

インヴィンシブル投資法人  
第22期(2014年6月期)決算説明会資料

2014年8月28日



**Invincible** Investment  
Corporation

TSE Code: 8963



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

# 目次

ページ 番号	タイトル	ページ 番号	タイトル
2	目次	26	APPENDIX
3	2014年6月期(第22期)ハイライト	27	・2014年6月期損益計算書
4	投資口のグローバル・オファリング(2014年7月17日付実施)	28	・2014年6月期貸借対照表
5	・借入コストの低減及びバンクフォーメーションの更なる強化	30	・2014年6月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書
6	・メディア・カパレッジ	31	・2014年12月期業績予想(2014年8月27日付)
7	・2014年6月期及び2014年12月期 実績・予想・平準化収益の概要	32	・2014年6月期実績 — 対2013年12月期(第21期)実績差異分析
8	・投資主価値向上のトラックレコード	33	・2014年6月期実績 — 対2014年6月期当初予想差異分析
9	・投資口価格の推移	34	・2014年12月期予想 — 対2014年6月期実績差異分析
10	取得ホテルの概要・実績	35	・財務指標データ
11	・新規取得ホテル20物件の概要	36	・借入金一覧(2014年6月期末現在／2014年7月31日現在)
12	・宿泊特化型ホテル20物件の実績及び賃料アップサイドの追求	37	・借入金の担保状況
13	・ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ	39	・ポートフォリオの特徴
14	・スポンサーによる更なる外部成長機会の提供	40	・投資主の状況
15	・運用ガイドラインの変更	41	・新規取得ホテル20物件
16	フォートレス・グループの概要	51	・2014年6月期末物件一覧(物件別賃貸事業収支等)
17	・フォートレス・グループの概要	64	・鑑定評価額・2014年6月期末帳簿価格
18	・マイステイズ・ホテル・マネジメントの実績	67	本資料に関する注意事項
20	2014年6月期の運用状況		
21	・稼働率の推移		
22	・住居物件の賃料上昇に向けた取り組み		
23	・主要都市圏における住居物件賃貸市場の動向		
24	・ポートフォリオ資産価値の向上		

(注) 本資料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単位未満を切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## ポートフォリオの再構築

### シニア7物件の譲渡(2014年5月22日)

譲渡物件数	7
譲渡価格合計	5,400百万円
売却益	1,003百万円
NOI利回り <sup>(1)</sup>	5.74%

- シニア物件は長期・固定賃料契約であり、アップサイドは限定的
- シニア物件への投資が活発化している不動産投資市場を捉え、魅力的なキャップレートで売却し売却益を創出

### 東京都内の宿泊特化型・長期滞在型ホテル2物件の取得(2014年5月23日)

取得物件数	2
取得価格合計	5,435百万円
鑑定評価額合計	5,490百万円
平均NOI利回り <sup>(2)</sup>	6.01%



ホテルマイステイズ  
神田(東京)



ホテルマイステイズ  
浅草(東京)

- ホスピタリティマーケットにおいて、マーケットシェアを拡大しているアセットクラスに注目
- ビジネス需要が安定していることに加え、国内観光客・外国人観光客の需要が増大

**賃料アップサイドと安定収益を併せ持つ  
質の高いアセット取得による内部成長の実現**

(注1) NOI利回りは、シニア7物件の第20期及び第21期の年間NOIの合計(309.8百万円)を譲渡価格合計で除して算出しています。

(注2) 平均NOI利回りは、取得時におけるホテル2物件の2014年の想定平準化年間NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。2014年の想定平準化年間NOIは、2014年6月期期初前に当該2物件を取得していたものと仮定し、(i) 売主から提供を受けた当該2物件の平成26年1月から3月までの実績値(本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後)、(ii) 同年4月以降についての本投資法人の予測値(当該2物件の取得日以降の期間については、運用状況の予想と同様の前提に基づいています。)、及び(iii) 当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入せず費用計上されることを前提として算出しています。

(注3) 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%としています。

## 借入金のリファイナンス(2014年5月23日)

- 金利2.50%のプルデンシャルLPSローンを0.95%<sup>(4)</sup>(1ヶ月円TIBOR+0.80%)のシンジケートローン(B)に借換え
- みずほ銀行及び三井住友信託銀行との新規取引によるバンクフォーメーションの更なる強化

### リファイナンス前の借入金の状況

(2013年12月31日時点)

ローン	借入残高 (百万円)	利率
ニューシンジケートローン(A)	20,350	1.65% <sup>(3)</sup>
プルデンシャルLPSローン	11,000	2.50%
プルデンシャルLPSローンB	9,960	1.90%
合計/平均金利	41,310	1.94%

### プルデンシャルLPSローンの全額期限前弁済及びニューシンジケートローン(A)の一部期限前弁済

### リファイナンス後の借入金の状況

(2014年6月30日時点)

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

**1ヶ月円TIBOR+0.80%が今後の借入金利の  
新たなベンチマークに**

(注4) 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%としています。

(注5) 2014年2月26日付決算短信にて公表した2014年6月期の運用状況の予想を示します。

(注6) 2014年6月23日付プレスリリースにて公表した2014年6月期及び2014年12月期平準化1口当たり当期純利益を合計しています。

平準化1口当たり当期純利益は、平成26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。以下同じです。

(注7) 2014年8月22日付プレスリリースにて公表した2014年6月期及び2014年12月期平準化1口当たり当期純利益を合計しています。

## 公募増資・新規借入・物件取得 の実施を発表(2014年6月23日)

- 増資・借入資金により宿泊特化型ホテル18物件を取得
- 既存借入金のリファイナンスによる借入コストの低減、バンクフォーメーションの更なる強化

## 投資主価値向上に資する外部成長の実現

### 分配金

- 2014年6月期当期純利益は当初予想<sup>(5)</sup>比170百万円(23%)増の901百万円
- 1口当たり分配金は当初予想<sup>(5)</sup>比109円(23%)増の**573円**

