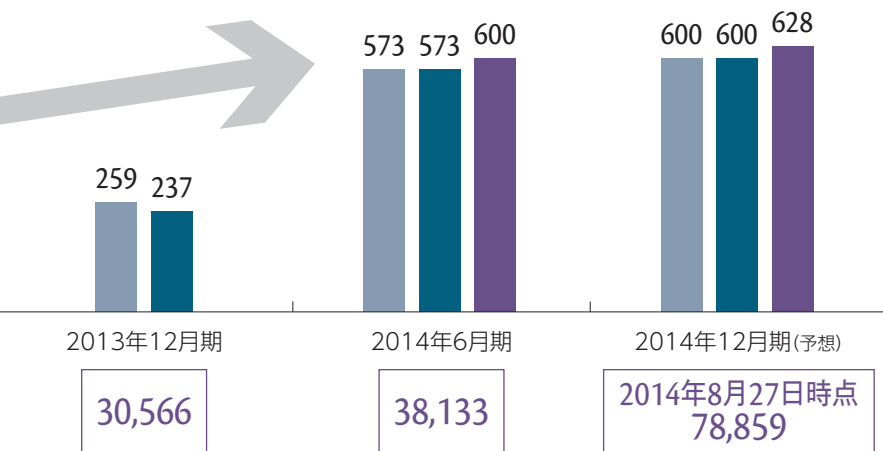
(注1) 1口当たり当期純利益 (EPS) は、各期末における投資口数で算定しております。

(注2) 平準化1口当たり当期純利益は、2014年12月期の業績を前提として、公募増資並びにこれに伴う資産の取得及びリファイナンスに関連する一時的な費用定資産税及び都市計画税等については、期初から費用計上されると仮定) して算出した1口当たり当期純利益をいいます。

(注3) 2011年12月期の1口当たり当期純利益 (EPS) は損失であるため、ここでは数値のみ記載しています。

ポートフォリオの再構築		外部成長	更なる成長
ステップ3		ステップ4	
2014年5月		2014年6月・7月	
<ul style="list-style-type: none"> ■ ホテル2物件の取得 ■ 宿泊特化型・長期滞在型ホテル26物件の取得の検討に関する覚書を締結 		<ul style="list-style-type: none"> ■ ホテル18物件の取得 ■ 宿泊特化型・長期滞在型ホテル22物件につき、新たに覚書を締結 	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ ホテル宿泊に対する強い需要の取込みを企図 ■ 住居物件の賃料上昇とネットリーシングコスト削減の更なる推進 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ リファイナンスによる借入コストの更なる低減 ■ バンクフォーメーションの更なる強化 		<ul style="list-style-type: none"> ■ グローバル・オファリングの成功 ■ 平均借入金利を1.09%まで低減 ■ 新規借入を通じた3メガバンク等による継続的サポート 	

時価総額：1,000億円超
資産規模：2,000億円超

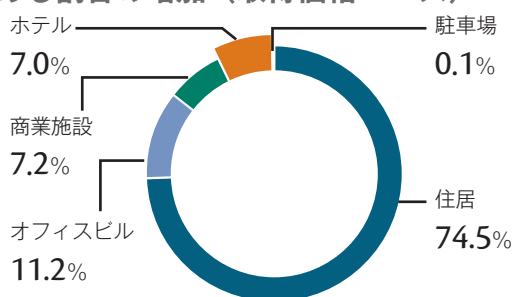


等の影響を控除して、当期中に取得した資産をすべて期初前に取得していたものと仮定（新規取得資産に係る固

ポートフォリオの再構築

オフリング実施前		
物件数	73	+
取得価格	779億円	+
鑑定評価額 ⁽¹⁾	772億円	+
NOI利回り ⁽²⁾	5.16% ⁽²⁾	+
減価償却費控除後NOI利回り	3.74%	+

ポートフォリオにおけるホテル物件が占める割合の増加（取得価格ベース）



リファイナンスによる借入コストの低減

（2014年6月30日時点）

ローン	借入残高（百万円）	利率
ニューシジケートローン（B）	13,488	0.95% ⁽³⁾
ニューシジケートローン（A）	17,552	1.65% ⁽⁴⁾
ブルデンシャルLPSローンB	9,960	1.90%
合計／平均金利	41,000	1.48%

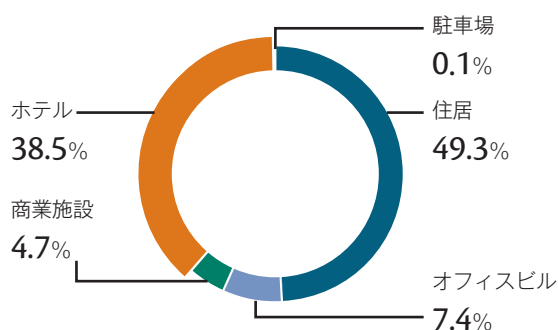
（2014年7月31日時点）

ローン	借入残高（百万円）	利率
ニューシジケートローン（C）	57,300	0.98% ⁽³⁾
ブルデンシャルLPSローンB	9,960	1.90%
合計／平均金利	67,260	1.09%

（注1）既存物件の鑑定評価額は2014年6月30日時点。取得資産である18物件の鑑定評価額は2014年4月30日時点。

（注2）NOI利回りについては2014年6月期実績値と2014年12月期予測値の合計を取得価格合計で除して算出しています。なお、ホテル物件については、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しますが、当該費用が発生すると仮定して算出しています。

取得資産		オファリング実施後	
18	=	91	
399億円	=	1,179億円	
403億円	=	1,176億円	
6.45% ⁽²⁾	=	5.59% ⁽²⁾	
4.54%	=	4.02%	



■ オファリング概要

オファリング規模 (含オーバーアロットメント)	・約264億円 ⁽⁵⁾
新規発行投資口数及び売出し口数 (含オーバーアロットメント)	・合計：1,165,658口 ▶ 新規発行：1,095,507口 うち国内募集：582,829口 海外募集：512,678口 ▶ 海外における売出し：70,151口
オファリング形態	・国内：一般募集 ・海外：144A/Regulation S
国内/海外トランシェ比率	・50%：50%
ロックアップ期間	・90日間：インヴィンシブル投資法人 ・180日間：スポンサー（Calliope合同会社及びRayo合同会社）
ジョイント・グローバル・コーディネーター	・SMBC日興証券株式会社、シティグループ証券株式会社

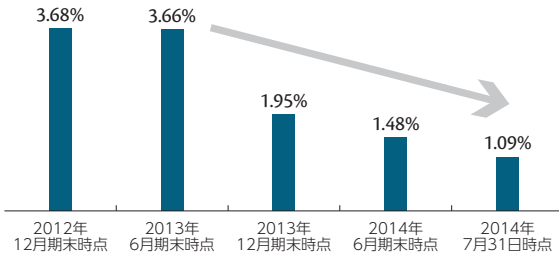
(注3) 1ヶ月円TIBOR+0.80%。ただし、初回計算期間のみ2ヶ月円TIBOR+0.80%

(注4) 1ヶ月円TIBOR+1.50%。ただし、初回計算期間のみ2ヶ月円TIBOR+1.50%

(注5) 新規発行投資口数及び売出し口数（含オーバーアロットメント）1,165,658口に発行価格22,688円を乗じた金額であり、実際の手取金の額とは異なります。

国内及び海外の有力銀行のサポートによる継続的な 借入コストの低減・外部成長余力の更なる向上

■ 平均借入金利 ⁽¹⁾

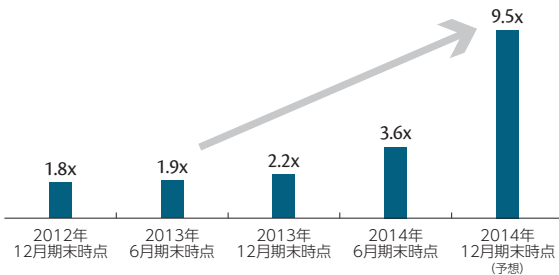


■ 資金移動

(単位：十億円)

資金使途		資金調達	
新規物件取得価格及び取得関連費用	41.4	借入	57.3
既存借入金返済	31.0	公募増資	23.9
借入及び公募増資関連費用等	1.3		
手元資金、リザーブ等	7.3		
合計	81.2	合計	81.2

■ DSCR ⁽²⁾

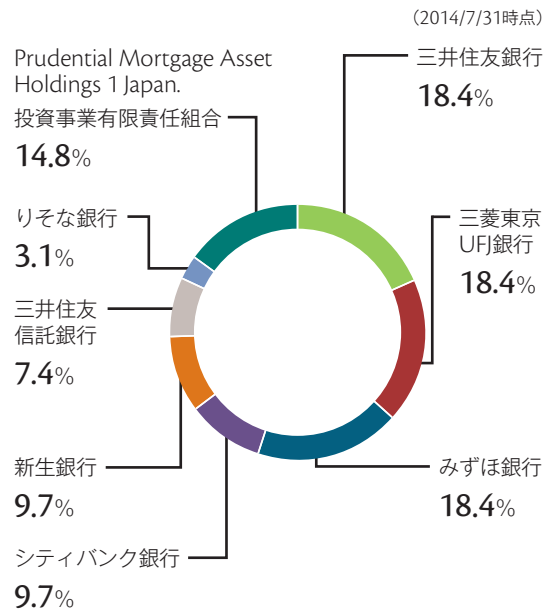
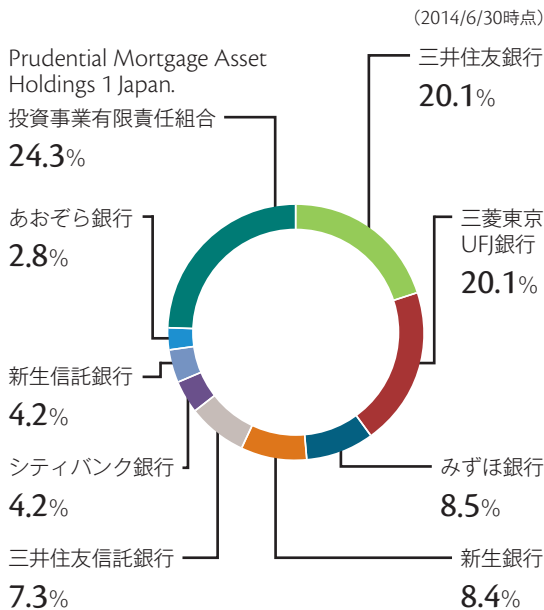


■ 有利子負債比率

(単位：十億円)

	2013年12月末	2014年6月末	増資・借入実施後
有利子負債残高	41.3	41.0	67.2
総資産	79.1	79.2	128.1 ⁽³⁾
総資産ベースLTV	52.2%	51.7%	52.5%

■ バンクフォーメーション



(注1) 平均借入金利は各個別の借入に係わる期末時点の借入残高に期末時点の適用金利を乗じたものの合計を合計借入残高で除して算出しています。

(注2) DSCRは(営業利益+減価償却費)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

(注3) 増資・借入後実施後の総資産額につきましては、2014年6月末時点の総資産額に2014年7月17日付にて新規で取得した18物件の取得価格、取得諸費用及び2014年7月17日付増資による手元資金の余剰分を加算し、その他重要な変動はないものとして算出しております。

■ 新規取得ホテル18物件一覧

(2014年7月17日付取得)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	客室数	取得価格 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り ^(注)
ホテル	D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	7,241.51	224	6,024	6,110	6.16%
	D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市	6,232.30	175	4,930	4,980	6.45%
	D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2,456.36	90	4,870	4,920	6.13%
	D6	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	9,445.32	141	3,845	3,900	6.58%
	D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	9,064.71	270	2,958	3,000	6.37%
	D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	4,188.83	190	2,514	2,530	6.69%
	D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	7,379.43	190	2,119	2,150	7.95%
	D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	1,719.29	93	1,898	1,910	5.83%
	D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	3,412.71	177	1,570	1,580	7.28%
	D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区	2,953.38	59	1,381	1,390	5.66%
	D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	1,150.76	72	1,331	1,340	5.57%
	D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区	1,134.52	55	1,242	1,250	5.90%
	D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区	2,539.75	129	1,242	1,250	7.34%
	D16	フレックスステイイン巢鴨	東京都豊島区	2,089.86	104	1,192	1,200	6.75%
	D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	4,956.66	110	1,192	1,200	7.90%
	D18	フレックスステイイン清澄白河	東京都江東区	2,673.64	55	749	754	6.33%
	D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区	770.56	39	589	593	5.92%
	D20	フレックスステイイン中延P2	東京都品川区	391.49	22	283	285	6.06%
合 計				69,801.08	2,195	39,938	40,342	6.47%

(注) 「NOI利回り」は当該2013年7月1日から2014年6月30日までの実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。



ホテルマイステイズ堺筋本町



ホテルマイステイズ舞浜



フレックスステイイン飯田橋

投資主インフォメーション

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。

なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

〈合併前の本投資法人（旧東京グロスリート投資法人）の投資主様〉

三菱UFJ信託銀行株式会社 通話料無料 0120-255-100

〈合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様〉

三井住友信託銀行株式会社 通話料無料 0120-782-031

分配金について

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

（銀行振込について）

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

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

お知らせ

（分配金の支払いに関する通知書について）

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

（投資主様の住所・氏名に使用する文字について）

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

年間スケジュール



お問い合わせ

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせは下記にお願いいたします。

資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

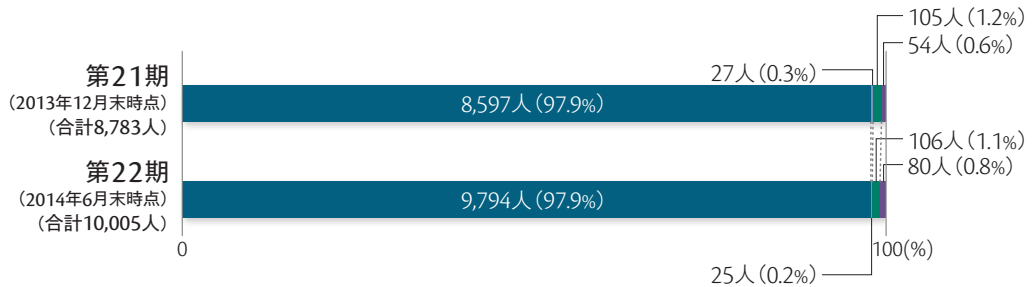
TEL：03-5411-2731（代表）

平日 9:30～17:30

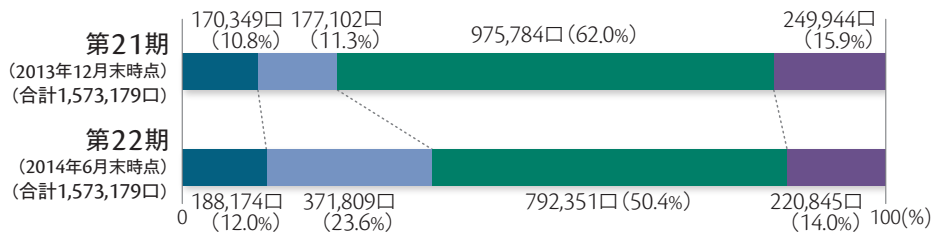
■ 投資主・投資口の状況

投資主の状況

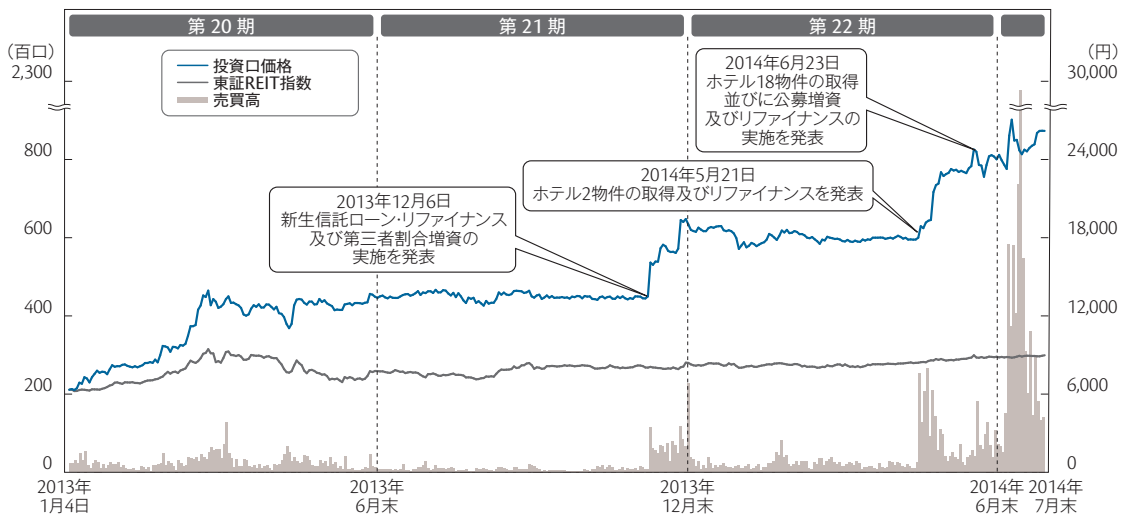
■ 所有者別投資主数 ■ 個人・その他 ■ 金融機関（証券会社含む） ■ その他国内法人 ■ 外国人