2014年6月期 1口当たり分配金	当初予想 <sup>(5)</sup>	5月21日付 修正	実績
	464円	550円	<b>573円</b>

剰余金の取崩し及び利益超過配当なしに5月21日付修正予想を上回る分配を達成

2014年12月期(第23期)1口当たり分配金  
当初予想<sup>(5)</sup>通り、第22期比27円(4.7%)増の**600円**を予想  
剰余金取崩し・利益超過配当未実施想定

**2014年の平準化1口当たり当期純利益は  
1,216円<sup>(6)</sup>から12円(1.0%)増の1,228円<sup>(7)</sup>に**

# 投資口のグローバル・オフリング (2014年7月17日付実施)

## ■ ポートフォリオの再構築

	オフリング実施前		取得資産		オフリング実施後
物件数	73	+	18	=	91
取得価格	779億円	+	399億円	=	1,179億円
鑑定評価額 <sup>(1)</sup>	772億円	+	403億円	=	1,176億円
NOI利回り <sup>(2)</sup>	5.16% <sup>(2)</sup>	+	6.45% <sup>(2)</sup>	=	5.59% <sup>(2)</sup>
減価償却費控除後NOI利回り	3.74%	+	4.54%	=	4.02%

## ■ 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% <sup>(3)</sup>
ニューシジケートローン(A)	17,552	1.65% <sup>(4)</sup>
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% <sup>(3)</sup>
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%

## ■ オフリング概要

オフリング規模 (含オーバーアロットメント)	<ul style="list-style-type: none"> <li>約264億円<sup>(5)</sup></li> </ul>
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>合計: 1,165,658口                             <ul style="list-style-type: none"> <li>新規発行: 1,095,507口                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>うち国内募集: 582,829口 海外募集: 512,678口</li> </ul> </li> <li>海外における売出し: 70,151口</li> </ul> </li> </ul>
オフリング形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>国内: 一般募集</li> <li>海外: 144A/Regulation S</li> </ul>
国内/海外トランシェ比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% : 50%</li> </ul>
ロックアップ期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>90日間: インヴィンシブル投資法人</li> <li>180日間: スポンサー (Calliope合同会社及びRayo合同会社)</li> </ul>
ジョイント・グローバル・コーディネーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>SMBC日興証券株式会社、シティグループ証券株式会社</li> </ul>

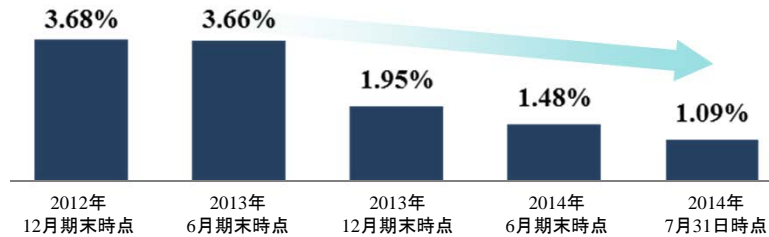
(注1) 既存物件の鑑定評価額は2014年6月30日時点。取得資産である18物件の鑑定評価額は2014年4月30日時点。  
 (注2) NOI利回りについては2014年6月期実績値と2014年12月期予測値の合計を取得価格合計で除して算出しています。なお、ホテル物件については、取得後1カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生しますが、当該費用が発生すると仮定して算出しています。

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

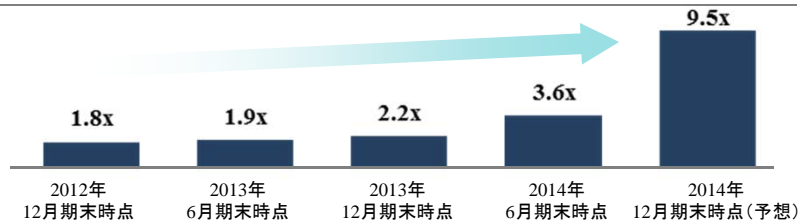
# 借入コストの低減及びバンクフォーメーションの更なる強化

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

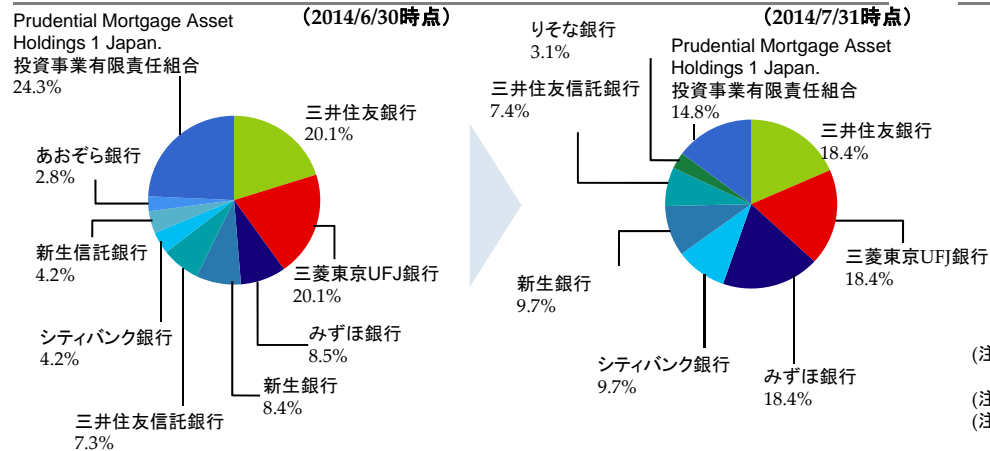
## 平均借入金利<sup>(1)</sup>



## DSCR<sup>(2)</sup>



## バンクフォーメーション



**Invincible** Investment Corporation

## 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

## 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 <sup>(3)</sup>
総資産ベースLTV	52.2%	51.7%	52.5%

(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。

## DEALWATCH



### J-REIT of the Day: インヴィンシブル投資法人、フォートレスと勢いに乗る

11日、インヴィンシブル投資法人の公募増資における申込期間が終了した。発行要項は以下の通り。

市場/コード : 東証/8963  
公募口数 : 104万口 (235億9552万円)  
売出口数 : 7万151口 (15億9158万5888円)  
オーバーアロットメント : 5万5507口 (12億5934万2816円)  
発行・売価 : 2万2688円 (ディスカウント率: 2.50%)  
ジョイント・グローバル・コーディネーター : SMBC日興証券、シティグループ証券  
仮条件 : ディスカウント率2.5~5.0% (0.5%刻み)  
発行済投資口総数 : 261万3179口 (増資前: 157万3179口)  
決議時時価総額 : 642億5807万1610円 (増資分を含む)

2010年2月にエルシーピー投資法人と合併し、商号を「インヴィンシブル投資法人」に変更。住宅を中心に複数用途に投資する総合型REITとして再スタートした。11年7月にFortress Investment Group LLC(フォートレス)の関係会社であるCalliope合同会社を引受先とした第三者割当増資を実施し資産運用会社の筆頭株主が変わったのと同様にフォートレスがスポンサーとして参画。スポンサーであるフォートレスは14年3月末現在グローバルで約625億ドルの運用資産を有し、日本の運用不動産の資産規模は3000億円を超え、現在開発中の物件を含めて30件以上のホテルや住居物件を取得価格ベースで1000億円以上保有している。

参画後、「フォートレスの国内外のネットワークや銀行との関わり」(発行体)をバックに、メガバンク中心のバンクフォーメーションへの強化を図りつつポートフォリオの再構築を進めてきた。過去のリファイナンスにより、3.66%だった平均借入金利を1.95%に低減。本物件取得に伴うリファイナンス後に借入金利は1.09%まで低下する。14年5月にホテルマイステイズ神田とホテルマイステイズ浅草の2物件を約54億円で取得し、シニア物件7物件を約54億円で譲渡するのに伴い14年6月期1口当たり分配金を464円から550円に

上方修正。「ホテルへの投資を進めるなどの明確な成長戦略を示した」(発行体)ことが好感され、5月21日時点で1万8000円だったと投資口価格は公募増資の決議までに約4割上昇していた。

本案件で発行体は、宿泊特化型ホテル18物件(取得予定価格:399億円、鑑定評価額:403億円、NOI利回り:6.30%)の取得を発表し、コアアセットにホテルを追加するため運用ガイドラインを変更した。投資家からは「ホテルを取り巻く良好な市場環境を踏まえており、ポジティブ」(機関投資家)との声が多い。取得物件の平均NOI利回りは既存ポートフォリオの5.15%を上回り、「比較的しっかりとした利回りで物件が買えたことも投資家から評価された」(関係者)もよう。発行体は「フォートレスが購入後、継続的にリノベーションを実施し、オペレーションの改善を行うなど稼働率を上げてきた」といい、13年に84.7%だった平均客室稼働率は14年年初から4月末日までの期間で89.2%まで上昇。「ADRが6673円なため、これからは単価の上昇を目指す」(発行体)と話した。

発行体は14年5月に宿泊型ホテル26物件の優先交渉権について覚書を締結しており、今回の18物件はいずれもその覚書の対象物件である。決議と同時に再度覚書を締結し、新たに22物件の優先交渉権を取得。関係者は「スポンサーがファンドという懸念を払しょくするために覚書を締結し、コミットメントを示したことが投資家から好感された」という。「フォートレスがスポンサーに入ってきて状況が変わった。以前から同REITへの関心は高かったが流動性の問題から購入できなかった」(投資信託)といい、投資ユニバースに積極的に取り入れる向きもみられている。「リファイナンスによるデットコストのさらなる抑制にも期待できるうえ、パイプラインも充実している」(国内投信)といい、「全てがうまく回り出しているREIT」(別の機関投資家)「ダウンサイドが無い」(関係者)との声も聞かれた。

6月25日から7月4日にかけて国内50社程度、海外50社程度を3チームで訪問し、ラージミーティングも2度開催した。投資家のクオリティを鑑みて、5%をリテールから海外に移し、最終的に一般投資家に35%、国内機関投資家に15%、海外投資家に50%が配分された。各ポジションに対する需要は「一般投資家分が8倍、国内機関投資家分が2倍超、海外分が7倍、全体で約7倍」(関係者)となった。「海外のリアルエステートスペシャリスト、ロング系、国内のJ-REIT特化型のファンドなどが参加した」(別の関係者)といい、「J-REITの時価総額上位銘柄と似通った投資家層が集まった」(同)とみられる。

9日に条件決定してから、投資口価格は2営業日かけて16.5%上昇、「配分が足りなかった投資家を買っている」(機関投資家)という。「覚書もあるため、時価総額1000億円は目前。持たざるリスクを感じる銘柄となってきているのでは」(関係者)との声も。発行体は、今回の増資の成功を持って次のオフリングへのステップとし、早期に資産規模2000億円に取り組む。

(小澤 美穂 DealWatch / Thomson Reuters)

※同記事の著作権はトムソン・ロイター・マーケティング株式会社が占有しています。

(2014年7月14日掲載)

# 2014年6月期及び2014年12月期 実績・予想・平準化収益の概要

(単位:百万円)