■ 所有者別投資口数



投資口価格の推移



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

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期
計算期間		自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日	自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月 31日	自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日	自 平成25年 7月 1日 至 平成25年12月 31日	自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	2,176,839	2,476,430	2,760,177	2,740,449	3,775,772
	(うち賃貸事業収益) (千円)	2,176,839	2,476,430	2,760,177	2,740,449	2,772,419
	営業費用 (千円)	1,282,766	1,392,258	1,528,940	1,474,679	1,541,127
	(うち賃貸事業費用) (千円)	1,024,277	1,156,672	1,295,403	1,261,221	1,281,791
	営業利益 (千円)	894,072	1,084,171	1,231,237	1,265,770	2,234,644
	経常利益 (千円)	125,981	114,784	335,683	353,360	902,420
	当期純利益 (千円)	128,175	114,179	335,078	352,755	901,815
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	67,698,887	80,200,022	80,249,063	79,176,632	79,261,754
	(対前期比) (%)	(△0.6)	(18.5)	(0.1)	(△1.3)	(0.1)
	有利子負債額 (千円)	31,603,500	43,982,500	43,851,500	41,310,000	41,000,850
	純資産額 (b) (千円)	32,826,175	32,670,697	32,848,025	35,844,824	36,373,796
	(対前期比) (%)	(△0.4)	(△0.5)	(0.5)	(9.1)	(1.5)
分配の状況	出資総額 (千円)	26,134,396	26,134,396	26,134,396	29,134,389	29,134,389
	分配金総額 (c) (千円)	269,658	157,750	355,949	372,843	901,431
1口当たり情報	配当性向 (注2) (%)	210.5	137.6	106.0	105.7	100.0
	発行済投資口数 (d) (口)	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,573,179	1,573,179
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	24,346	24,231	24,363	22,785	23,121
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	200	117	264	237	573
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	200	117	264	237	573
財務指標	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	—	—	—	—	—
	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	0.2 (0.4)	0.2 (0.3)	0.4 (0.8)	0.4 (0.9)	1.1 (2.3)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	0.4 (0.8)	0.3 (0.7)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)	2.5 (5.0)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	48.5	40.7	40.9	45.3	45.9
	(対前期比増減) (%)	(0.1)	(△7.8)	(0.2)	(4.3)	(0.6)
NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	1,564,247	1,800,380	2,008,413	2,006,648	2,018,542	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向は、1口当たり分配金額を1口当たり当期純利益で除することにより算出しています。但し第21期以降については、分配金総額を当期純利益で除することにより算出しています。

(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表示しています。

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

総資産経常利益率＝経常利益／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100

自己資本利益率＝当期純利益／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)×100

自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成14年1月に設立されました。平成16年5月に大阪証券取引所（平成19年8月に上場廃止申請を行っております。）、平成18年8月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8963）。また、平成22年2月1日にエルシービー投資法人（以下「LCP」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）を実施しています。

平成23年7月のFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope 合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて以下「フォートレス・グループ」と総称します。）によるスポンサー参画以降、本投資法人はアセット・マネジメント能力強化による物件稼働率の向上及び各種費用の削減を図るとともに、平成24年9月には増資を伴わない形で住居24物件を取得し、外部成長による収益及び1口当たり分配金の向上に取り組んでまいりました。さらに、平成25年12月には株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする新規借入れ及びフォートレス・グループ等への第三者割当増資による資金調達によって、既存借入金のリファイナンスを実施し、金利コストの大幅な低減による収益力向上とバンクフォーメーションの強化を実現して財務の安定性を向上させるとともに、外部成長に向けた基盤を確立しました。

平成26年6月期（以下「当期」といいます。）においては、このような内部成長・外部成長に向けた基盤構築を背景として、現在の経済環境において賃料収入の安定性と成長性の双方を実現できる物件ポートフォリオ構築を目的として物件入替を実施することとし、平成26年5月に既存保有物件のうちシニア7物件を売却し、新規に宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件を取得しました。併せて当該ホテル2物件の取得資金及び既存信託内借入金の期限前弁済を実施するため、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行に株式会社みずほ銀行を加えたメガバンク3行をアレンジャーとする新規借入れを実施し、借入コストの更なる低減及びバンクフォーメーションの一層の強化を実現しました。

また、平成26年6月23日開催の本投資法人役員会において、グローバル・オファリングによる公募増資及びこれに伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当（以下、併せて「本増資」といいます。）により新投資口の発行を行うことを決議し、公募増資による調達資金及び新規借入れによる調達資金により、平成26年7月に宿泊特化型ホテル18物件（国内不動産信託受益権）（以下「本ホテル18物件」といいます。）の追加取得及び既存シンジケートローンのリファイナンス（以下「本リファイナンス」といい、本ホテル18物件と併せて「本取組み」と総称します。）を行うこと等を決定いたしました。また、上記決定に関連し平成26年6月23日付で、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の構築を目指すため、従来の住居とともにホテルを本投資法人のコアアセットと位置付ける旨の運用ガイドラインの変更を行いました。

本投資法人は、本取組みを通じ、資産規模及び時価総額の拡大、収益の安定性と賃料アップサイドを併せ持つ質の高いポートフォリオの構築並びに借入コストの更なる低減を実現し、フォートレス・グループによるスポンサー参画以降着実に実施してきた1口当たり当期純利益及び分配金の向上による投資主価値の更なる向上を図ってまいります。

なお、本取組みの詳細につきましては、後記「6 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、平成26年第1四半期は消費税引き上げによる駆け込み需要と好調な企業業績等を背景に実質GDP成長率が6四半期連続のプラス成長となるなど景気拡大が継続しました。同年4月以降、上記駆け込み需要の反動減が見られたものの、同年6月の有効求人倍率が1.1倍、完全失業率が3.7%に改善し、大企業を中心に基準給与を含む給与引上げの動きが拡大するなど、所得環境の改善が徐々に進展し、底堅い企業業績と消費の回復により同年後半にかけては緩やかな回復基調が続くと見られています。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価

格が上昇しました。日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成26年4月）によると、オフィス・住宅・商業施設・ホテル等の各用途で投資家の期待利回りは低下しており、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答が92%に及ぶなど、投資家の投資意欲は高い水準を維持しています。

不動産賃貸市場においては、オフィスビルは首都圏及び大都市圏の一部で空室率が底打ちし、物件内の館内増床に加え、企業グループ単位でのフロア集約移転などが活発化しており、東京都心部の新築物件や優良物件で賃料の上昇が見られるようになりました。

また、リーマンショック以降、賃料の下落傾向が継続していた住宅セクターについても、都心部のスモールタイプの物件を中心に賃料市況の改善が明らかとなりました。本投資法人ではこのような市況回復の動きを捉え、賃料引上げの取組みを先行的に実施した結果、住居の新規リース契約の53.3%で賃料上昇（前契約比賃料増加率+1.8%）を実現し、リース更新契約においても24.9%の契約で賃料上昇（更新前契約比賃料増加率+0.8%）を実現しました。さらに、ネットリーシングコスト（広告宣伝費月数+フリーレント月数-礼金月数）も新規リース契約1件平均0.87カ月と前年同期比で0.03カ月、対予算比-0.41カ月削減しました。

新たにコアアセットと位置付けたホテルは、平成26年3月以降、訪日外国人旅客者数が4カ月連続で100万人を上回り、平成26年第1四半期の国内宿泊施設の外国人宿泊者数は前年同期比37.3%増加しました。一方、国土交通省の建築着工統計調査によれば、平成20年以前は年間1,500棟程度の着工があった宿泊施設の新規供給は、過去5年にわたり1,000棟弱の低水準で推移していることから、昨年82.7%であった東京のビジネスホテルの平均稼働率が本年1月～3月には84.0%（観光庁調査）に上昇しており、高い稼働率を維持し、好調が続いております。

このような環境下、本投資法人は当期においてシニア7物件を売却し、宿泊特化型ホテル2物件を取得するとともに、前述のとおり、本年7月には同じく本ホテル18物件を追加取得しました。

本投資法人の当期におけるポートフォリオ全体の稼働率は3月に本合併後最高となる97.1%を記録し、期中平均稼働率についても96.2%と平成25年12月期（以下「前期」といいます。）に引き続き安定的に推移しました。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63件、ホテル2件、オフィスビル・商業施設7件及び駐車場1件の合計73件であり、取得価格合計は77,988百万円、鑑定評価額合計は77,268百万円、総賃貸可能面積は154,773.28㎡となっています。

なお、平成26年5月22日に売却したシニア7物件及び同年5月23日に取得したホテル2物件を除く71物件の鑑定評価額については、前述の不動産投資・賃貸市場の動向及び内部成長戦略の実施効果等により、前期末時点70,608百万円から当期末時点71,778百万円に1,169百万円（前期比1.7%）上昇し、5期連続で資産価値の向上が実現しました。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、新規ホテル2物件の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに既存信託内借入金の一部（借入残高合計：11,000百万円、返済時点における平均金利：2.50%）の期限前弁済に充当するため、平成26年5月23日付で株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び三井住友信託銀行株式会社を借入先とするシンジケートローン（借入金額：13,500百万円、リファイナンス実施時借入金利：0.98%）による資金調達を行いました。リファイナンスにより、本投資法人の有利子負債比率が低下するとともに、金利コストの低減及びメガバンク3行参加によるバンクフォーメーションの更なる強化を実現しました。

上記取組み実施に伴い、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は41,000百万円、有利子負債比率は51.7%（注）となっております。

なお、本投資法人は、後記「6 決算後に生じた重要な事実」記載のとおり、平成26年7月17日付で取得した本ホテル18物件の取得資金の一部及び既存借入金のリファイナンスを行うため、平成26年6月23日付にて株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（借入金額：57,300百万円、本リファイナンス実行時借入金利：0.98%）の借入れを決定し、

同日付にて借入契約を締結し、平成26年7月17日付で借入れを実行し、平均借入コストの更なる低減を実現しています。

(注) 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=有利子負債額÷当期末総資産額×100

3 増資等の状況

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年 1月 9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年 1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年 1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年 1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年 1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年 2月 5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年 2月 7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年 5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年 2月 7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年 7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)
平成22年 2月 1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注6)
平成22年 2月 1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注7)
平成23年 7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注8)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)

- (注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
- (注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。
- (注3) 1口当たり発行価格395,000円(引受価額375,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価格385,140円(引受価額369,734円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注5) 1口当たり発行価格348,740円(引受価額332,045円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。
- (注7) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。
- (注8) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注9) 1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

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

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位:円)

期別	第 18 期	第 19 期	第 20 期	第 21 期	第 22 期
決算年月	平成24年6月	平成24年12月	平成25年6月	平成25年12月	平成26年6月
最高	7,160	6,540	14,480	20,000	24,760
最低	6,060	6,080	6,230	12,610	16,740

4 分配金等の実績

分配金につきましては、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することとし、その結果、当期の1口当たり分配金を573円としました。

期別		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
計算期間		自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
当期末処分利益総額	千円	427,346	271,868	449,196	446,003	974,975
利益留保額	千円	157,688	114,118	93,247	73,159	73,543
金銭の分配金総額	千円	269,658	157,750	355,949	372,843	901,431
(1口当たり分配金)	円	(200)	(117)	(264)	(237)	(573)
うち利益分配金総額	千円	269,658	157,750	355,949	372,843	901,431
(1口当たり利益分配金)	円	(200)	(117)	(264)	(237)	(573)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

次期の見通し及び対処すべき課題について

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、前述した本増資の実行による時価総額の大幅な増大、更なるリファイナンスの実施による借入コストの大幅な低減及びバンクフォーメーションの更なる強化等により、デット及びエクイティによる資金調達能力が改善し、外部成長余力が格段に向上したものと考えております。

フォートレス・グループは日本の不動産市場に大規模かつ長期にコミットした投資運用会社であり、優良かつセクターバランスに優れたパイプラインアセットを保有しています。本増資により当該パイプラインの中から新規物件を取得すると同時に、将来の更なる成長を確保するためにフォートレス・グループのパイプラインアセットの中から宿泊特化型ホテル22物件について、平成26年6月23日付で取得に関する優先交渉権に関する覚書を締結しました。

このようなスポンサーによるパイプラインサポート及び本投資法人が資産の運用を委託する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の活用等により、収益及びキャッシュ・フローの安定成長並びに1口当たり分配金の向上に寄与する物件取得を検討し、実施してまいります。

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最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、物件売却にあたっては、ポートフォリオ構成やエリア分散の見直しについても適宜検討してまいります。

(ii) 内部成長戦略

本投資法人は、引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。

住居物件につきましては、平成26年12月期（以下「次期」といいます。）が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら保有物件毎に新規リース契約及びリース更新時の賃料上昇及びネットリーシングコスト管理の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ってまいります。

新規に取得したホテル物件に関してはアセット・マネジメント（AM）担当者を2名増員し、ホテルオペレーターとの運営会議における牽制体制を構築した上、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することで、賃料収入増大のための管理を徹底してまいります。

また、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向上、更にはホテルの安定運営等のために極めて重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底してまいります。

(iii) 財務戦略

本投資法人は、当期に実施したリファイナンス及び平成26年7月に実施した本取組みによる財務基盤の強化を受け、将来の借入金の無担保化、格付けの取得等を視野に入れた財務戦略を推進してまいります。また、借入期間の長期化、借入コストの更なる低減、バンクフォーメーションの強化並びに資金調達力及び柔軟性の向上、更には新規物件取得及び既存保有物件の収益改善による収益基盤の強化を実現し、1口当たり分配金の向上に資する財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成26年12月期（第23期）において、グローバル・オフリングによる公募増資及びこれに伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当により追加で投資口を発行しました。また、本増資による調達資金と既存借入金のリファイナンスによる調達資金により、本ホテル18物件を取得いたしました。

本増資並びにこれに伴う本ホテル18物件の取得及びリファイナンスは、平成26年5月に実施したポートフォリオの入替え並びにリファイナンスに引き続き、スポンサーであるフォートレス・グループのサポートのもとで、本投資法人の投資主価値の更なる向上を早期に実現することを目指して実施したものです。

イ 新投資口の発行

平成26年6月23日及び同年7月9日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については平成26年7月16日に払込みが完了し、以下の条件にて実行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年8月13日に払込みが完了しております。これらの結果、本投資法人の出資総額は53,096百万円、発行済投資口総数は2,668,686口となっております。

(i) 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	: 1,040,000口	
	うち国内一般募集における募集投資口数	527,322口
	海外募集における募集投資口数	512,678口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり金22,688円	
払込金額（発行価額）	: 1口当たり金21,873円	
払込金額（発行価額）の総額	: 22,747,920,000円	
払込期日	: 平成26年7月16日	

(ii) 海外における投資口売出し

売出投資口数 : 70,151口
売出価格 : 1口当たり金22,688円
売出価額の総額 : 1,591,585,888円
売出人 : Infinite Value Investment Ltd.

(iii) オーバーアロットメントによる投資口売出し

売出投資口数 : 55,507口
売出価格 : 1口当たり金22,688円
売出価額の総額 : 1,259,342,816円
受渡期日 : 平成26年7月17日

(iv) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 55,507口
払込金額（発行価額） : 1口当たり金21,873円
払込金額（発行価額）の総額 : 1,214,104,611円
払込期日 : 平成26年8月13日
割当先 : SMBC日興証券株式会社

ロ リファイナンス

本投資法人は、本ホテル18物件の取得資金の一部及び全銀協1カ月日本円TIBOR+1.5%の変動金利によるニューシジケートローン（A）（既存借入金）につき、より低金利の借入れによりリファイナンスするため、ニューシジケートローン（B）（既存借入金）とともに、全銀協1カ月日本円TIBOR+0.8%の変動金利による新たなシジケートローン（ニューシジケートローン（C））の借入れによるリファイナンスを実施しました。

これらの結果、平成26年7月17日付リファイナンス実施後の本投資法人の有利子負債残高は67,260百万円、平均借入金利は1.09%となっております。

(i) 資金の借入れの概要

ニューシジケートローン（C）

借入先	借入実行日	借入金額	利率（年率）	元本返済期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	平成26年7月17日	57,300百万円	0.98000% 変動金利（注1）	平成29年7月14日	有担保（注2） ・無保証

（注1）平成26年7月17日から平成26年8月28日までの適用利率です。

全銀協1カ月日本円TIBOR（基準金利）+スプレッド（0.8%）、但し、初回計算期間のみ全銀協2カ月日本円TIBOR+スプレッド（0.8%）

（注2）本借入れに伴い担保設定している資産は以下のとおりです。

「日神バレストージ代田橋」、「日神バレストージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシースタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、「ワコレ綱島1」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚Ⅱ」、「ピクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スパー

シア恵比寿]、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックスステイイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稻荷町」、「フレックスステイイン品川」、「フレックスステイイン常盤台」、「フレックスステイイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックスステイイン清澄白河」、「フレックスステイイン中延P1」及び「フレックスステイイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根質権、「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」の2物件（不動産）に第1順位の根抵当権を設定しました。また、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」及び「ホテルマイステイズ福岡天神南」の9物件に係る不動産信託受益権に集合動産根譲渡担保権を設定しました。

(ii) 既存借入金の期限前弁済の概要
 ニューシンジケートローン (A)

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）	元本返済期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 新生信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成25年12月20日	17,552百万円 (注1)	1.64636% 変動金利 (注2)	平成28年12月20日	有担保・無保証

(注1) 平成26年6月30日付約定弁済（16.96百万円）後の借入残高を記載しています。

(注2) 平成26年6月30日から平成26年7月30日までの適用利率です。
 全銀協1カ月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（1.5%）

ニューシンジケートローン (B)

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）	元本返済期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	平成26年5月23日	13,488百万円 (注1)	0.94636% 変動金利 (注2)	平成27年5月22日	有担保・無保証

(注1) 平成26年6月30日付約定弁済（11.25百万円）後の借入残高を記載しています。

(注2) 平成26年6月30日から平成26年7月30日までの適用利率です。
 全銀協1カ月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.8%）

ハ 資産の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、従前の首都圏・住居を中心とするポートフォリオによる高い収益の安定性に加え、ホテルにおける収益の安定性及び高い成長性を取り込むことにより、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の構築を目指し、安定性及び成長性を有する本ホテル18物件の取得を平成26年7月17日付で実行しました。

この結果、本取得実行後の本投資法人の保有物件数合計は91件（住居63件、ホテル20件、オフィスビル・商業施設7件及び駐車場1件）、取得価格合計は117,927百万円、総賃貸可能面積は224,574.36㎡となっています。

取得した本ホテル18物件の概要は下表のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産の種類
ホテル	D3	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府京都市	6,024	6,110	四条通ホールディング特定 目的会社	信託受益権
	D4	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	4,930	4,980	Zephyrus特定目的会社	信託受益権
	D5	ホテルマイステイズ 舞浜	千葉県浦安市	4,870	4,920	Zephyrus特定目的会社	信託受益権
	D6	ホテルビスタプレミオ 堂島	大阪府大阪市	3,845	3,900	Danube特定目的会社	信託受益権
	D7	ホテルマイステイズ 名古屋栄	愛知県 名古屋市	2,958	3,000	Zephyrus特定目的会社	信託受益権
	D8	ホテルマイステイズ 堺筋本町	大阪府大阪市	2,514	2,530	長堀橋ホールディング特定 目的会社	信託受益権
	D9	ホテルマイステイズ 横浜	神奈川県 横浜市	2,119	2,150	Zephyrus特定目的会社	信託受益権
	D10	ホテルマイステイズ 日暮里	東京都荒川区	1,898	1,910	西特定目的会社	信託受益権
	D11	ホテルマイステイズ 福岡天神南	福岡県福岡市	1,570	1,580	四条通ホールディング特定 目的会社	信託受益権
	D12	フレックスステイン 飯田橋	東京都新宿区	1,381	1,390	Aki特定目的会社	信託受益権
	D13	ホテルマイステイズ 上野稲荷町	東京都台東区	1,331	1,340	西特定目的会社	信託受益権
	D14	フレックスステイン 品川	東京都品川区	1,242	1,250	西特定目的会社	信託受益権
	D15	フレックスステイン 常盤台	東京都板橋区	1,242	1,250	Aki特定目的会社	信託受益権
	D16	フレックスステイン 巣鴨	東京都豊島区	1,192	1,200	Aki特定目的会社	信託受益権
	D17	ホテルマイステイズ 大手前	大阪府大阪市	1,192	1,200	Aki特定目的会社	信託受益権
	D18	フレックスステイン 清澄白河	東京都江東区	749	754	Aki特定目的会社	信託受益権
	D19	フレックスステイン 中延P1	東京都品川区	589	593	Aki特定目的会社	信託受益権
	D20	フレックスステイン 中延P2	東京都品川区	283	285	Aki特定目的会社	信託受益権
合 計				39,938	40,342		

(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。金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 一般財団法人日本不動産研究所の報告書による平成26年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成24年6月30日現在	平成24年12月31日現在	平成25年6月30日現在	平成25年12月31日現在	平成26年6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,573,179	1,573,179
出資総額 (百万円)	26,134	26,134	26,134	29,134	29,134
投資主数 (人)	10,703	10,325	10,093	8,783	10,005

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合（%）
Calliope合同会社	609,942	38.77
Rayo合同会社	149,925	9.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	113,573	7.21
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	110,979	7.05
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	82,132	5.22
JP MORGAN CHASE BANK 380180	72,004	4.57
INFINITE VALUE INVESTMENT LTD	70,151	4.45
野村信託銀行株式会社（投信口）	41,310	2.62
ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	20,340	1.29
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	16,037	1.01
合 計	1,286,393	81.77

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

3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	福 田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	2,400
	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	7,300

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

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

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

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前 期 (平成25年12月31日)		当 期 (平成26年6月30日)		
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	
不 動 産	住居	首都圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小 計	—	—	—	—	
	オフィスビル・商業施設	首都圏	714	0.9	712	0.9	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小 計	714	0.9	712	0.9	
	シニア・時間貸し駐車場等	首都圏	3,044	3.8	100	0.1	
		地方主要都市部	1,441	1.8	—	—	
		小 計	4,486	5.7	100	0.1	
	ホテル	首都圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小 計	—	—	—	—	
不動産合計			5,200	6.6	813	1.0	
信託不動産	住居	首都圏	44,108	55.7	43,909	55.4	
		地方主要都市部	12,084	15.3	11,965	15.1	
		小 計	56,192	71.0	55,874	70.5	
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,111	9.0	7,106	9.0	
		地方主要都市部	6,078	7.7	6,037	7.6	
		小 計	13,190	16.7	13,143	16.6	
	時間貸し駐車場等	首都圏	—	—	—	—	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小 計	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	—	—	5,532	7.0	
		地方主要都市部	—	—	—	—	
		小 計	—	—	5,532	7.0	
	信託不動産合計			69,383	87.6	74,550	94.1
	預金・その他の資産			4,593	5.8	3,898	4.9
	資産総額計 (注3)			79,176 (74,583)	100.0 (94.2)	79,261 (75,363)	100.0 (95.1)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
A75 スペースア恵比寿	6,693	7,794.91	7,015.54	90.0	6.7	住居
B14 レキシントン・プラザ西五反田	4,801	6,033.58	6,033.58	100.0	4.6	オフィス
B17 レキシントン・プラザ八幡	3,184	8,419.15	8,419.15	100.0	5.9	商業施設
A52 ウィンベル神楽坂	3,128	4,032.70	3,975.60	98.6	3.8	住居
D1 ホテルマイステイズ神田	2,907	2,585.72	2,585.72	100.0	1.0	ホテル
D2 ホテルマイステイズ浅草	2,625	3,327.38	3,327.38	100.0	1.1	ホテル
A51 シティハウス東京新橋	2,405	3,364.00	3,178.86	94.5	3.2	住居
B18 イオンタウン須賀川	2,091	18,440.58	18,440.58	100.0	5.1	商業施設
A53 西早稲田クレセントマンション	1,849	4,310.77	3,986.36	92.5	2.6	住居
A76 ネオ・プロミネンス	1,656	3,574.70	3,177.27	88.9	2.3	住居
合 計	31,341	61,883.49	60,140.04	97.2	36.2	—

(注) 「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。なお、小数第2位を四捨五入により表示しています。

3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)
A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	1,771.13	1,140	1,138
A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	2,681.94	1,240	1,118
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	1,051.50	931	846
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	1,367.96	1,060	1,012
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	2,152.31	1,190	1,419
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	1,748.24	1,250	1,380
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	3,029.16	1,010	1,069
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	1,858.44	1,080	994
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	1,351.11	924	983
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	1,562.26	918	855
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	952.89	838	777
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	1,015.34	682	764
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	1,368.57	595	653
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	1,167.50	591	655
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	1,235.93	457	646
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	1,210.74	684	571
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	1,126.65	540	616
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	1,047.75	529	570
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	557.05	551	572
A45	ワコレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区榑町二丁目7番47号	907.46	499	547
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	815.77	550	530
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	2,040.27	454	531
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	871.35	500	477
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	3,364.00	2,720	2,405
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	4,032.70	3,490	3,128
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	4,310.77	2,180	1,849
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	1,987.88	1,600	1,377
A56	カーザエルミタツジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	1,197.19	996	996
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	1,627.13	949	831
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	1,220.24	634	558
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	1,969.45	1,070	899
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	3,426.36	1,250	1,046
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	1,929.59	508	393
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	1,528.58	422	307
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中種区御棚町二丁目44番	705.75	244	240
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	1,430.64	1,040	906
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	784.74	549	468
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	4,460.56	1,120	1,057
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	7,794.91	6,930	6,693
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	3,574.70	1,720	1,656

不動産等の名称		所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
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	信託不動産	2,773.71	1,300	1,250
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	信託不動産	2,310.49	1,040	966
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	信託不動産	1,933.80	718	669
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	信託不動産	1,955.40	720	653
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託不動産	898.70	667	620
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託不動産	1,731.68	644	604
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	信託不動産	1,634.60	649	594
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託不動産	1,554.03	619	591
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	信託不動産	2,670.66	669	576
A86	サルボサウラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託不動産	1,428.12	577	542
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託不動産	701.92	569	542
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	信託不動産	1,185.50	549	522
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	信託不動産	1,433.35	553	508
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	信託不動産	765.18	497	454
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	信託不動産	1,029.05	474	444
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託不動産	530.60	455	411
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託不動産	1,020.86	402	373
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託不動産	789.12	389	371
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託不動産	992.76	382	355
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2	信託不動産	1,477.62	372	334
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託不動産	794.80	338	328
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	信託不動産	974.81	335	310
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託不動産	761.18	312	295
小 計				109,584.45	58,865	55,874
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託不動産	1,451.54	1,010	1,234
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	526.43	556	712
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託不動産	6,033.58	4,140	4,801
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託不動産	2,145.00	938	1,070
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託不動産	2,178.41	644	761
B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託不動産	8,419.15	3,330	3,184
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託不動産	18,440.58	2,190	2,091
小 計				39,194.69	12,808	13,855
C1	ストップパーキング神田須田町(注3)	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	81.04	105	100
小 計				81.04	105	100
D1	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	信託不動産	2,585.72	2,880	2,907
D2	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	信託不動産	3,327.38	2,610	2,625
小 計				5,913.10	5,490	5,532
合 計				154,773.28	77,268	75,363

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

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

(注3) 平成26年7月1日付で物件名称を「タイムズ神田須田町第4」に変更いたしました。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第 21 期 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)				第 22 期 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
A26	日神バレストージ代田橋	1	95.0	40,764	1.5	1	94.1	39,801	1.4
A27	日神バレストージ東長崎	1	97.4	44,828	1.6	1	97.7	46,420	1.7
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,386	1.0	1	100.0	27,344	1.0
A29	グロースメゾン亀戸	1	89.3	31,655	1.2	1	89.3	32,376	1.2
A30	エメラルドハウス	1	98.9	41,974	1.5	1	100.0	49,348	1.8
A31	アルモニー御茶ノ水	1	97.5	39,196	1.4	1	91.2	39,809	1.4
A32	サンクレスト石神井公園	1	95.3	34,660	1.3	1	97.0	35,961	1.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	94.1	36,146	1.3	1	86.9	33,246	1.2
A34	ベルファース上野御徒町	1	100.0	30,564	1.1	1	98.3	33,576	1.2
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	1.0	1	100.0	26,619	1.0
A36	グロースメゾン池袋	1	97.6	24,244	0.9	1	90.4	26,208	0.9
A37	グロースメゾン用賀	1	100.0	21,660	0.8	1	97.3	22,653	0.8
A38	ルート立川	1	83.5	17,305	0.6	1	96.6	20,293	0.7
A39	渋谷本町マンション	1	96.4	18,641	0.7	1	100.0	20,105	0.7
A40	シティハイツ砧	1	94.6	16,885	0.6	1	100.0	17,629	0.6
A41	アクシースタワー川口並木	1	96.5	24,285	0.9	1	93.0	25,146	0.9
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	91.0	18,084	0.7	1	90.5	18,000	0.6
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	18,268	0.7	1	100.0	18,268	0.7
A44	ベレール目黒	1	92.1	16,116	0.6	1	100.0	15,901	0.6
A45	ワコレ綱島 I	1	82.1	16,987	0.6	1	94.1	17,314	0.6
A46	フォロス中村橋	1	94.5	17,295	0.6	1	100.0	17,958	0.6
A47	グロースメゾン海神	1	100.0	23,364	0.9	1	90.0	21,922	0.8
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.5	1	100.0	14,706	0.5
A51	シティハウス東京新橋	1	100.0	91,288	3.3	1	94.5	89,437	3.2
A52	ウィンベル神楽坂	1	96.5	101,996	3.7	1	98.6	105,410	3.8
A53	西早稲田クレセントマンション	1	94.8	70,856	2.6	1	92.5	70,931	2.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	89.7	46,136	1.7	1	93.3	47,715	1.7
A56	カーザエルミタツジオ	1	90.0	30,392	1.1	1	97.0	28,492	1.0
A59	藤和シティコープ新大塚 II	1	89.9	32,744	1.2	1	92.8	33,315	1.2
A61	ビクセル武蔵関	1	92.9	22,455	0.8	1	94.3	24,028	0.9
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	100.0	32,797	1.2	1	96.3	33,839	1.2
A63	藤和シティコープ浅間町	1	90.5	60,085	2.2	1	89.1	59,396	2.1
A64	ロイヤルパーク大町	1	95.0	25,583	0.9	1	90.6	24,956	0.9
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	97.4	18,207	0.7	1	97.4	18,023	0.7
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	100.0	11,683	0.4	1	100.0	11,774	0.4
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	93.7	30,928	1.1	1	90.9	31,377	1.1
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	100.0	17,511	0.6	1	96.9	17,881	0.6
A73	AMS TOWER 南6条	1	97.1	47,709	1.7	1	91.8	50,486	1.8
A75	スペースシア恵比寿	1	89.2	180,121	6.6	1	90.0	186,312	6.7
A76	ネオ・プロミネンス	1	96.6	63,701	2.3	1	88.9	63,037	2.3
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	95.4	48,899	1.8	1	94.4	45,927	1.7
A78	コスモコート元町	1	98.7	37,159	1.4	1	90.4	36,802	1.3

不動産等の名称		第 21 期 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)				第 22 期 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
A79	レーベスト本陣	1	93.7	30,568	1.1	1	95.0	31,304	1.1
A80	レーベスト松原	1	98.8	29,325	1.1	1	91.2	28,954	1.0
A81	サンテラス南池袋	1	97.4	21,707	0.8	1	89.5	21,891	0.8
A82	アルパ則武新町	1	96.5	24,841	0.9	1	91.7	25,422	0.9
A83	レーベスト名駅南	1	98.5	25,053	0.9	1	93.6	24,919	0.9
A84	レーベスト平安	1	98.4	23,423	0.9	1	98.4	23,570	0.9
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	100.0	32,235	1.2	1	94.2	32,426	1.2
A86	サルボサーラ	1	96.7	24,562	0.9	1	91.5	23,992	0.9
A87	エクセレント神楽坂	1	91.2	17,831	0.7	1	97.1	17,842	0.6
A88	ルナコート江戸堀	1	98.0	21,738	0.8	1	88.1	20,912	0.8
A89	ウィンテージ神戸元町	1	86.0	22,696	0.8	1	91.1	22,148	0.8
A90	クイーンズコート福住	1	100.0	16,668	0.6	1	100.0	16,521	0.6
A91	コーポ東洞院	1	95.1	17,678	0.6	1	90.3	16,980	0.6
A92	ベレール大井町	1	96.4	15,193	0.6	1	96.1	15,415	0.6
A93	シエテ南塚口	1	97.5	16,916	0.6	1	92.5	16,437	0.6
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	93.8	14,484	0.5	1	100.0	14,640	0.5
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	96.0	15,418	0.6	1	92.0	14,842	0.5
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	97.7	16,960	0.6	1	100.0	17,190	0.6
A97	ウエストアベニュー	1	90.0	12,084	0.4	1	85.0	12,666	0.5
A98	リトルリバー本町橋	1	96.9	13,438	0.5	1	93.9	12,971	0.5
A99	プライムライフ御影	1	96.6	12,366	0.5	1	93.4	11,809	0.4
小 計		63	95.4	1,997,099	72.9	63	93.8	2,022,623	73.0
B8	近代科学社ビル	1	100.0	39,112	1.4	1	95.0	38,735	1.4
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	8	90.1	139,821	5.1	8	100.0	126,690	4.6
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	67.6	28,653	1.0	1	64.3	28,685	1.0
B16	大木青葉ビル	1	100.0	40,415	1.5	1	100.0	40,559	1.5
B17	レキシントン・ブラザ八幡	1	100.0	162,868	5.9	1	100.0	163,313	5.9
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	142,719	5.2	1	100.0	142,116	5.1
小 計		14	96.7	570,788	20.8	14	97.9	557,297	20.1
C1	ストップパーキング神田須田町	1	100.0	2,443	0.1	1	100.0	2,443	0.1
C21	ボンセジュール千歳船橋 (注4)	1	100.0	23,798	0.9	—	—	18,592	0.7
C22	ボンセジュール四つ木 (注4)	1	100.0	22,415	0.8	—	—	17,485	0.6
C23	ボンセジュール日野 (注4)	1	100.0	21,354	0.8	—	—	16,639	0.6
C24	ボンセジュール武蔵新城 (注4)	1	100.0	17,697	0.6	—	—	13,809	0.5
C25	ボンセジュール小牧 (注4)	1	100.0	45,224	1.7	—	—	35,226	1.3
C26	ボンセジュール秦野渋沢 (注4)	1	100.0	23,659	0.9	—	—	18,441	0.7
C27	ボンセジュール伊丹 (注4)	1	100.0	15,968	0.6	—	—	12,442	0.4
小 計		8	100.0	172,561	6.3	1	100.0	135,081	4.9