	第21期 (2013年12月期)	第22期 (2014年6月期)				第23期 (2014年12月期)				
	実績	実績	シニア 7物件	ホテル 20物件	リファイナンス	平準化	予想	ホテル 20物件	リファイナンス	平準化
NOI (継続保有71物件)	1,851	1,846	-	-	-	1,846	1,840	-	-	1,840
NOI (2014年5月22日付譲渡シニア7物件)	155	115	▲115	-	-	-	-	-	-	-
NOI (2014年5月23日付取得ホテル2物件)	-	57	-	110	-	167	168	▲8	-	160
NOI (2014年7月17日付取得ホテル18物件)	-	-	-	1,241	-	1,241	1,535	▲191	-	1,343
<b>NOI 合計</b>	<b>2,006</b>	<b>2,018</b>	<b>▲115</b>	<b>1,352</b>	<b>-</b>	<b>3,255</b>	<b>3,544</b>	<b>▲199</b>	<b>-</b>	<b>3,344</b>
不動産等売却益	-	1,003	▲1,003	-	-	-	-	-	-	-
減価償却費	▲527	▲527	18	▲408	-	▲917	▲881	▲33	-	▲914
資産運用報酬	▲125	▲125	-	-	-	▲125	▲125	-	-	▲125
その他営業費用	▲88	▲134	-	-	-	▲134	▲107	▲36	-	▲143
<b>営業利益</b>	<b>1,265</b>	<b>2,234</b>	<b>▲1,100</b>	<b>944</b>	<b>-</b>	<b>2,078</b>	<b>2,429</b>	<b>▲269</b>	<b>-</b>	<b>2,160</b>
営業外収益	355	1	-	-	-	1	-	-	-	-
増資/融資関連費用	▲579	▲957	-	-	849	▲107	▲457	-	348	▲109
支払利息	▲672	▲376	-	-	7	▲369	▲370	-	▲5	▲375
その他営業外費用	▲16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>経常利益</b>	<b>353</b>	<b>902</b>	<b>▲1,100</b>	<b>944</b>	<b>856</b>	<b>1,603</b>	<b>1,602</b>	<b>▲269</b>	<b>342</b>	<b>1,675</b>
特別利益/特別損失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>当期純利益</b>	<b>352</b>	<b>901</b>	<b>▲1,100</b>	<b>944</b>	<b>856</b>	<b>1,602</b>	<b>1,601</b>	<b>▲269</b>	<b>342</b>	<b>1,675</b>
発行済投資口数	1,573,179	1,573,179				2,668,686	2,668,686			2,668,686
1口当たり当期純利益(EPS) (円)	259	573				600	600			628
1口当たり剰余金取崩額(円)	-	-				-	-			-
1口当たり利益超過分配金(円)	-	-				-	-			-
<b>1口当たり分配金(DPU)</b>	<b>237</b>	<b>573</b>				<b>600</b>	<b>600</b>			<b>600</b>

ホテル18物件のNOI  
(期間 1/1-6/30)

ホテル2物件の固定資産税

- ホテル18物件のGOP(期間 7/1-7/16): +100
- ホテル18物件のホテル費用を発生主義ベースで計上(取得(7/17)後1ヵ月分): ▲206
- 固定資産税等: ▲84

減価償却費調整  
 ・ホテル2物件(期間 1/1-5/22): ▲28  
 ・ホテル18物件(期間 1/1-6/30): ▲380

- ホテル2物件のGOP(期間 1/1-5/22): +124
- ホテル2物件のホテル費用を発生主義ベースで計上(取得(5/23)後1ヵ月分): ▲14

- 2014年5月23日付リファイナンスによる一時費用: +488
- 2014年7月17日付オファリング及びリファイナンスによる一時費用: +415
- その他

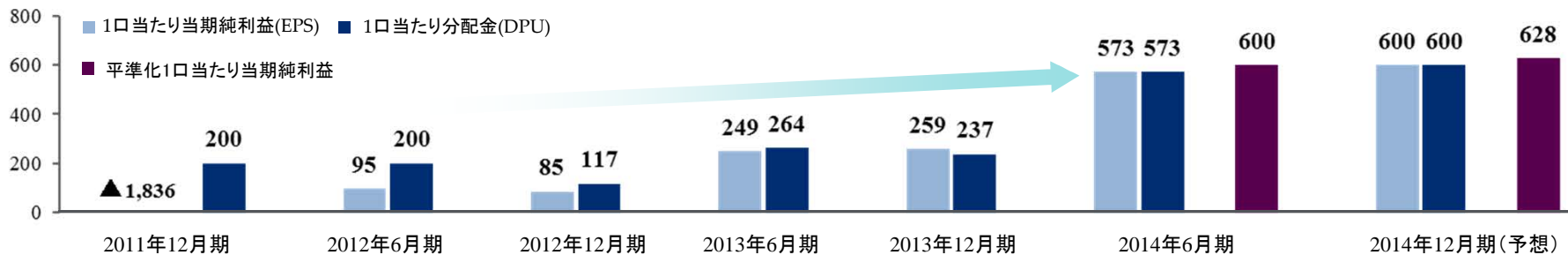
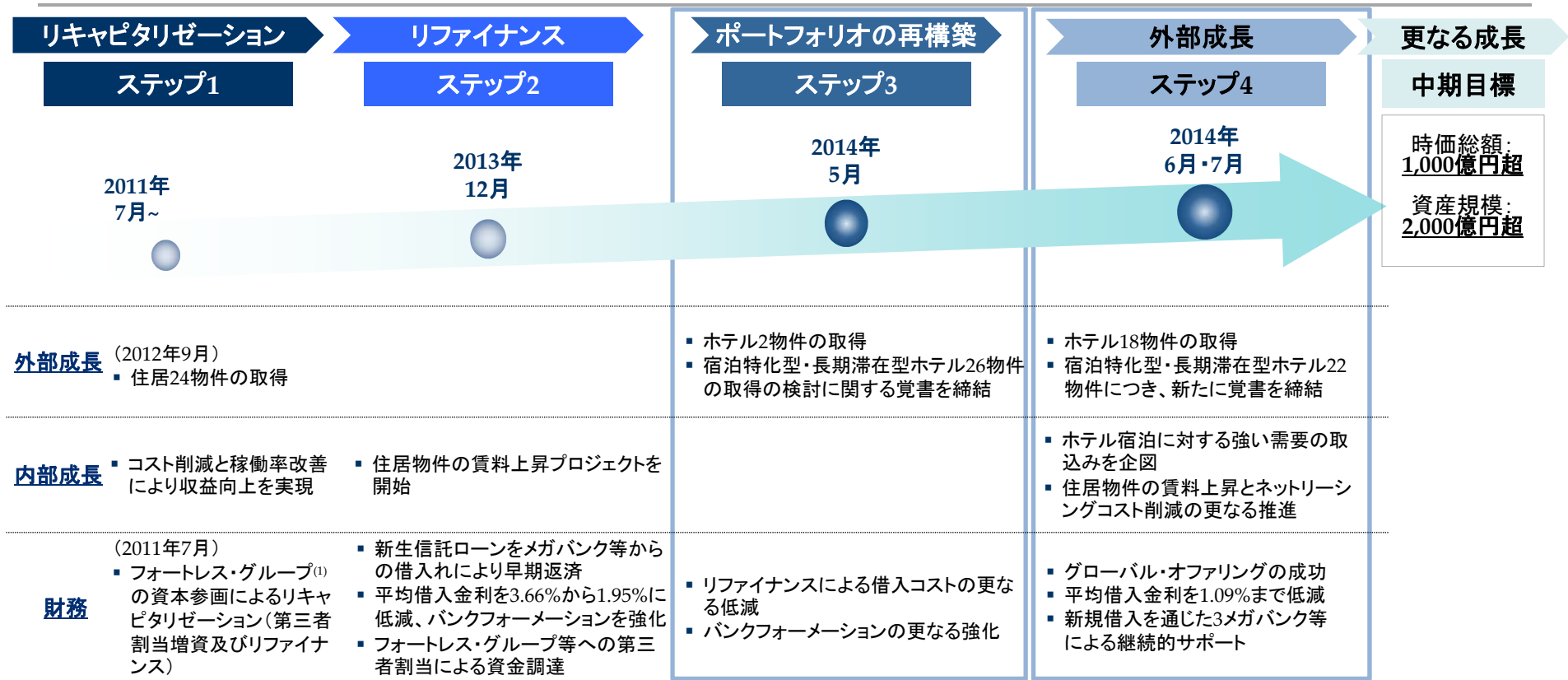
控除対象外消費税の影響額