不動産等の名称	第 21 期 (平成25年7月1日～平成25年12月31日)				第 22 期 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)			
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
D1 ホテルマイステイズ神田 (注5)	—	—	—	—	1	100.0	27,512	1.0
D2 ホテルマイステイズ浅草 (注5)	—	—	—	—	1	100.0	29,903	1.1
小 計	—	—	—	—	2	100.0	57,416	2.1
合 計	85	96.3	2,740,449	100.0	80	95.1	2,772,419	100.0

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

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

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

(注4)第22期中に売却した物件です。売却日は平成26年5月22日です。

(注5)第22期中(平成26年5月23日付)に取得した物件のため、当該物件の賃貸事業収入の計算期間は平成26年5月23日から平成26年6月30日までとなっています。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

5 その他資産の状況

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

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払額
B16 大木青葉ビル	宮城県仙台市	外壁改修工事	自平成26年11月 至平成26年12月	40,800	—	—
A53 西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	雑排水管改修工事	自平成26年8月 至平成26年12月	26,000	—	—
B8 近代科学社ビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自平成26年10月 至平成26年10月	15,573	—	—
B17 レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	屋上駐車場アスファルト 更新工事	自平成26年11月 至平成26年12月	13,000	—	—
B15 クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	リノベーション工事	自平成26年9月 至平成26年12月	8,100	—	—
A26 日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	給湯プリペイド用住戸 ユニット更新工事	自平成26年12月 至平成26年12月	5,806	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は135,796千円であり、当期費用に区分された修繕費40,506千円と合わせ、176,303千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)
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	大規模改修工事	自平成26年4月 至平成26年6月	30,365
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	地下1階他3フロア空調機更新工事	自平成26年4月 至平成26年5月	17,423
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	1階、2階及び4階空調機更新工事	自平成26年4月 至平成26年6月	16,075
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区	1階空調機更新工事	自平成26年4月 至平成26年4月	14,240
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	機械式駐車設備保全工事	自平成26年3月 至平成26年3月	12,481
その他の工事					45,210
合 計					135,796

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成24年12月31日	自平成25年1月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成25年12月31日	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日
当期首積立金残高	356,408千円	487,561千円	541,609千円	571,543千円	524,730千円
当期積立額（注）	163,931千円	151,076千円	165,233千円	165,271千円	199,177千円
当期積立金取崩額（注）	32,777千円	97,028千円	135,298千円	212,084千円	144,225千円
次期繰越額	487,561千円	541,609千円	571,543千円	524,730千円	579,682千円

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第21期 （自平成25年7月1日 至平成25年12月31日）	第22期 （自平成26年1月1日 至平成26年6月30日）
(a) 資産運用報酬	125,000	125,000
(b) 資産保管手数料	3,986	3,906
(c) 一般事務委託手数料	19,089	18,224
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	60,582	107,404
合 計	213,457	259,336

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年 5月23日	—	3,497,083	0.979	平成27年 5月22日	(注3)	(注4) (注5)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	3,497,083					
	株式会社みずほ銀行		—	3,497,083					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,997,500					
小 計			—	13,488,750					
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	平成25年 12月20日	5,500,000	4,743,811	1.652	平成28年 12月20日	(注6) (注7)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,500,000	4,743,811					
	株式会社新生銀行		4,000,000	3,450,044					
	シティバンク銀行株式会社		2,000,000	1,725,022					
	新生信託銀行株式会社		2,000,000	1,725,022					
	株式会社あおぞら銀行		1,350,000	1,164,389					
小 計			20,350,000	17,552,100					
信託長期 借入金	みずほ信託銀行株式会社 (注8)	平成23年 7月29日	3,750,000	—	2.500	平成29年 1月25日	(注9)	(注5)	有担保 無保証
			3,620,000	—	2.500	平成30年 1月25日			
			3,630,000	—	2.500	平成31年 1月25日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注10)	平成24年 9月28日	2,700,000	2,700,000	1.900	平成30年 3月31日	期限 一括	(注4)	
			2,860,000	2,860,000	1.900	平成31年 3月31日	(注11)		
			1,830,000	1,830,000	1.900	平成32年 3月31日			
			2,570,000	2,570,000	1.900	平成31年 3月31日			
小 計			20,960,000	9,960,000					
合 計			41,310,000	41,000,850					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

(注2) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注3) 利払期日(毎月)と同じ日に元本の一部(11百万円)につき返済を行いました。なお、当期末残高につきましては、平成26年7月17日付にて全額期限前弁済を行いました。

(注4) 資金用途は主に不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

(注5) 借入金の返済資金等に充当しています。

(注6) 利払期日(毎月)と同じ日に元本の一部(16百万円)につき返済を行い、また、平成26年5月22日付にて不動産の譲渡に伴い元本の一部(2,696百万円)につき期限前弁済を行いました。なお、当期末残高につきましては平成26年7月17日付にて全額期限前弁済を行いました。

(注7) 平成26年5月22日付にて不動産の譲渡に伴い元本の一部(2,696百万円)につき期限前弁済を行いました。

(注8) みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人が受益者である不動産信託の受託者であり、平成23年7月29日付で、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合より資金を借り入れています。本投資法人は、同日付で、みずほ信託銀行株式会社から当該借入金(積立金等の控除後)を当該不動産信託の信託元本の交付として受領しています。

(注9) 平成26年5月23日付にて残額につき全額期限前弁済を行いました。

(注10) 三菱UFJ信託銀行株式会社は、本投資法人が受益者である不動産信託の受託者であり、平成24年9月28日付で、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合より資金を借り入れています。本投資法人は、同日付で、三菱UFJ信託銀行株式会社から当該借入金(積立金等の控除後)を当該不動産信託の信託元本の交付として受領しています。

(注11) 借入実行日から5年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を30年(合計120回)私の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。元本返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

(注12) 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日(3ヵ月毎)において、当該時点における元本残高を27年(合計108回)私の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。元本返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡				
	取得年月日	取得価額 (千円)	譲渡年月日	譲渡価額 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益(注2) (千円)	
C21	ボンセジュール千歳船橋	—	—	平成26年 5月22日	830,000	657,193	168,337
C22	ボンセジュール四つ木	—	—	平成26年 5月22日	776,000	622,386	149,419
C23	ボンセジュール日野	—	—	平成26年 5月22日	729,000	551,565	173,480
C24	ボンセジュール武蔵新城	—	—	平成26年 5月22日	586,000	468,167	114,607
C25	ボンセジュール小牧	—	—	平成26年 5月22日	1,275,000	984,869	283,391
C26	ボンセジュール秦野渋沢	—	—	平成26年 5月22日	733,000	633,486	95,539
C27	ボンセジュール伊丹	—	—	平成26年 5月22日	471,000	449,783	18,577
D1	ホテルマイステイズ神田	平成26年 5月23日	2,851,000	—	—	—	—
D2	ホテルマイステイズ浅草	平成26年 5月23日	2,584,000	—	—	—	—
合 計			5,435,000		5,400,000	4,367,451	1,003,352

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

(注2) 売却損益は、譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用を控除した金額を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

不動産等取引

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	特定資産の 種類	取引年月日	取得又は 譲渡価額 (千円)	不動産鑑定 評価額 (千円)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	C21	ボンセジュール千歳船橋	平成26年 5月22日	830,000	762,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月31日
	C22	ボンセジュール四つ木		776,000	703,000		
	C23	ボンセジュール日野		729,000	662,000		
	C24	ボンセジュール武蔵新城		586,000	561,000		
	C25	ボンセジュール小牧		1,275,000	1,060,000		
	C26	ボンセジュール秦野渋沢		733,000	634,000		
	C27	ボンセジュール伊丹		471,000	439,000		
取得	D1	ホテルマイステイズ神田	平成26年 5月23日	2,851,000	2,880,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 3月31日
	D2	ホテルマイステイズ浅草		2,584,000	2,610,000		

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

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

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成26年6月23日	新投資口の発行に係る 新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会において承認された新投資口発行及び投資口の売出しについて、新投資口の募集等に係る事務を引受会社(注)に委託することにつき承認しました。

(注) 国内における引受会社は、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及びシティグループ証券株式会社です。

また、海外における引受会社は、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Citigroup Global Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc及びMizuho International plcです。

2 その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期(ご参考) (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	1,457,257	759,058
信託現金及び信託預金	※1	2,729,902	2,765,504
未収入金		—	2,574
営業未収入金		10,948	71,193
前払費用		122,321	120,941
未収消費税等		7,419	—
前払金		—	17,138
その他		10	0
貸倒引当金		△2,573	△1,391
流動資産合計		4,325,286	3,735,018
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	2,680,174	85,914
減価償却累計額		△218,377	△7,783
建物(純額)		2,461,796	78,131
建物附属設備	※1	50,691	38,862
減価償却累計額		△27,985	△17,352
建物附属設備(純額)		22,706	21,510
構築物	※1	3,848	2,779
減価償却累計額		△1,518	△1,138
構築物(純額)		2,330	1,640
土地	※1	2,713,620	711,834
信託建物	※1	29,762,419	31,162,188
減価償却累計額		△2,339,358	△2,623,404
信託建物(純額)		27,423,061	28,538,783
信託建物附属設備	※1	6,763,740	7,151,824
減価償却累計額		△1,690,614	△1,891,879
信託建物附属設備(純額)		5,073,126	5,259,944
信託構築物	※1	320,904	321,317
減価償却累計額		△97,258	△109,047
信託構築物(純額)		223,646	212,270
信託工具、器具及び備品	※1	155,616	177,438
減価償却累計額		△74,970	△85,898
信託工具、器具及び備品(純額)		80,646	91,540
信託土地	※1	36,582,527	40,447,565
有形固定資産合計		74,583,461	75,363,220
無形固定資産			
その他		137	106
無形固定資産合計		137	106
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
長期前払費用		224,371	119,338
その他		33,375	34,070
投資その他の資産合計		267,746	163,409
固定資産合計		74,851,345	75,526,736
資産合計		79,176,632	79,261,754

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (平成25年12月31日)	当 期 (平成26年6月30日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		174,201	143,439
短期借入金	※1	—	13,488,750
1年内返済予定の長期借入金	※1	203,520	17,552,100
1年内返済予定の信託長期借入金	※1	105,833	—
未払金		5,000	32,733
未払費用		229,843	121,934
未払法人税等		525	520
未払消費税等		—	143,637
前受金		385,886	357,522
預り金		5,048	32,927
流動負債合計		1,109,859	31,873,567
固定負債			
長期借入金	※1	20,146,480	—
信託長期借入金	※1	20,854,166	9,960,000
信託預り敷金及び保証金		1,037,721	1,025,726
預り敷金及び保証金		183,579	28,663
固定負債合計		42,221,948	11,014,390
負債合計		43,331,808	42,887,957
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		29,134,389	29,134,389
剰余金			
出資剰余金		6,264,432	6,264,432
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		446,003	974,975
剰余金合計		6,710,435	7,239,407
投資主資本合計		35,844,824	36,373,796
純資産合計	※2	35,844,824	36,373,796
負債純資産合計		79,176,632	79,261,754

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月 30 日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,740,449	2,772,419
不動産等売却益	※2	—	1,003,352
営業収益合計		2,740,449	3,775,772
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,261,221	1,281,791
資産運用報酬		125,000	125,000
役員報酬		4,800	4,800
資産保管手数料		3,986	3,906
一般事務委託手数料		19,089	18,224
貸倒引当金繰入額		1,045	—
貸倒損失		2,561	—
その他営業費用		56,975	107,404
営業費用合計		1,474,679	1,541,127
営業利益		1,265,770	2,234,644
営業外収益			
受取利息		400	404
融資関連費用精算益	※3	354,737	—
貸倒引当金戻入額		—	475
雑収入		406	898
営業外収益合計		355,544	1,777
営業外費用			
支払利息		672,128	376,514
融資関連費用		579,038	842,043
投資口交付費		15,487	115,438
雑損失		1,300	5
営業外費用合計		1,267,953	1,334,001
経常利益		353,360	902,420
税引前当期純利益		353,360	902,420
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		352,755	901,815
前期繰越利益		93,247	73,159
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		446,003	974,975

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	26,134,396	6,264,432	449,196	6,713,628	32,848,025	32,848,025
当期変動額						
新投資口の発行	2,999,992				2,999,992	2,999,992
剰余金の配当			△ 355,949	△ 355,949	△ 355,949	△ 355,949
当期純利益			352,755	352,755	352,755	352,755
当期変動額合計	2,999,992	—	△ 3,193	△ 3,193	2,996,799	2,996,799
当期末残高	29,134,389	6,264,432	446,003	6,710,435	35,844,824	35,844,824

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	29,134,389	6,264,432	446,003	6,710,435	35,844,824	35,844,824
当期変動額						
新投資口の発行						
剰余金の配当			△ 372,843	△ 372,843	△ 372,843	△ 372,843
当期純利益			901,815	901,815	901,815	901,815
当期変動額合計	—	—	528,972	528,972	528,972	528,972
当期末残高	29,134,389	6,264,432	974,975	7,239,407	36,373,796	36,373,796

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月 30 日)																												
1 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>40年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>6年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>3年～32年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	40年～77年	建物附属設備	3年～24年	構築物	3年～18年	信託建物	6年～66年	信託建物附属設備	3年～32年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～15年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>40年～77年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8年～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7年～18年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>6年～66年</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td>2年～32年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4年～55年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	40年～77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	7年～18年	信託建物	6年～66年	信託建物附属設備	2年～32年	信託構築物	4年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～15年
建物	40年～77年																													
建物附属設備	3年～24年																													
構築物	3年～18年																													
信託建物	6年～66年																													
信託建物附属設備	3年～32年																													
信託構築物	3年～55年																													
信託工具、器具及び備品	2年～15年																													
建物	40年～77年																													
建物附属設備	8年～24年																													
構築物	7年～18年																													
信託建物	6年～66年																													
信託建物附属設備	2年～32年																													
信託構築物	4年～55年																													
信託工具、器具及び備品	2年～15年																													
2 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>																												
3 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は10,574千円です。</p>																												

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12月 31日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30日)
項 目		
4 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 ④信託長期借入金 1年内返済予定の信託長期借入金</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 ④信託長期借入金</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