ホテル18物件の減価償却費  
(期間 7/1-7/16)

リファイナンスによる借入金利率の低下による差異

- ニューシンジケートローン(A)及び(B)関連アップフロントフィー一括償却分: +176
- ニューシンジケートローン(C)関連クロージング費用: +17
- 2014年7月17日付増資による一時費用: +157

# 投資主価値向上のトラックレコード



**時価総額**

(単位:百万円)

8,602

8,602

8,305

18,458

30,566

38,133

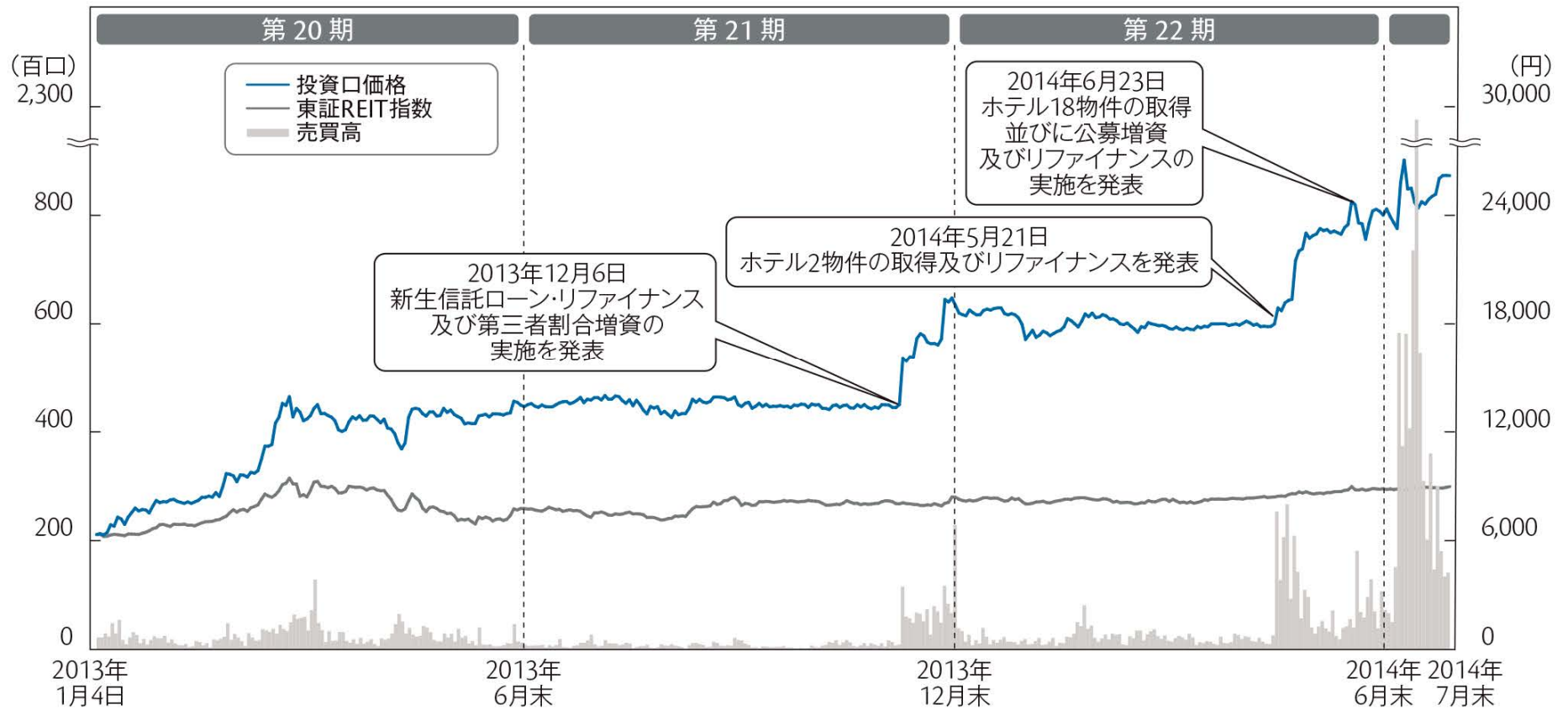
2014年8月27日時点  
78,860

(注1) フォートレス・グループについては、後記16ページをご参照ください。

(注2) 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。



# 投資口価格の推移



(注1) 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。

(注2) 東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

---

## 取得ホテルの概要・実績

---



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

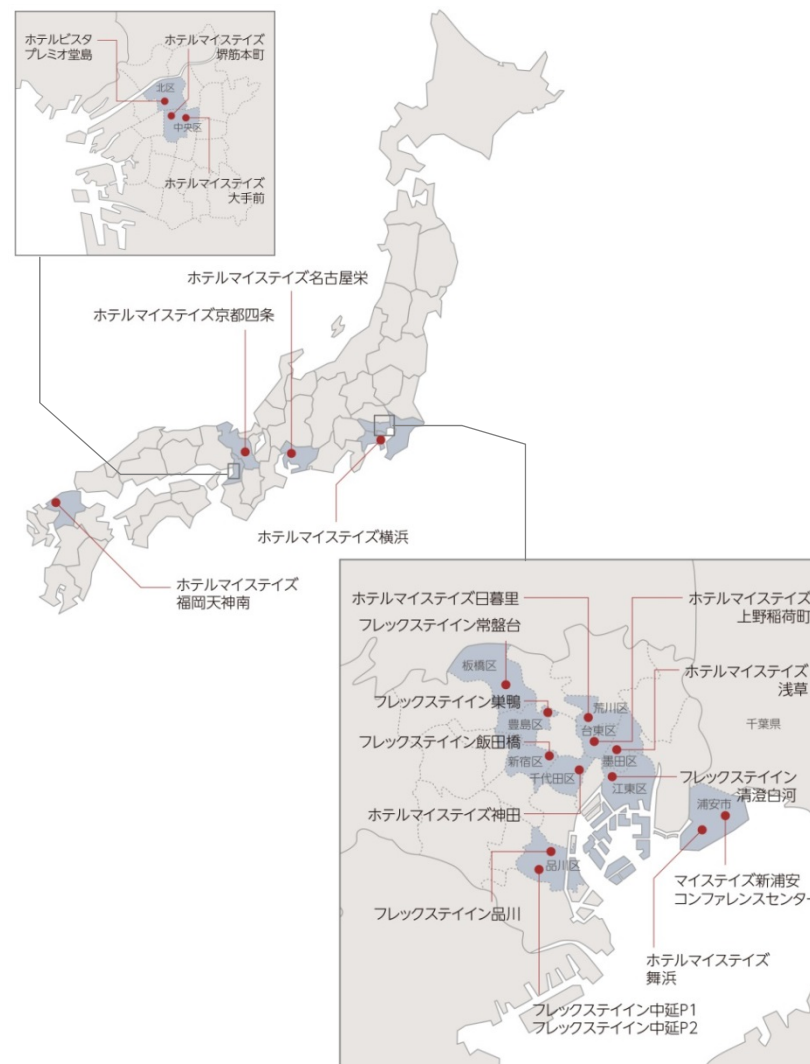


ホテルマイステイズ福岡天神南

# 新規取得ホテル20物件の概要

ホテルタイプ	・ 宿泊特化型／長期滞在型
物件数	・ 20件
平均客室稼働率 <sup>(1)</sup>	・ 88.9%
ADR <sup>(1)</sup>	・ 6,931円
RevPAR <sup>(1)</sup>	・ 6,163円

物件名	所在地	客室数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り <sup>(1)</sup>
ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2,851	2,880	5.54%
ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2,584	2,610	6.37%
ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	6,024	6,110	6.16%
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	175	4,930	4,980	6.45%
ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	4,870	4,920	6.13%
ホテルビスタプレミアオ堂島	大阪府大阪市	141	3,845	3,900	6.58%
ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2,958	3,000	6.37%
ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2,514	2,530	6.69%
ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	190	2,119	2,150	7.95%
ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	1,898	1,910	5.83%
ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	1,570	1,580	7.28%
フレックスティン飯田橋	東京都新宿区	59	1,381	1,390	5.66%
ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	1,331	1,340	5.57%
フレックスティン品川	東京都品川区	55	1,242	1,250	5.90%
フレックスティン常盤台	東京都板橋区	129	1,242	1,250	7.34%
フレックスティン巣鴨	東京都豊島区	104	1,192	1,200	6.75%
ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	1,192	1,200	7.90%
フレックスティン清澄白河	東京都江東区	55	749	754	6.33%
フレックスティン中延P1	東京都品川区	39	589	593	5.92%
フレックスティン中延P2	東京都品川区	22	283	285	6.06%
合計		2,481	45,373	45,832	6.40%
マイステイズ (12件)		1,877	34,846	35,210	6.40%
フレックスティン (7件)		463	6,681	6,722	6.33%
ビスタ (1件)		141	3,845	3,900	6.58%

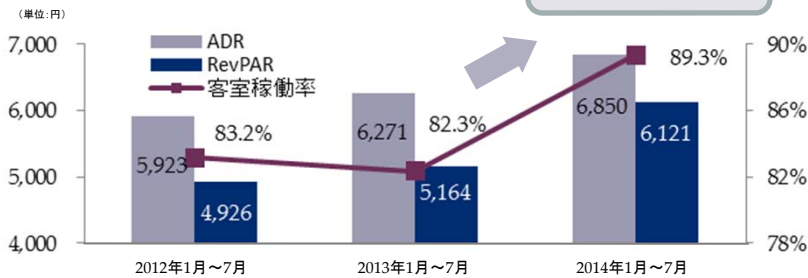


(注1) 2013年7月1日から2014年6月30日までの実績に基づき算出しています。  
 ・「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。  
 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)  
 ・「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。  
 ・「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数 (客室数 × 日数) 合計で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。  
 ・「NOI利回り」は対象期間の実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。

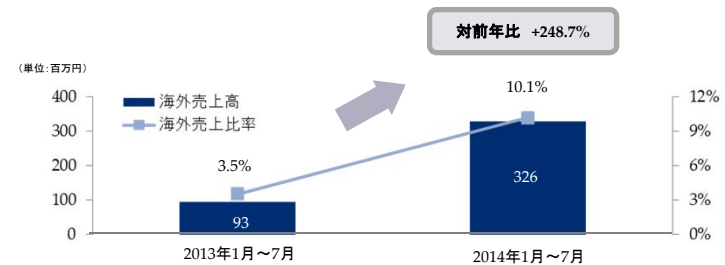
# 宿泊特化型ホテル20物件の実績 及び賃料アップサイドの追求

- 新規取得20ホテルの2014年1～7月RevPARは稼働率、ADRの上昇により前年同期比18.5%増加、同期間のGOPは同22.8%増加、対予算比でも4.2%上昇、特に2物件を取得した本年5月以降のGOP実績は対予算比9.8%上昇
- 宿泊売上の約2割を占める長期(1週間以上)ステイ、同約1割を占める法人売上の存在により、高稼働・低コストオペレーションを実現
- ホテルオペレーターのホームページ刷新・多言語化、海外Webエージェントとの契約拡充・ロコミサイト活用等により海外売上高比率は前年の3.5%から10.1%に上昇
- 今後、インバウンド需要の取り込み拡大、各ホテルのレベニューマネジメントの更なる強化等により、GOP増加、賃料増収を図っていく