[表示方法の変更に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12月 31日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30日)
<p>前期において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「投資口公開関連費用」は、金額的重要性が乏しいため、当期より「雑損失」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っております。</p> <p>この結果、損益計算書において「営業外費用」の「投資口公開関連費用」に表示していた1,300千円は、「雑損失」として組み替えております。</p>	<p>—</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成25年12月31日)	当 期 (平成26年 6 月30日)																																																																		
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">167,136千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,729,902千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,461,796千円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">22,706千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2,330千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,713,620千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">27,423,061千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">5,073,126千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">223,646千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">80,646千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">36,582,527千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">77,480,500千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">203,520千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,146,480千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の信託長期借入金</td> <td style="text-align: right;">105,833千円</td> </tr> <tr> <td>信託長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,854,166千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,310,000千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	167,136千円	信託現金及び信託預金	2,729,902千円	建物	2,461,796千円	建物附属設備	22,706千円	構築物	2,330千円	土地	2,713,620千円	信託建物	27,423,061千円	信託建物附属設備	5,073,126千円	信託構築物	223,646千円	信託工具、器具及び備品	80,646千円	信託土地	36,582,527千円	合計	77,480,500千円	1年内返済予定の長期借入金	203,520千円	長期借入金	20,146,480千円	1年内返済予定の信託長期借入金	105,833千円	信託長期借入金	20,854,166千円	合計	41,310,000千円	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">153,187千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,765,504千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">78,131千円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">21,510千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">1,640千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">711,834千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">28,538,783千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">5,259,944千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">212,270千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">91,540千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">40,447,565千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">78,281,912千円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,488,750千円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,552,100千円</td> </tr> <tr> <td>信託長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,960,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41,000,850千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	153,187千円	信託現金及び信託預金	2,765,504千円	建物	78,131千円	建物附属設備	21,510千円	構築物	1,640千円	土地	711,834千円	信託建物	28,538,783千円	信託建物附属設備	5,259,944千円	信託構築物	212,270千円	信託工具、器具及び備品	91,540千円	信託土地	40,447,565千円	合計	78,281,912千円	短期借入金	13,488,750千円	1年内返済予定の長期借入金	17,552,100千円	信託長期借入金	9,960,000千円	合計	41,000,850千円
現金及び預金	167,136千円																																																																		
信託現金及び信託預金	2,729,902千円																																																																		
建物	2,461,796千円																																																																		
建物附属設備	22,706千円																																																																		
構築物	2,330千円																																																																		
土地	2,713,620千円																																																																		
信託建物	27,423,061千円																																																																		
信託建物附属設備	5,073,126千円																																																																		
信託構築物	223,646千円																																																																		
信託工具、器具及び備品	80,646千円																																																																		
信託土地	36,582,527千円																																																																		
合計	77,480,500千円																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	203,520千円																																																																		
長期借入金	20,146,480千円																																																																		
1年内返済予定の信託長期借入金	105,833千円																																																																		
信託長期借入金	20,854,166千円																																																																		
合計	41,310,000千円																																																																		
現金及び預金	153,187千円																																																																		
信託現金及び信託預金	2,765,504千円																																																																		
建物	78,131千円																																																																		
建物附属設備	21,510千円																																																																		
構築物	1,640千円																																																																		
土地	711,834千円																																																																		
信託建物	28,538,783千円																																																																		
信託建物附属設備	5,259,944千円																																																																		
信託構築物	212,270千円																																																																		
信託工具、器具及び備品	91,540千円																																																																		
信託土地	40,447,565千円																																																																		
合計	78,281,912千円																																																																		
短期借入金	13,488,750千円																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	17,552,100千円																																																																		
信託長期借入金	9,960,000千円																																																																		
合計	41,000,850千円																																																																		
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																		

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 2,542,588 (その他収入) 197,861 不動産賃貸事業収益合計 2,740,449 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 435,966 (公租公課) 175,993 (損害保険料) 5,085 (その他支出) 116,754 (減価償却費) 527,420 不動産賃貸事業費用合計 1,261,221 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,479,227	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料・共益費) 2,555,746 (その他収入) 216,673 不動産賃貸事業収益合計 2,772,419 B 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (維持管理費) 446,688 (公租公課) 174,451 (損害保険料) 4,952 (その他支出) 127,784 (減価償却費) 527,914 不動産賃貸事業費用合計 1,281,791 C 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,490,627
	※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) <hr/> ボンセジュール千歳船橋 不動産等売却収入 832,153 不動産等売却原価 657,193 その他売却費用 6,623 不動産等売却益 168,337 <hr/> ボンセジュール四つ木 不動産等売却収入 777,256 不動産等売却原価 622,386 その他売却費用 5,450 不動産等売却益 149,419 <hr/> ボンセジュール日野 不動産等売却収入 730,459 不動産等売却原価 551,565 その他売却費用 5,414 不動産等売却益 173,480 <hr/> ボンセジュール武蔵新城 不動産等売却収入 587,138 不動産等売却原価 468,167 その他売却費用 4,363 不動産等売却益 114,607 <hr/> ボンセジュール小牧 不動産等売却収入 1,280,824 不動産等売却原価 984,869 その他売却費用 12,563 不動産等売却益 283,391

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) 至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) 至 平成26年 6 月 30 日)																				
—	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">ボンセジュール秦野渋沢</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">735,268</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">633,486</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">6,243</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">95,539</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">ボンセジュール伊丹</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">472,718</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">449,783</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;">4,357</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,577</td> </tr> </table>	ボンセジュール秦野渋沢		不動産等売却収入	735,268	不動産等売却原価	633,486	その他売却費用	6,243	不動産等売却益	95,539	ボンセジュール伊丹		不動産等売却収入	472,718	不動産等売却原価	449,783	その他売却費用	4,357	不動産等売却益	18,577
ボンセジュール秦野渋沢																					
不動産等売却収入	735,268																				
不動産等売却原価	633,486																				
その他売却費用	6,243																				
不動産等売却益	95,539																				
ボンセジュール伊丹																					
不動産等売却収入	472,718																				
不動産等売却原価	449,783																				
その他売却費用	4,357																				
不動産等売却益	18,577																				
<p>※3 融資関連費用精算益の内容</p> <p>新生信託ローンA及び新生信託ローンBの借入れにかかる契約により支払うこととなるエグジット手数料について、当該各借入れの元本返済期日に支払うことを前提として、過年度において1,337,460千円を未払費用に計上しておりましたが、当期における当該各借入れの期限前弁済に伴い、当該エグジット手数料の戻入れが生じたため、融資関連費用精算益として計上したものです。</p>	—																				

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) 至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) 至 平成26年 6 月 30 日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口数 1,573,179口	発行済投資口数 1,573,179口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産)) 未払事業所税 590千円 営業未収入金 (合併) 211千円 貸倒引当金 941千円 繰延税金資産小計 1,743千円 評価性引当額 1,743千円 繰延税金資産合計 -千円 (繰延税金資産の純額) -千円 (繰延税金資産 (固定資産)) 建物等 (合併) 1,177,288千円 土地 (合併) 2,547,099千円 繰越欠損金 7,401,300千円 繰延税金資産小計 11,125,688千円 評価性引当額 11,125,688千円 繰延税金資産合計 -千円 (繰延税金資産の純額) -千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産)) 未払事業所税 517千円 営業未収入金 (合併) 197千円 貸倒引当金 475千円 繰延税金資産小計 1,190千円 評価性引当額 1,190千円 繰延税金資産合計 -千円 (繰延税金資産の純額) -千円 (繰延税金資産 (固定資産)) 建物等 (合併) 812,820千円 土地 (合併) 2,251,597千円 繰越欠損金 7,746,144千円 繰延税金資産小計 10,810,561千円 評価性引当額 10,810,561千円 繰延税金資産合計 -千円 (繰延税金資産の純額) -千円
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 法定実効税率 36.59% 支払分配金の損算入額 -% 評価性引当額の増減 △36.59% その他 0.17% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.17%	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 法定実効税率 36.59% 支払分配金の損算入額 -% 評価性引当額の増減 △34.98% その他 △1.54% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%
—	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年12月期(第23期)及び平成27年6月期(第24期)に解消が見込まれる一時差異については従来の36.59%から34.16%となります。なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額並びに法人税等調整額への影響はありません。

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 1年内 112,249 未経過リース料 1年超 2,336,413 合計 2,448,662 (貸主側) (単位：千円) 1年内 669,922 未経過リース料 1年超 6,914,939 合計 7,584,862	オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 1年内 112,249 未経過リース料 1年超 2,280,288 合計 2,392,537 (貸主側) (単位：千円) 1年内 507,089 未経過リース料 1年超 4,342,958 合計 4,850,048

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31日)	当 期 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日)																																																																												
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 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。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 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。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>																																																																												
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成25年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>1,457,257</td> <td>1,457,257</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,729,902</td> <td>2,729,902</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>4,187,160</td> <td>4,187,160</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>203,520</td> <td>203,520</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>20,146,480</td> <td>20,146,480</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 1年内返済予定の信託長期借入金</td> <td>105,833</td> <td>106,409</td> <td>576</td> </tr> <tr> <td>(6) 信託長期借入金</td> <td>20,854,166</td> <td>21,127,212</td> <td>273,045</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>41,310,000</td> <td>41,583,622</td> <td>273,622</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金 (5) 1年内返済予定の信託長期借入金 (6) 信託長期借入金 固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。 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。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	1,457,257	1,457,257	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,729,902	2,729,902	—	合 計	4,187,160	4,187,160	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	203,520	203,520	—	(4) 長期借入金	20,146,480	20,146,480	—	(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	105,833	106,409	576	(6) 信託長期借入金	20,854,166	21,127,212	273,045	合 計	41,310,000	41,583,622	273,622	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成26年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>759,058</td> <td>759,058</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,765,504</td> <td>2,765,504</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>3,524,562</td> <td>3,524,562</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td>13,488,750</td> <td>13,488,750</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>17,552,100</td> <td>17,552,100</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(6) 1年内返済予定の信託長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(7) 信託長期借入金</td> <td>9,960,000</td> <td>10,122,527</td> <td>162,527</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>41,000,850</td> <td>41,163,378</td> <td>162,527</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 (6) 1年内返済予定の信託長期借入金 (7) 信託長期借入金 固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。 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。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	759,058	759,058	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,765,504	2,765,504	—	合 計	3,524,562	3,524,562	—	(3) 短期借入金	13,488,750	13,488,750	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	17,552,100	—	(5) 長期借入金	—	—	—	(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—	(7) 信託長期借入金	9,960,000	10,122,527	162,527	合 計	41,000,850	41,163,378	162,527
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																										
(1) 現金及び預金	1,457,257	1,457,257	—																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	2,729,902	2,729,902	—																																																																										
合 計	4,187,160	4,187,160	—																																																																										
(3) 1年内返済予定の長期借入金	203,520	203,520	—																																																																										
(4) 長期借入金	20,146,480	20,146,480	—																																																																										
(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	105,833	106,409	576																																																																										
(6) 信託長期借入金	20,854,166	21,127,212	273,045																																																																										
合 計	41,310,000	41,583,622	273,622																																																																										
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																										
(1) 現金及び預金	759,058	759,058	—																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	2,765,504	2,765,504	—																																																																										
合 計	3,524,562	3,524,562	—																																																																										
(3) 短期借入金	13,488,750	13,488,750	—																																																																										
(4) 1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	17,552,100	—																																																																										
(5) 長期借入金	—	—	—																																																																										
(6) 1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—																																																																										
(7) 信託長期借入金	9,960,000	10,122,527	162,527																																																																										
合 計	41,000,850	41,163,378	162,527																																																																										

前期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12 月 31 日)		当期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)	
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 千円)		(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位: 千円)	
区分	貸借対照表計上額	区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	183,579	預り敷金及び保証金	28,663
信託預り敷金及び保証金	1,037,721	信託預り敷金及び保証金	1,025,726
<p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、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。</p>		<p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は、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。</p>	
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)		(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位: 千円)	
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	1,457,257	—	—
信託現金及び信託預金	2,729,902	—	—
合計	4,187,160	—	—
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合計	—	—	—
(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位: 千円)		(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位: 千円)	
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内返済予定の長期借入金	203,520	—	—
長期借入金	—	203,520	19,942,960
1年内返済予定の信託長期借入金	105,833	—	—
信託長期借入金	—	450,442	516,273
合計	309,353	653,962	20,459,233
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	3,819,427	6,196,028	9,871,993
合計	3,819,427	6,196,028	9,871,993
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
1年内返済予定の長期借入金	17,552,100	—	—
長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	—	54,894	74,639
合計	17,552,100	54,894	74,639
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
信託長期借入金	2,863,679	5,217,347	1,749,439
合計	2,863,679	5,217,347	1,749,439

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年 12 月 31 日)					当 期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月 30 日)																																																																																					
<p>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td>56,520,161</td> <td>△327,357</td> <td>56,192,804</td> <td>57,921,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td>8,567,749</td> <td>17,889</td> <td>8,585,639</td> <td>7,175,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>5,352,806</td> <td>△34,149</td> <td>5,318,657</td> <td>5,420,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>100,851</td> <td>△13</td> <td>100,838</td> <td>92,800</td> </tr> <tr> <td>シニア</td> <td>4,412,629</td> <td>△27,106</td> <td>4,385,522</td> <td>4,821,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>74,954,199</td> <td>△370,738</td> <td>74,583,461</td> <td>75,429,800</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち主な増加は、資本的支出に該当する工事によるものです。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドデー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成25年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>					用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	56,520,161	△327,357	56,192,804	57,921,000	オフィス	8,567,749	17,889	8,585,639	7,175,000	商業施設	5,352,806	△34,149	5,318,657	5,420,000	駐車場	100,851	△13	100,838	92,800	シニア	4,412,629	△27,106	4,385,522	4,821,000	合 計	74,954,199	△370,738	74,583,461	75,429,800	<p>本投資法人は、主として首都圏、地方主要都市部において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の居住用不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住居</td> <td>56,192,804</td> <td>△318,340</td> <td>55,874,464</td> <td>58,865,000</td> </tr> <tr> <td>オフィス</td> <td>8,585,639</td> <td>△5,687</td> <td>8,579,951</td> <td>7,288,000</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>5,318,657</td> <td>△43,018</td> <td>5,275,638</td> <td>5,520,000</td> </tr> <tr> <td>駐車場</td> <td>100,838</td> <td>△13</td> <td>100,825</td> <td>105,000</td> </tr> <tr> <td>シニア</td> <td>4,385,522</td> <td>△4,385,522</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>ホテル</td> <td>—</td> <td>5,532,341</td> <td>5,532,341</td> <td>5,490,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>74,583,461</td> <td>779,759</td> <td>75,363,220</td> <td>77,268,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期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す。</p> <p>(注3) 当期増減額のうち主な減少は、シニア物件の売却及び減価償却費の計上によるものです。</p> <p>(注4) 当期末の時価は、株式会社アセツアールアンドデー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成26年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>					用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	56,192,804	△318,340	55,874,464	58,865,000	オフィス	8,585,639	△5,687	8,579,951	7,288,000	商業施設	5,318,657	△43,018	5,275,638	5,520,000	駐車場	100,838	△13	100,825	105,000	シニア	4,385,522	△4,385,522	—	—	ホテル	—	5,532,341	5,532,341	5,490,000	合 計	74,583,461	779,759	75,363,220	77,268,000
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																																																																						
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																																							
住居	56,520,161	△327,357	56,192,804	57,921,000																																																																																						
オフィス	8,567,749	17,889	8,585,639	7,175,000																																																																																						
商業施設	5,352,806	△34,149	5,318,657	5,420,000																																																																																						
駐車場	100,851	△13	100,838	92,800																																																																																						
シニア	4,412,629	△27,106	4,385,522	4,821,000																																																																																						
合 計	74,954,199	△370,738	74,583,461	75,429,800																																																																																						
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																																																																						
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																																							
住居	56,192,804	△318,340	55,874,464	58,865,000																																																																																						
オフィス	8,585,639	△5,687	8,579,951	7,288,000																																																																																						
商業施設	5,318,657	△43,018	5,275,638	5,520,000																																																																																						
駐車場	100,838	△13	100,825	105,000																																																																																						
シニア	4,385,522	△4,385,522	—	—																																																																																						
ホテル	—	5,532,341	5,532,341	5,490,000																																																																																						
合 計	74,583,461	779,759	75,363,220	77,268,000																																																																																						

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	新信託銀行株式会社	金融業	—	長期借入金の返済 (注2) (注3)	9,604,000	長期借入金	—
				融資関連手数料 (注4)	143,196	長期前払費用	—
						前払費用	—
						長期未払費用	—
	支払利息	282,863	未払費用	—			
Rayo合同会社 (注6)	投資運用業	9.53	増資の引受	1,999,999	—	—	

- (注1) 取引金額には消費税額は含まれておらず、期末残高には含まれております。
- (注2) 取引条件については、「I. 資産運用報告 費用・負債の状況 2 借入状況」をご覧ください。
- (注3) 当該融資には、平成23年7月29日付にて資産運用会社の親会社となったカリオベが間接的に一部の経済的利益を有する取引となるものを含んでおります。
- (注4) 期限前弁済により、未払費用及び長期未払費用が減少しておりますが、取引金額には含めておりません。
- (注5) なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口 (38.77%) を保有しております。
- (注6) Rayo合同会社と資産運用会社の間には記載すべき資本関係はありませんが、当該ファンドはカリオベの関係法人であるFortress Investment Group (FIG) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。

2. 資産保管会社

前期において、該当事項はありません。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	Zephyrus特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,851,000	—	—
	西特定目的会社 (注3)	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入 (注2) (注5)	2,584,000	—	—

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

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

(注3) Zephyrus特定目的会社及び西特定目的会社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、当該ファンドはカリオベの関係法人であるFortress Investment Group (FIG) の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。したがって本投資法人ではZephyrus特定目的会社及び西特定目的会社を利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

(注4) なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口 (38.77%) を保有しております。

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

物件番号	不動産等の名称	売買価格 (千円)
D1	ホテルマイステイズ神田	2,851,000
D2	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000
合 計		5,435,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	短期借入金の返済	2,500	短期借入金	2,997,500
				短期借入金の借入	3,000,000		
				融資関連手数料	923	前払費用	5,630
				支払利息	3,138	未払費用	77

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) 至 平成25年 12 月 31 日)		当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) 至 平成26年 6 月 30 日)	
1口当たり純資産額	22,785円	1口当たり純資産額	23,121円
1口当たり当期純利益	259円	1口当たり当期純利益	573円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31日)		当 期 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日)	
当期純利益 (千円)	352,755	当期純利益 (千円)	901,815
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	352,755	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	901,815
期中平均投資口数 (口)	1,362,959	期中平均投資口数 (口)	1,573,179

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7月 1日 至 平成25年 12月 31日)	当 期 (自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日)																																										
—	<p>1. 新投資口の発行</p> <p>平成26年6月23日および同年7月9日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については平成26年7月16日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成26年8月13日に払込が完了しております。この結果、本投資法人の出資総額は53,096百万円、発行済投資口数は2,668,686口となっています。</p> <p>①募集による新投資口発行</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>1,040,000口</td> </tr> <tr> <td>うち国内一般募集における募集投資口数</td> <td>527,322口</td> </tr> <tr> <td>海外募集における募集投資口数</td> <td>512,678口</td> </tr> <tr> <td>発行価格 (募集価格)</td> <td>1口当たり 22,688円</td> </tr> <tr> <td>発行価格 (募集価格) の総額</td> <td>23,595,520,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td> <td>1口当たり 21,873円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td> <td>22,747,920,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成26年7月16日 (水)</td> </tr> </table> <p>②海外における投資口売出し</p> <table> <tr> <td>売出投資口数</td> <td>70,151口</td> </tr> <tr> <td>売出価格</td> <td>1口当たり 22,688円</td> </tr> <tr> <td>売出価額の総額</td> <td>1,591,585,888円</td> </tr> <tr> <td>売出人</td> <td>Infinite Value Investment Ltd.</td> </tr> </table> <p>③投資口売出し (オーバーアロットメントによる売出し)</p> <table> <tr> <td>売出投資口数</td> <td>55,507口</td> </tr> <tr> <td>売出価格</td> <td>1口当たり 22,688円</td> </tr> <tr> <td>売出価額の総額</td> <td>1,259,342,816円</td> </tr> <tr> <td>受渡期日</td> <td>平成26年7月17日 (木)</td> </tr> </table> <p>④第三者割当による新投資口発行</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>55,507口</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額)</td> <td>1口当たり 21,873円</td> </tr> <tr> <td>払込金額 (発行価額) の総額</td> <td>1,214,104,611円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成26年8月13日 (水)</td> </tr> <tr> <td>割当先</td> <td>SMBC日興証券株式会社</td> </tr> </table> <p>2. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、平成26年7月17日付で取得したホテル18物件に係る不動産信託受益権 (後記「4.資産の取得」参照) の取得資金の一部及び既存シンジケートローン (ニューシンジケートローン (A)) につき、より低金利の借入れによりリファイナンスするため、既存借入金 (ニューシンジケートローン (B)) とともに、同日付で以下の借入れを行いました。</p>	発行新投資口数	1,040,000口	うち国内一般募集における募集投資口数	527,322口	海外募集における募集投資口数	512,678口	発行価格 (募集価格)	1口当たり 22,688円	発行価格 (募集価格) の総額	23,595,520,000円	払込金額 (発行価額)	1口当たり 21,873円	払込金額 (発行価額) の総額	22,747,920,000円	払込期日	平成26年7月16日 (水)	売出投資口数	70,151口	売出価格	1口当たり 22,688円	売出価額の総額	1,591,585,888円	売出人	Infinite Value Investment Ltd.	売出投資口数	55,507口	売出価格	1口当たり 22,688円	売出価額の総額	1,259,342,816円	受渡期日	平成26年7月17日 (木)	発行新投資口数	55,507口	払込金額 (発行価額)	1口当たり 21,873円	払込金額 (発行価額) の総額	1,214,104,611円	払込期日	平成26年8月13日 (水)	割当先	SMBC日興証券株式会社
発行新投資口数	1,040,000口																																										
うち国内一般募集における募集投資口数	527,322口																																										
海外募集における募集投資口数	512,678口																																										
発行価格 (募集価格)	1口当たり 22,688円																																										
発行価格 (募集価格) の総額	23,595,520,000円																																										
払込金額 (発行価額)	1口当たり 21,873円																																										
払込金額 (発行価額) の総額	22,747,920,000円																																										
払込期日	平成26年7月16日 (水)																																										
売出投資口数	70,151口																																										
売出価格	1口当たり 22,688円																																										
売出価額の総額	1,591,585,888円																																										
売出人	Infinite Value Investment Ltd.																																										
売出投資口数	55,507口																																										
売出価格	1口当たり 22,688円																																										
売出価額の総額	1,259,342,816円																																										
受渡期日	平成26年7月17日 (木)																																										
発行新投資口数	55,507口																																										
払込金額 (発行価額)	1口当たり 21,873円																																										
払込金額 (発行価額) の総額	1,214,104,611円																																										
払込期日	平成26年8月13日 (水)																																										
割当先	SMBC日興証券株式会社																																										

<p>前期 (ご参考) (自 平成25年 7月 1日) 至 平成25年 12月 31日)</p>	<p>当期 (自 平成26年 1月 1日) 至 平成26年 6月 30日)</p>
	<p>ニューシンジケートローン (C)</p> <p>借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行</p> <p>借入金額 : 57,300百万円</p> <p>利率等 : 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%</p> <p>利払期日 : 平成26年8月29日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日</p> <p>元本返済方法 : 一括返済</p> <p>借入方法 : 有担保 (注1)・無保証</p> <p>借入日 : 平成26年7月17日</p> <p>返済期日 : 平成29年7月14日</p> <p>(注1) 本借入れに伴い担保設定している資産は、「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシースタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、「ワコーレ綱島I」、「フォロス中村橋」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」、「シティハウス東京新橋」、「ウインベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ピクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「スペースシア恵比寿」、「近代科学社ビル」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ日暮里」、「ホテルマイステイズ福岡天神南」、「フレックスステイン飯田橋」、「ホテルマイステイズ上野稲荷町」、「フレックスステイン品川」、「フレックスステイン常盤台」、「フレックスステイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックスステイン清澄白河」、「フレックスステイン中延P1」及び「フレックスステイン中延P2」の65物件に係る不動産信託受益権に第1順位の根拠権、「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」の2物件 (不動産) に第1順位の根拠当権を設定しました。また、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルビスタプレミオ堂島」、「ホテルマイステイズ名古屋栄」、「ホテルマイステイズ堺筋本町」、「ホテルマイステイズ横浜」及び「ホテルマイステイズ福岡天神南」の9物件に集合動産根拠担保権を設定しました。</p>

前 期 (ご参考)
(自 平成25年 7月 1日)
(至 平成25年 12月 31日)

当 期
(自 平成26年 1月 1日)
(至 平成26年 6月 30日)

3. 借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成26年7月17日付で実行しましたホテル18物件の取得及び借入コストの低減及びバンクフォーメーションの強化のためリファイナンスを行い、以下のとおり、借入金の期限前弁済を実施しました。

ニューシンジケートローン (A)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社新生銀行、シティバンク銀行株式会社、新生信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行

借入残高 : 17,552百万円

当初借入金額 : 20,350百万円

利率等 : 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+1.50%

借入方法 : 平成25年12月17日付「タームローン契約」による。有担保・無保証

借入日 : 平成25年12月20日

返済期日 : 平成28年12月20日

期限前弁済日 : 平成26年7月17日

返済金額 : 17,552百万円

返済後残高 : 0円

ニューシンジケートローン(B)

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社

借入残高 : 13,488百万円

当初借入金額 : 13,500百万円

利率等 : 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.80%

借入方法 : 平成26年5月21日付「タームローン契約」による。有担保・無保証

借入日 : 平成26年5月23日

返済期日 : 平成27年5月22日

期限前弁済日 : 平成26年7月17日

返済金額 : 13,488百万円

返済後残高 : 0円

4. 資産の取得

本投資法人は、平成26年6月23日付で下表記載18物件の取得(取得価格総額39,938百万円)を決定し、同年7月17日付で全18物件の取得を完了しました。

物件番号: D3 物件名称: ホテルマイステイズ京都四条

取得日	平成26年7月17日
取得価格 (注1)	6,024百万円
所在地	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52
建築時期	平成20年1月
資産の種類	信託受益権
取得先	四条通ホールディング特定目的会社
延床面積	7,241.51㎡
総賃貸可能面積	7,241.51㎡

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7月 1日) 至 平成25年 12月 31日)	当 期 (自 平成26年 1月 1日) 至 平成26年 6月 30日)																																																																																
	<p>物件番号：D4 物件名称：マイステイズ新浦安コンファレンスセンター</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>4,930百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>千葉県浦安市明海二丁目1番4号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成21年3月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Zephyrus 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>6,232.30㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>6,232.30㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D5 物件名称：ホテルマイステイズ舞浜</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>4,870百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成17年6月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Zephyrus 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,456.36㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,456.36㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D6 物件名称：ホテルビスタプレミオ堂島</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>3,845百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成2年8月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Danube 特定目会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>9,445.32㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>9,445.32㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D7 物件名称：ホテルマイステイズ名古屋栄</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>2,958百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和54年11月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Zephyrus 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>9,064.71㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>9,064.71㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D8 物件名称：ホテルマイステイズ堺筋本町</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>2,514百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成20年7月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>長堀橋ホールディング特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>4,188.83㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>4,188.83㎡</td></tr> </table>	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	4,930百万円	所在地	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	建築時期	平成21年3月	資産の種類	信託受益権	取得先	Zephyrus 特定目的会社	延床面積	6,232.30㎡	総賃貸可能面積	6,232.30㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	4,870百万円	所在地	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	建築時期	平成17年6月	資産の種類	信託受益権	取得先	Zephyrus 特定目的会社	延床面積	2,456.36㎡	総賃貸可能面積	2,456.36㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	3,845百万円	所在地	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	建築時期	平成2年8月	資産の種類	信託受益権	取得先	Danube 特定目会社	延床面積	9,445.32㎡	総賃貸可能面積	9,445.32㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	2,958百万円	所在地	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	建築時期	昭和54年11月	資産の種類	信託受益権	取得先	Zephyrus 特定目的会社	延床面積	9,064.71㎡	総賃貸可能面積	9,064.71㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	2,514百万円	所在地	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	建築時期	平成20年7月	資産の種類	信託受益権	取得先	長堀橋ホールディング特定目的会社	延床面積	4,188.83㎡	総賃貸可能面積	4,188.83㎡
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	4,930百万円																																																																																
所在地	千葉県浦安市明海二丁目1番4号																																																																																
建築時期	平成21年3月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	Zephyrus 特定目的会社																																																																																
延床面積	6,232.30㎡																																																																																
総賃貸可能面積	6,232.30㎡																																																																																
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	4,870百万円																																																																																
所在地	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号																																																																																
建築時期	平成17年6月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	Zephyrus 特定目的会社																																																																																
延床面積	2,456.36㎡																																																																																
総賃貸可能面積	2,456.36㎡																																																																																
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	3,845百万円																																																																																
所在地	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号																																																																																
建築時期	平成2年8月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	Danube 特定目会社																																																																																
延床面積	9,445.32㎡																																																																																
総賃貸可能面積	9,445.32㎡																																																																																
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	2,958百万円																																																																																
所在地	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号																																																																																
建築時期	昭和54年11月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	Zephyrus 特定目的会社																																																																																
延床面積	9,064.71㎡																																																																																
総賃貸可能面積	9,064.71㎡																																																																																
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	2,514百万円																																																																																
所在地	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号																																																																																
建築時期	平成20年7月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	長堀橋ホールディング特定目的会社																																																																																
延床面積	4,188.83㎡																																																																																
総賃貸可能面積	4,188.83㎡																																																																																

前期（ご参考）
（自平成25年 7月 1日）
（至平成25年 12月 31日）

当期
（自平成26年 1月 1日）
（至平成26年 6月 30日）

物件番号：D9 物件名称：ホテルマイステイズ横浜

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	2,119百万円
所在地	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番
建築時期	昭和49年10月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus 特定目的会社
延床面積	7,379.43㎡
総賃貸可能面積	7,379.43㎡

物件番号：D10 物件名称：ホテルマイステイズ日暮里

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,898百万円
所在地	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号
建築時期	昭和62年4月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	1,719.29㎡
総賃貸可能面積	1,719.29㎡

物件番号：D11 物件名称：ホテルマイステイズ福岡天神南

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,570百万円
所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号
建築時期	平成20年2月
資産の種類	信託受益権
取得先	四条通ホールディング特定目的会社
延床面積	3,412.71㎡
総賃貸可能面積	3,412.71㎡

物件番号：D12 物件名称：フレックスステイン飯田橋

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,381百万円
所在地	東京都新宿区新小川町3番26号
建築時期	平成2年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki 特定目的会社
延床面積	2,953.38㎡
総賃貸可能面積	2,953.38㎡

物件番号：D13 物件名称：ホテルマイステイズ上野稲荷町

取得日	平成26年7月17日
取得価格（注1）	1,331百万円
所在地	東京都台東区松が谷一丁目5番7号
建築時期	昭和61年12月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	1,150.76㎡
総賃貸可能面積	1,150.76㎡

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7月 1日) 至 平成25年 12月 31日)	当 期 (自 平成26年 1月 1日) 至 平成26年 6月 30日)																																																																																
	<p>物件番号：D14 物件名称：フレックステイイン品川</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,242百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都品川区北品川一丁目22番19号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和61年10月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>西特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,134.52㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>1,134.52㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D15 物件名称：フレックステイイン常盤台</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,242百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都板橋区常盤台一丁目52番5号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成元年12月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,539.75㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,539.75㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D16 物件名称：フレックステイイン巣鴨</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,192百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成4年1月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,089.86㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,089.86㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D17 物件名称：ホテルマイステイズ大手前</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,192百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和61年12月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>4,956.66㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>4,956.66㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D18 物件名称：フレックステイイン清澄白河</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>749百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都江東区常盤一丁目12番16号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成4年5月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>2,673.64㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>2,673.64㎡</td></tr> </table>	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	1,242百万円	所在地	東京都品川区北品川一丁目22番19号	建築時期	昭和61年10月	資産の種類	信託受益権	取得先	西特定目的会社	延床面積	1,134.52㎡	総賃貸可能面積	1,134.52㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	1,242百万円	所在地	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	建築時期	平成元年12月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki 特定目的会社	延床面積	2,539.75㎡	総賃貸可能面積	2,539.75㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	1,192百万円	所在地	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	建築時期	平成4年1月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki 特定目的会社	延床面積	2,089.86㎡	総賃貸可能面積	2,089.86㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	1,192百万円	所在地	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	建築時期	昭和61年12月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki 特定目的会社	延床面積	4,956.66㎡	総賃貸可能面積	4,956.66㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	749百万円	所在地	東京都江東区常盤一丁目12番16号	建築時期	平成4年5月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki特定目的会社	延床面積	2,673.64㎡	総賃貸可能面積	2,673.64㎡
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	1,242百万円																																																																																
所在地	東京都品川区北品川一丁目22番19号																																																																																
建築時期	昭和61年10月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	西特定目的会社																																																																																
延床面積	1,134.52㎡																																																																																
総賃貸可能面積	1,134.52㎡																																																																																
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	1,242百万円																																																																																
所在地	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号																																																																																
建築時期	平成元年12月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	Aki 特定目的会社																																																																																
延床面積	2,539.75㎡																																																																																
総賃貸可能面積	2,539.75㎡																																																																																
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	1,192百万円																																																																																
所在地	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号																																																																																
建築時期	平成4年1月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	Aki 特定目的会社																																																																																
延床面積	2,089.86㎡																																																																																
総賃貸可能面積	2,089.86㎡																																																																																
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	1,192百万円																																																																																
所在地	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号																																																																																
建築時期	昭和61年12月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	Aki 特定目的会社																																																																																
延床面積	4,956.66㎡																																																																																
総賃貸可能面積	4,956.66㎡																																																																																
取得日	平成26年7月17日																																																																																
取得価格 (注1)	749百万円																																																																																
所在地	東京都江東区常盤一丁目12番16号																																																																																
建築時期	平成4年5月																																																																																
資産の種類	信託受益権																																																																																
取得先	Aki特定目的会社																																																																																
延床面積	2,673.64㎡																																																																																
総賃貸可能面積	2,673.64㎡																																																																																