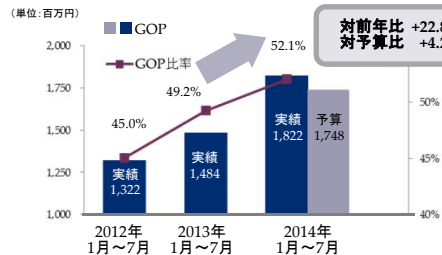
## 稼働率/ADR/RevPAR<sup>(1)</sup> 実績 (各年における1月～7月実績比較)



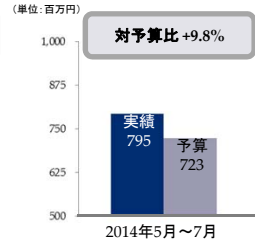
## 海外売上高<sup>(5)</sup>と海外売上高比率 実績 (各年における1月～7月実績比較)



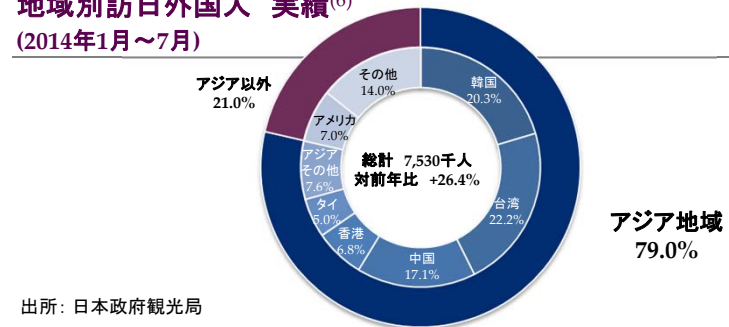
## GOP/GOP比率<sup>(2)</sup> 実績 (各年における1月～7月実績比較)



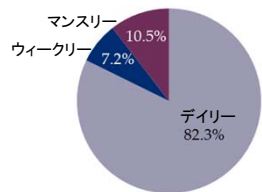
## GOP実績/予算 比較<sup>(3)</sup> (2014年5月～7月における予算比較)



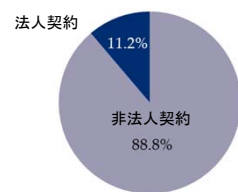
## 地域別訪日外国人 実績<sup>(6)</sup> (2014年1月～7月)



## 宿泊形態ミックス<sup>(4)</sup>(2014年1月～7月)



## 法人契約比率<sup>(4)</sup>(2014年1月～7月)



## 賃料アップサイドを享受できる賃貸借契約

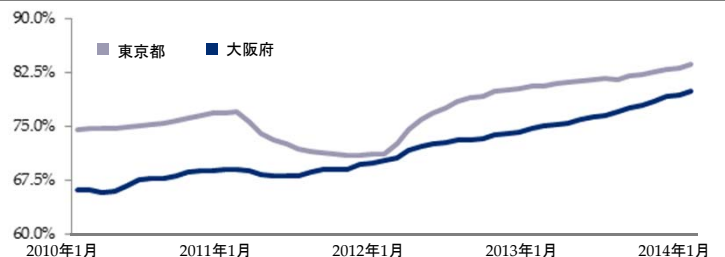
- 各ホテルにつき一定の固定賃料を設定
- 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント<sup>(7)</sup>は、売上高の2%及びGOPの4-6%のマネジメントフィー並びに本社営業及び自社ホームページ経由売上高の6%に相当する送客手数料を原則収受

(注1)「ADR」及び「RevPAR」については、前記11ページをご参照ください。  
(注2)「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、ホテルの売上高からホテル営業にかかる人件費、材料費、水道光熱費、広告費及びオペレーターへの業務委託手数料等の費用を控除した額をいい、本投資法人がホテルにかかる賃貸事業収入として認識する額をいいます。また、「GOP比率」は、GOPを売上高で除した割合です。

(注3) 2014年5月1日から2014年7月31日までの実績に基づき算出しています。  
(注4) 宿泊形態の内訳は売上高に基づきます。デイリー=1-6泊、ウィークリー=7-29泊、マンスリー=30泊~。なお、ホテルビスタプレミオ堂島は、宿泊日数による区分データが存在しないことから、当該物件を除く19物件をベースに計算しています。  
(注5) 海外売上高は、海外Webエージェント経由の売上高を示します。  
(注6) 2014年1月～5月は暫定値、6月及び7月は推定値によります。  
(注7) 詳細については、後記18ページをご参照ください。なお、ホテルビスタプレミオ堂島については、第三者のオペレーターにより運営されています。

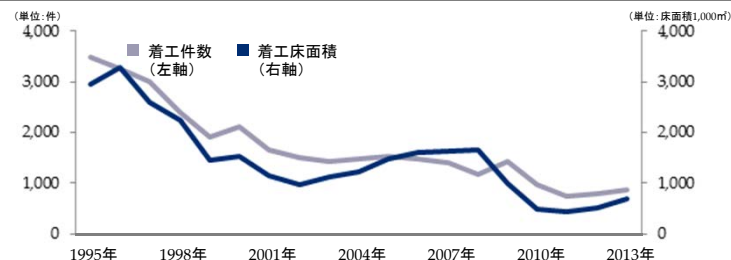
- 主要都市におけるビジネスホテルの稼働率が最高水準に上昇、一方、宿泊施設の新規供給は低下傾向が継続
- 政府による空港発着枠拡大、格安航空会社(LCC)の参入促進、滞在ビザ発給要件の緩和などの対日観光促進策の更なる推進
- 宿泊者数、訪日外国人旅行者数は中長期的に増加する見込み