前 期 (ご参考) (自 平成25年 7月 1日) (至 平成25年 12月 31日)	当 期 (自 平成26年 1月 1日) (至 平成26年 6月 30日)																																
—	<p>物件番号：D19 物件名称：フレックスステイン中延 P1</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>589百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都品川区二葉四丁目27番12号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和61年9月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>770.56㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>770.56㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D20 物件名称：フレックスステイン中延 P2</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成26年7月17日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>283百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都品川区二葉四丁目27番8号</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成元年3月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki 特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>391.49㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>391.49㎡</td></tr> </table> <p>(注1) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。 また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。</p>	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	589百万円	所在地	東京都品川区二葉四丁目27番12号	建築時期	昭和61年9月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki 特定目的会社	延床面積	770.56㎡	総賃貸可能面積	770.56㎡	取得日	平成26年7月17日	取得価格 (注1)	283百万円	所在地	東京都品川区二葉四丁目27番8号	建築時期	平成元年3月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki 特定目的会社	延床面積	391.49㎡	総賃貸可能面積	391.49㎡
取得日	平成26年7月17日																																
取得価格 (注1)	589百万円																																
所在地	東京都品川区二葉四丁目27番12号																																
建築時期	昭和61年9月																																
資産の種類	信託受益権																																
取得先	Aki 特定目的会社																																
延床面積	770.56㎡																																
総賃貸可能面積	770.56㎡																																
取得日	平成26年7月17日																																
取得価格 (注1)	283百万円																																
所在地	東京都品川区二葉四丁目27番8号																																
建築時期	平成元年3月																																
資産の種類	信託受益権																																
取得先	Aki 特定目的会社																																
延床面積	391.49㎡																																
総賃貸可能面積	391.49㎡																																

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)
I 当期末処分利益	446,003,163円	974,975,488円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	372,843,423円 (237円)	901,431,567円 (573円)
III 次期繰越利益	73,159,740円	73,543,921円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第17条第1号の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352,755,880円に剰余金取崩額20,087,543円を加算した金額の372,843,423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。</p>	<p>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901,815,748円のうち901,431,567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。</p>


独立監査人の監査報告書

平成26年8月27日

インヴィンシブル投資法人
役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

江口 勲 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

高橋幸毅 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の平成26年1月1日から平成26年6月30日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び貸借対照表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

1. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、払込が完了している。
2. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資金の借入れを実施している。
3. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、借入金の期限前弁済を実施している。
4. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） （自 平成25年 7 月 1 日） （至 平成25年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成26年 1 月 1 日） （至 平成26年 6 月 30 日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	353,360	902,420
減価償却費	527,451	527,945
投資口交付費	15,487	115,438
融資関連費用	579,038	842,043
信託預り敷金及び保証金償却額	△683	△435
受取利息	△400	△404
融資関連費用精算益	△354,737	—
支払利息	672,128	376,514
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1,045	△1,181
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,458	△60,244
預け金の増減額（△は増加）	748,197	—
未収消費税等の増減額（△は増加）	△7,419	7,419
未払消費税等の増減額（△は減少）	△24,902	143,637
営業未払金の増減額（△は減少）	24,617	△87,869
未払金の増減額（△は減少）	—	△1,613
未払費用の増減額（△は減少）	△127,432	18,110
前受金の増減額（△は減少）	8,411	△28,364
預り金の増減額（△は減少）	△3,553	10,909
有形固定資産の売却による減少額	—	4,367,451
その他	5,481	△6,762
小計	2,422,548	7,125,015
利息の受取額	390	404
利息の支払額	△650,982	△502,533
法人税等の支払額	△606	△609
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,771,350	6,622,276
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	△158,960	△5,618,018
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△154,916
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,761	△93,087
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	39,531	81,527
その他	△694	△17,833
投資活動によるキャッシュ・フロー	△169,885	△5,802,328
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	—	13,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△11,250
長期借入れによる収入	20,350,000	—
長期借入金の返済による支出	△22,891,500	△2,797,899
信託長期借入金の返済による支出	—	△11,000,000
融資関連費用	△1,618,501	△732,126
分配金の支払額	△355,323	△342,802
投資口の発行による収入	2,999,992	—
投資口交付費の支出	—	△98,468
その他	△16,787	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,532,119	△1,482,546
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	69,344	△662,597
現金及び現金同等物の期首残高	4,117,815	4,187,160
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,187,160	3,524,562

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別	前 期 (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)
項 目 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。

[表示方法の変更に関する注記] (参考情報)

前 期 (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)
<p>前期において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「投資口公開関連費用」は、重要性が乏しいため、当期より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っております。</p> <p>この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「投資口公開関連費用」に表示していた1,300千円は「その他」として組み替えております。</p>	—

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別	前 期 (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成26年 1 月 1 日) (至 平成26年 6 月 30 日)
項 目	(平成25年12月31日現在) (単位：千円)	(平成26年6月30日現在) (単位：千円)
※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	現金及び預金 1,457,257 信託現金及び信託預金 2,729,902 現金及び現金同等物 4,187,160	現金及び預金 759,058 信託現金及び信託預金 2,765,504 現金及び現金同等物 3,524,562

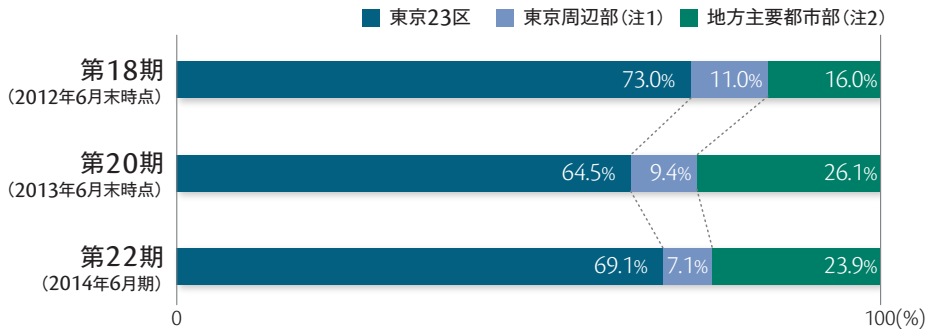
ポートフォリオデータ

ポートフォリオの特徴

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、住居63件、オフィスビル・商業施設7件、ホテル2件及び駐車場1件の合計73件であり、取得価格合計は77,988百万円、総賃貸可能面積は154,773.28㎡となっています。

(注) 下記各比率は、取得価格に基づき小数第2位を四捨五入して記載しています。

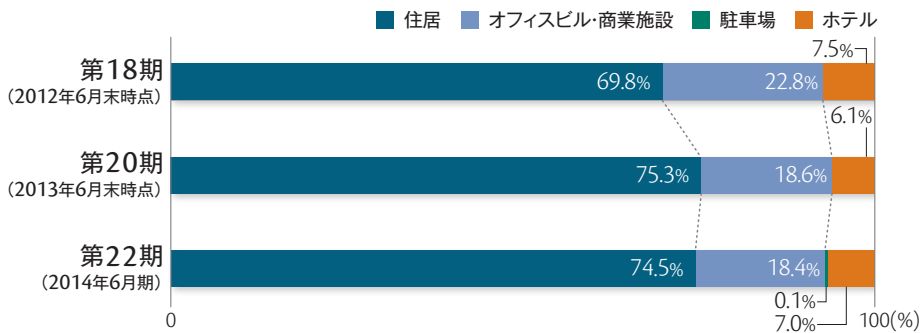
地域別投資比率



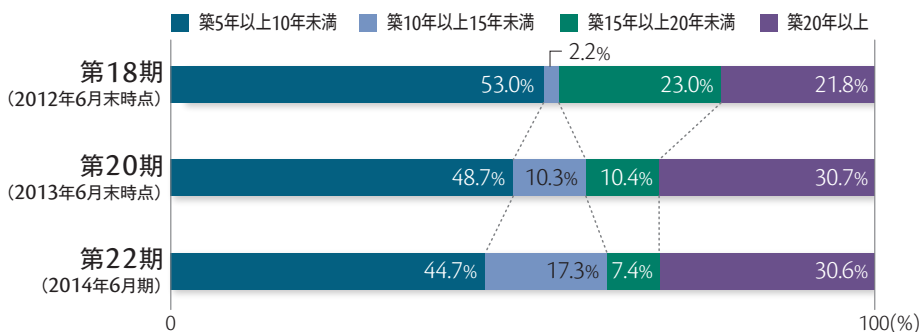
(注1) 東京周辺部とは、「東京23区以外の東京都」、「神奈川県」、「千葉県」、「埼玉県」を表しています。

(注2) 地方主要都市部とは、「東京周辺部の周辺地域」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」を表しています。

用途別投資比率



築年数分布



(注) 平面駐車場は建物が無いため、築年数分布には算入していません。

ポートフォリオ一覧

(2014年6月30日現在)

用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (m ²)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	稼働率 (%)
住居	A26	日神バレステージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	1,140	1,138	1.6	94.1
	A27	日神バレステージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	1,240	1,118	1.6	97.7
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	931	846	1.1	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	1,060	1,012	1.4	89.3
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	1,190	1,419	1.9	100.0
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	1,250	1,380	1.8	91.2
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	1,010	1,069	1.4	97.0
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	1,080	994	1.4	86.9
	A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	924	983	1.3	98.3
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	918	855	1.2	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	838	777	1.1	90.4
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	682	764	1.0	97.3
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	595	653	0.9	96.6
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	591	655	0.8	100.0
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	457	646	0.8	100.0
	A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	684	571	0.8	93.0
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	540	616	0.8	90.5
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	529	570	0.8	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	551	572	0.8	100.0
	A45	ワコーレ網島 I	神奈川県横浜市	907.46	50	572	499	547	0.7	94.1
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	550	530	0.7	100.0
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	454	531	0.7	90.0
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	500	477	0.7	100.0
	A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	3,364.00	86	2,520	2,720	2,405	3.2	94.5
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	3,490	3,128	4.2	98.6
	A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	2,180	1,849	2.4	92.5
	A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	1,987.88	88	1,450	1,600	1,377	1.9	93.3
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	996	996	1.4	97.0
	A59	藤和シティコープ新大塚 II	東京都豊島区	1,627.13	58	866	949	831	1.1	92.8
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	634	558	0.7	94.3	
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	1,969.45	29	970	1,070	899	1.2	96.3	
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	3,426.36	154	1,110	1,250	1,046	1.4	89.1	
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	508	393	0.5	90.6	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	1,528.58	39	330	422	307	0.4	97.4	
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	705.75	8	255	244	240	0.3	100.0	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	1,430.64	43	977	1,040	906	1.3	90.9	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	784.74	33	511	549	468	0.7	96.9	
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	1,120	1,057	1.5	91.8	
A75	スペース京恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	6,930	6,693	9.0	90.0	
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	1,720	1,656	2.1	88.9	
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2,773.71	81	1,260	1,300	1,250	1.6	94.4	
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	1,040	966	1.2	90.4	
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋	1,933.80	80	674	718	669	0.9	95.0	

(2014年6月30日現在)



用途	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	期末簿価 (百万円)	投資 比率 (%)	稼働率 (%)
住居	A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	1,955.40	70	657	720	653	0.8	91.2
	A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	898.70	38	625	667	620	0.8	89.5
	A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	644	604	0.8	91.7
	A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	649	594	0.8	93.6
	A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	619	591	0.8	98.4
	A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	669	576	0.7	94.2
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	577	542	0.7	91.5
	A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	569	542	0.7	97.1
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	549	522	0.7	88.1
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	553	508	0.7	91.1
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	497	454	0.6	100.0
	A91	コーポ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	474	444	0.6	90.3
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	455	411	0.5	96.1
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	402	373	0.5	92.5
	A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	389	371	0.5	100.0
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	382	355	0.5	92.0
	A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	1,477.62	44	335	372	334	0.4	100.0
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	338	328	0.4	85.0
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	335	310	0.4	93.9
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	312	295	0.4	93.4	
小計				109,584.45	3,413	58,083	58,865	55,874	74.5	93.8
オフィスビル・商業施設	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,451.54	13	1,301	1,010	1,234	1.7	95.0
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	556	712	0.9	100.0
	B14	レキシントン・ブラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	4,140	4,801	6.3	100.0
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	938	1,070	1.4	64.3
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.41	13	816	644	761	1.0	100.0
	B17	レキシントン・ブラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	3,330	3,184	4.2	100.0
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	2,190	2,091	3.0	100.0
小計				39,194.69	102	14,372	12,808	13,855	18.4	97.9
駐車場	C1	ストップパーキング神田須田町	東京都千代田区	81.04	1	97	105	100	0.1	100.0
小計				81.04	1	97	105	100	0.1	100.0
ホテル	D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2,585.72	126	2,851	2,880	2,907	3.7	100.0
	D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	3,327.38	160	2,584	2,610	2,625	3.3	100.0
小計				5,913.10	286	5,435	5,490	5,532	7.0	100.0
合計				154,773.28	3,802	77,988	77,268	75,363	100.0	95.1

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

2014年7月末現在保有91物件

住居

63
物件

日神バレストージ代田橋 (東京都杉並区) A26 	日神バレストージ東長崎 (東京都豊島区) A27 	グロースメゾン五反田 (東京都品川区) A28 	グロースメゾン亀戸 (東京都江東区) A29 	エメラルドハウス (東京都板橋区) A30 	アルモニー御茶ノ水 (東京都文京区) A31 	サンクレスト石神井公園 (東京都練馬区) A32 	
アクシースタワー川口並木 (埼玉県川口市) A41 	キャピタルハイツ 神楽坂(東京都新宿区) A42 	カレッジスクエア町田 (東京都町田市) A43 	ベレール目黒 (東京都目黒区) A44 	ワコーレ綱島Ⅰ (神奈川県横浜市) A45 	フォロス中村橋 (東京都練馬区) A46 	グロースメゾン海神 (千葉県船橋市) A47 	
レクセルマンション 上野松が谷(東京都台東区) A62 	藤和シティコープ浅間町 (神奈川県横浜市) A63 	ロイヤルパーク大町 (宮城県仙台市) A64 	レキシントン・スクエア 秋野町(宮城県仙台市) A65 	ヴィスコンティ覚王山 (愛知県名古屋市) A66 	レキシントン・スクエア 代田橋(東京都杉並区) A71 	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋(東京都墨田区) A72 	
アルバ則武新町 (愛知県名古屋市) A82 	レーベスト名駅南 (愛知県名古屋市) A83 	レーベスト平安 (愛知県名古屋市) A84 	ヴァンデュール 浜大津駅前 (滋賀県大津市) A85 	サルボサウラ (大阪府大阪市) A86 	エクセレンテ神楽坂 (東京都新宿区) A87 	ルナコート江戸堀 (大阪府大阪市) A88 	
ウェストアベニュー (東京都国立市) A97 	リトルリバー本町橋 (大阪府大阪市) A98 	プライムライフ御影 (兵庫県神戸市) A99 					

New

ホテル

20
物件

ホテルマイステイズ 神田 (東京都千代田区) D1 	ホテルマイステイズ 浅草(東京都墨田区) D2 	ホテルマイステイズ 京都四条 (京都府京都市) D3 	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) D4 	ホテルマイステイズ 舞浜(千葉県浦安市) D5 	ホテルビスタ プレミオ堂島 (大阪府大阪市) D6 	ホテルマイステイズ 名古屋栄 (愛知県名古屋市) D7 
ホテルマイステイズ 堀筋本町 (大阪府大阪市) D8 	ホテルマイステイズ横浜 (神奈川県横浜市) D9 	ホテルマイステイズ 白暮里 (東京都荒川区) D10 	ホテルマイステイズ 福岡天神南 (福岡県福岡市) D11 	フレックステイイン 飯田橋(東京都新宿区) D12 	ホテルマイステイズ 上野稲荷町 (東京都台東区) D13 	フレックステイイン 品川(東京都品川区) D14 
フレックステイイン 常盤台(東京都板橋区) D15 	フレックステイイン 巣鴨(東京都豊島区) D16 	ホテルマイステイズ 大手前(大阪府大阪市) D17 	フレックステイイン 清澄白河 (東京都江東区) D18 	フレックステイイン 中延P1 (東京都品川区) D19 	フレックステイイン 中延P2 (東京都品川区) D20 	

<p>グロースメゾン新横浜 (神奈川県横浜市)</p>  <p>A33</p>	<p>ベルファース上野御徒町 (東京都台東区)</p>  <p>A34</p>	<p>グランリール亀戸 (東京都江東区)</p>  <p>A35</p>	<p>グロースメゾン池袋 (東京都豊島区)</p>  <p>A36</p>	<p>グロースメゾン用賀 (東京都世田谷区)</p>  <p>A37</p>	<p>ルート立川 (東京都立川市)</p>  <p>A38</p>	<p>渋谷本町マンション (東京都渋谷区)</p>  <p>A39</p>	<p>シティハイツ砧 (東京都世田谷区)</p>  <p>A40</p>
<p>カレッジスクエア 町屋(東京都荒川区)</p>  <p>A48</p>	<p>シティハウス東京 新橋(東京都港区)</p>  <p>A51</p>	<p>ウィンベル神楽坂 (東京都新宿区)</p>  <p>A52</p>	<p>西早稲田クレストマンション (東京都新宿区)</p>  <p>A53</p>	<p>レキシントン・スクエア 曙橋(東京都新宿区)</p>  <p>A54</p>	<p>カーザエルミタツジオ (東京都目黒区)</p>  <p>A56</p>	<p>藤和シティコア 新大塚II(東京都豊島区)</p>  <p>A59</p>	<p>ビクセル武蔵関 (東京都練馬区)</p>  <p>A61</p>
<p>AMS TOWER 南6条 (北海道札幌市)</p>  <p>A73</p>	<p>スペーシア恵比寿 (東京都渋谷区)</p>  <p>A75</p>	<p>ネオ・プロミネンス (東京都北区)</p>  <p>A76</p>	<p>インボイス新神戸レジデンス (兵庫県神戸市)</p>  <p>A77</p>	<p>コスモコート元町 (兵庫県神戸市)</p>  <p>A78</p>	<p>レーベスト本陣 (愛知県名古屋市)</p>  <p>A79</p>	<p>レーベスト松原 (愛知県名古屋市)</p>  <p>A80</p>	<p>サンテラス南池袋 (東京都豊島区)</p>  <p>A81</p>
<p>ウィンテージ神戸元町 (兵庫県神戸市)</p>  <p>A89</p>	<p>クイーンズコート 福住(東京都江東区)</p>  <p>A90</p>	<p>コーポ東洞院 (京都府京都市)</p>  <p>A91</p>	<p>ベレール大井町 (東京都品川区)</p>  <p>A92</p>	<p>シエテ南塚口 (兵庫県尼崎市)</p>  <p>A93</p>	<p>プライムライフ三宮 磯上公園 (兵庫県神戸市)</p>  <p>A94</p>	<p>HERMITAGE NANBA WEST(大阪府大阪市)</p>  <p>A95</p>	<p>センチュリーパーク新川1番館 (愛知県名古屋市)</p>  <p>A96</p>

その他

8

物件

<p>近代科学社ビル (東京都新宿区)</p>  <p>B8</p>	<p>新宿アイランド (東京都新宿区)</p>  <p>B9</p>	<p>レキシントン・プラザ 西五反田 (東京都品川区)</p>  <p>B14</p>	<p>クロス・スクエア NAKANO (東京都中野区)</p>  <p>B15</p>	<p>大木青葉ビル (宮城県仙台市)</p>  <p>B16</p>	<p>レキシントン・プラザ 八幡(宮城県仙台市)</p>  <p>B17</p>	<p>イオンタウン須賀川 (福島県須賀川市)</p>  <p>B18</p>
<p>タイムズ神戸須田町 第4(東京都千代田区)</p>  <p>C1</p>						

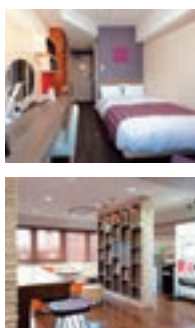
新規取得ホテル20物件のご紹介

(D1) ホテルマイステイズ神田



所在地	千代田区岩本町一丁目2番2号
都道府県	東京都
アクセス	「神田」駅徒歩6分
建設時期	平成17年12月
リノベーション時期	—
客室数	126室
賃貸可能面積	2,585.72㎡
地積	348.12㎡
デイリー/ウィークリー/マンスリー ^(注1) (平成25年)	71.5%/9.5%/19.0%
ADR (平成25年) ^(注2)	6,607円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	91.7%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	6,061円
売上高 (平成25年)	286百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	155百万円 / 54.3%
NOI (平成25年)	145百万円

(D2) ホテルマイステイズ浅草



所在地	墨田区本所一丁目21番11号
都道府県	東京都
アクセス	「蔵前」駅から徒歩4分
建設時期	平成2年1月
リノベーション時期	平成25年1月
客室数	160室
賃貸可能面積	3,327.38㎡
地積	827.53㎡
デイリー/ウィークリー/マンスリー ^(注1) (平成25年)	54.8%/13.4%/31.8%
ADR (平成25年) ^(注2)	4,848円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	88.5%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	4,290円
売上高 (平成25年)	270百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	157百万円 / 58.3%
NOI (平成25年)	148百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づいています。デイリー=1~6泊、ウィークリー=7~29泊、マンスリー=30泊~。

(注2) 対象期間中の客室売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値を記載しています。

(注3) 対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間中の営業日数)を用いて算出しています。

(注4) 総客室数をもとに算出しています。

(D3) ホテルマイステイズ京都四条



所在地	京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52
都道府県	京都府
アクセス	市営地下鉄烏丸線「四条」駅より徒歩6分
建設時期	平成20年1月
リノベーション時期	—
客室数	224室
貸借可能面積	7,241.51㎡
地積	1,021.70㎡

デイリー/ウィークリー/マンスリー ^(注1) (平成25年)	98.0%/1.7%/0.4%
ADR (平成25年) ^(注2)	9,040円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	85.6%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	7,739円
売上高 (平成25年)	658百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	352百万円/53.5%
NOI (平成25年)	328百万円

(D4) マイステイズ新浦安コンファレンスセンター



所在地	浦安市明海二丁目1番4号
都道府県	千葉県
アクセス	JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅より徒歩15分
建設時期	平成21年3月
リノベーション時期	—
客室数	175室
貸借可能面積	6,232.30㎡
地積	3,281.50㎡

デイリー/ウィークリー/マンスリー ^(注1) (平成25年)	97.4%/2.6%/—
ADR (平成25年) ^(注2)	9,663円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	82.7%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	7,993円
売上高 (平成25年)	599百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	322百万円/53.9%
NOI (平成25年)	304百万円

(D5) ホテルマイステイズ舞浜



所在地	浦安市鉄鍋通り三丁目5番1号
都道府県	千葉県
アクセス	JR京葉・武蔵野線「舞浜」駅より徒歩12分
建設時期	平成17年6月
リノベーション時期	—
客室数	90室
貸借可能面積	2,456.36㎡
地積	1,322.00㎡
デイリー/ウィークリー/マンスリー ^(注1) (平成25年)	99.9%/0.1%/—
ADR (平成25年) ^(注2)	15,634円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	91.0%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	14,222円
売上高 (平成25年)	485百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	285百万円/58.8%
NOI (平成25年)	277百万円

(D6) ホテルビスタプレミオ島



所在地	大阪市北区曾根崎新地二丁目4番1号
都道府県	大阪府
アクセス	JR東西線「北新地」駅より徒歩5分
建設時期	平成2年8月
リノベーション時期	—
客室数	141室
貸借可能面積	9,445.32㎡
地積	1,767.16㎡
ADR (平成25年) ^(注2)	9,120円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	87.6%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	7,987円
売上高 (平成25年)	553百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	286百万円/51.7%
NOI (平成25年)	241百万円

(注) デイリー/ウィークリー/マンスリーについては、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。

(D7) ホテルマイステイズ名古屋栄



所在地	名古屋市中区東桜二丁目23番22号
都道府県	愛知県
アクセス	地下鉄名城線・東山線「栄」駅より徒歩7分
建設時期	昭和54年11月
リノベーション時期	平成25年4月～6月
客室数	270室
貸借可能面積	9,064.71㎡
地積	1,142.41㎡
デイリー/ウィークリー/マンスリー ^(注1) (平成25年)	96.1%/3.2%/0.7%
ADR (平成25年) ^(注2)	5,553円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	79.9%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	4,437円
売上高 (平成25年)	498百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	210百万円/42.3%
NOI (平成25年)	163百万円

(D8) ホテルマイステイズ堺筋本町



所在地	大阪市中央区淡路町一丁目4番8号
都道府県	大阪府
アクセス	地下鉄堺筋線「堺筋本町」駅より徒歩7分
建設時期	平成20年7月
リノベーション時期	—
客室数	190室
貸借可能面積	4,188.83㎡
地積	736.23㎡
デイリー/ウィークリー/マンスリー ^(注1) (平成25年)	83.8%/11.0%/5.2%
ADR (平成25年) ^(注2)	5,848円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	80.6%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	4,714円
売上高 (平成25年)	337百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	170百万円/50.5%
NOI (平成25年)	156百万円

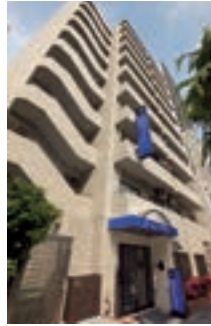
(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づいています。デイリー=1～6泊、ウィークリー=7～29泊、マンスリー=30泊～。
 (注2) 対象期間中の客室売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値を記載しています。
 (注3) 対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)を用いて算出しています。
 (注4) 総客室数をもとに算出しています。

(D9) ホテルマイステイズ横浜



所在地	横浜市中区末吉町四丁目81番
都道府県	神奈川県
アクセス	京浜急行本線「黄金町」駅より徒歩1分
建設時期	昭和49年10月
リノベーション時期	平成18年6月～9月
客室数	190室
貸借可能面積	7,379.43㎡
地積	845.77㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー ^(※1) (平成25年)	84.4%/10.2%/5.4%
ADR (平成25年) ^(※2)	5,956円
客室稼働率 (平成25年) ^(※3)	85.2%
RevPAR (平成25年) ^(※4)	5,077円
売上高 (平成25年)	377百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	164百万円/43.6%
NOI (平成25年)	150百万円

(D10) ホテルマイステイズ日暮里



所在地	荒川区東日暮里五丁目43番7号
都道府県	東京都
アクセス	JR山手線、京浜東北線等「日暮里」駅より徒歩5分
建設時期	昭和62年4月
リノベーション時期	平成23年2月～3月
客室数	93室
貸借可能面積	1,719.29㎡
地積	254.09㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー ^(※1) (平成25年)	67.5%/15.4%/17.0%
ADR (平成25年) ^(※2)	5,912円
客室稼働率 (平成25年) ^(※3)	90.7%
RevPAR (平成25年) ^(※4)	5,363円
売上高 (平成25年)	188百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	103百万円/55.0%
NOI (平成25年)	98百万円

(D11) ホテルマイステイズ福岡天神南



所在地	福岡市中央区春吉三丁目14番20号
都道府県	福岡県
アクセス	地下鉄七隈線「天神南」駅より徒歩5分
建設時期	平成20年2月
リノベーション時期	—
客室数	177室
貸借可能面積	3,412.71㎡
地積	899.15㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー ^(※1) (平成25年)	77.9%/15.4%/6.7%
ADR (平成25年) ^(※2)	5,065円
客室稼働率 (平成25年) ^(※3)	79.1%
RevPAR (平成25年) ^(※4)	4,004円
売上高 (平成25年)	264百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	119百万円/45.4%
NOI (平成25年)	108百万円

(D12) フレックステイイン飯田橋



所在地	新宿区新小川町3番26番
都道府県	東京都
アクセス	JR総武線「飯田橋」駅より徒歩8分
建設時期	平成2年12月
リノベーション時期	—
客室数	59室
貸借可能面積	2,953.38㎡
地積	898.62㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー ^(※1) (平成25年)	66.9%/16.0%/17.1%
ADR (平成25年) ^(※2)	7,280円
客室稼働率 (平成25年) ^(※3)	87.8%
RevPAR (平成25年) ^(※4)	6,389円
売上高 (平成25年)	155百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	85百万円/55.3%
NOI (平成25年)	75百万円

(D13) ホテルマイステイズ上野稲荷町



所在地	台東区松が谷一丁目5番7号
都道府県	東京都
アクセス	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅より徒歩4分
建設時期	昭和61年12月
リノベーション時期	平成24年11月～12月
客室数	72室
貸借可能面積	1,150.76㎡
地積	294.35㎡
デ일리／ウィークリー／マンスリー ^(注1) (平成25年)	74.8% / 12.1% / 13.1%
ADR (平成25年) ^(注2)	5,797円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	90.2%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	5,227円
売上高 (平成25年)	141百万円
GOP／GOP比率 (平成25年)	69百万円 / 49.4%
NOI (平成25年)	65百万円

(D14) フレックスステイン品川



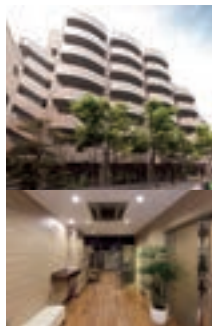
所在地	品川区北品川一丁目22番19号
都道府県	東京都
アクセス	京浜急行本線「北品川」駅より徒歩1分
建設時期	昭和61年10月
リノベーション時期	平成23年11月～12月
客室数	55室
貸借可能面積	1,134.52㎡
地積	441.71㎡
デ일리／ウィークリー／マンスリー ^(注1) (平成25年)	64.7% / 9.3% / 26.0%
ADR (平成25年) ^(注2)	6,648円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	93.1%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	6,192円
売上高 (平成25年)	127百万円
GOP／GOP比率 (平成25年)	70百万円 / 55.3%
NOI (平成25年)	65百万円

(D15) フレックスステイン常盤台



所在地	板橋区常盤台一丁目52番5号
都道府県	東京都
アクセス	東武東上線「ときわ台」駅より徒歩5分
建設時期	平成元年12月
リノベーション時期	平成25年3月
客室数	129室
貸借可能面積	2,539.75㎡
地積	1,200.61㎡
デ일리／ウィークリー／マンスリー ^(注1) (平成25年)	32.5% / 35.7% / 31.8%
ADR (平成25年) ^(注2)	3,890円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	84.0%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	3,269円
売上高 (平成25年)	167百万円
GOP／GOP比率 (平成25年)	83百万円 / 49.8%
NOI (平成25年)	75百万円

(D16) フレックスステイン巣鴨



所在地	豊島区巣鴨三丁目6番16号
都道府県	東京都
アクセス	JR山手線、都営地下鉄三田線「巣鴨」駅より徒歩6分
建設時期	平成4年1月
リノベーション時期	平成25年3月
客室数	104室
貸借可能面積	2,089.86㎡
地積	683.47㎡
デ일리／ウィークリー／マンスリー ^(注1) (平成25年)	37.8% / 22.3% / 39.9%
ADR (平成25年) ^(注2)	3,950円
客室稼働率 (平成25年) ^(注3)	88.3%
RevPAR (平成25年) ^(注4)	3,490円
売上高 (平成25年)	145百万円
GOP／GOP比率 (平成25年)	74百万円 / 51.6%
NOI (平成25年)	67百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づいています。デ일리＝1～6泊、ウィークリー＝7～29泊、マンスリー＝30泊～。
 (注2) 対象期間中の客室売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値を記載しています。
 (注3) 対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)を用いて算出しています。
 (注4) 総客室数をもとに算出しています。

(D17) ホテルマイステイズ大手前



所在地	大阪市中央区徳井町一丁目3番2号
都道府県	大阪府
アクセス	市営地下鉄谷町線、中央線「谷町四丁目」駅より徒歩4分
建設時期	昭和61年12月
リノベーション時期	平成24年12月～平成25年1月
客室数	110室
貸借可能面積	4,956.66㎡
地積	667.83㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー ^(※1) (平成25年)	60.9%/16.1%/23.0%
ADR (平成25年) ^(※2)	5,401円
客室稼働率 (平成25年) ^(※3)	80.8%
RevPAR (平成25年) ^(※4)	4,364円
売上高 (平成25年)	188百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	84百万円/44.7%
NOI (平成25年)	75百万円

(D18) フレックスステイン清澄白河



所在地	江東区常盤一丁目12番16号
都道府県	東京都
アクセス	都営大江戸線、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩5分
建設時期	平成4年5月
リノベーション時期	—
客室数	55室
貸借可能面積	2,673.64㎡
地積	870.77㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー ^(※1) (平成25年)	44.2%/14.0%/41.8%
ADR (平成25年) ^(※2)	5,253円
客室稼働率 (平成25年) ^(※3)	87.7%
RevPAR (平成25年) ^(※4)	4,606円
売上高 (平成25年)	108百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	56百万円/51.7%
NOI (平成25年)	47百万円

(D19) フレックスステイン中延 P1



所在地	品川区二葉四丁目27番12号
都道府県	東京都
アクセス	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅より徒歩5分
建設時期	昭和61年9月
リノベーション時期	—
客室数	39室
貸借可能面積	770.56㎡
地積	395.33㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー ^(※1) (平成25年)	19.1%/14.2%/66.6%
ADR (平成25年) ^(※2)	4,695円
客室稼働率 (平成25年) ^(※3)	90.5%
RevPAR (平成25年) ^(※4)	4,251円
売上高 (平成25年)	64百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	37百万円/57.8%
NOI (平成25年)	34百万円

(D20) フレックスステイン中延 P2



所在地	品川区二葉四丁目27番12号
都道府県	東京都
アクセス	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅より徒歩5分
建設時期	平成元年3月
リノベーション時期	—
客室数	22室
貸借可能面積	391.49㎡
地積	213.00㎡
デイルー/ウィークリー/マンスリー ^(※1) (平成25年)	30.5%/25.2%/44.2%
ADR (平成25年) ^(※2)	4,114円
客室稼働率 (平成25年) ^(※3)	94.8%
RevPAR (平成25年) ^(※4)	3,900円
売上高 (平成25年)	34百万円
GOP/GOP比率 (平成25年)	18百万円/54.2%
NOI (平成25年)	16百万円

TSE Code: 8963

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

投資主メモ

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