## ビジネスホテルの地域別客室稼働率 12ヶ月移動平均



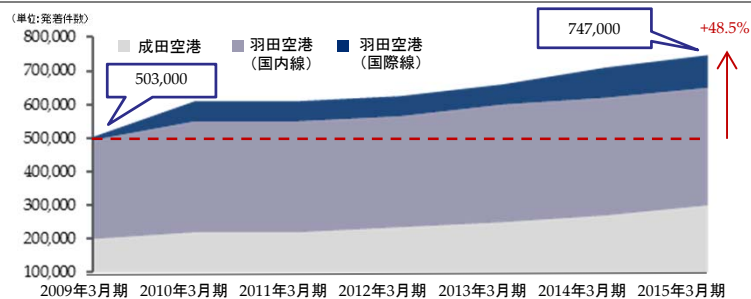
出所: 観光庁 (注1) 2010年4月~6月以降は、従業員が10人未満の宿泊施設も調査対象に含みます。

## 宿泊施設の着工件数及び着工床面積の推移



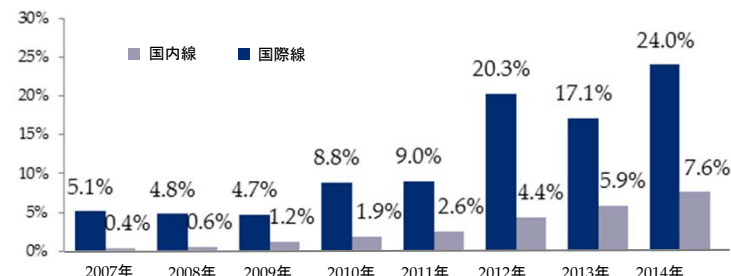
出所: 国土交通省

## 発着枠数の拡大



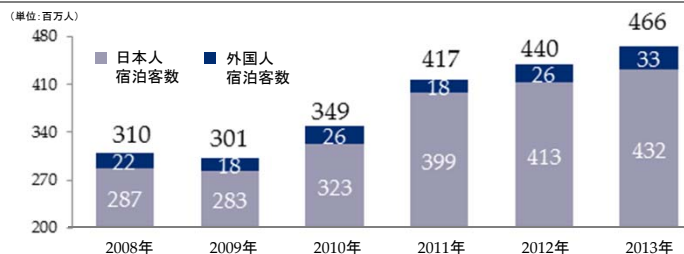
出所: 国土交通省

## 日本におけるLCC市場シェア (座席数ベース)



出所: CAPA - Centre for Aviation, OAG, 国土交通省

## 宿泊者数の推移



出所: 国土交通省

## 訪日外国人旅行者数



出所: 日本政府観光局, 観光庁

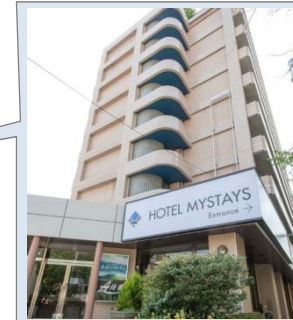
# スポンサーによる更なる外部成長機会の提供

- スポンサーは本投資法人に対し利益・配当の増加に寄与する外部成長機会を提供してきた強固なサポート実績を有する
- 新覚書の締結により、本投資法人はスポンサーから更にホテル計22物件を取得することができるパイプラインを確保

物件名称	所在地	客室数
ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	265
ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	175
フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	88
フレックスステイン心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	54
ホテルネット函館	北海道函館市本町26番17号	202
フレックスステイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	84
フレックスステイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	210
ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	116
ホテルマイステイズ赤坂 <sup>(1)</sup>	東京都港区赤坂二丁目17番54号	319
ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	97
フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	62
フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	64
東興ホテル	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	338
ホテルマイステイズ羽田(仮称) <sup>(1)</sup>	東京都大田区羽田五丁目1番13号	174
ホテルマイステイズ金沢(仮称) <sup>(1)</sup>	石川県金沢市広岡二丁目	244
ホテルマイステイズ横浜関内(仮称) <sup>(1)</sup>	神奈川県横浜市中区尾上町5番65号	166
コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	150
スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	74
ベストウェスタンホテルフィノ大分	大分県大分市荷揚町1番32号	145
ベストウェスタンホテルフィノ札幌	北海道札幌市北区北8条西四丁目15番	242
高松東急イン	香川県高松市兵庫町9番9号	191
ホテルピスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	152
合計		3,612



ホテルマイステイズ亀戸P2



ホテルマイステイズ亀戸P1



ホテルマイステイズ赤坂(完成予想図)



ホテルマイステイズ羽田(仮称)(完成予想図)



- (注1) ホテルマイステイズ横浜関内(仮称)、ホテルマイステイズ羽田(仮称)、ホテルマイステイズ金沢(仮称)は建設中です。ホテルマイステイズ赤坂は再開発を予定しています。
- (注2) 上記22物件は新覚書の対象となる物件であり、本書の日付現在、取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証はありません。
- (注3) 完成予想図は、設計図面等に基づく予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。

# 運用ガイドラインの変更

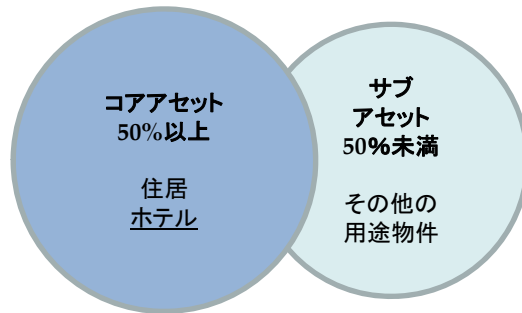
## ポートフォリオ構築方針の変更

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、ホテルをコアアセットとして投資対象に追加

## 分配方針の変更

資産の取得や資金調達等に関連して多額の費用を計上することに伴い、当期純利益が大幅に減少することが見込まれる場合には、分配金を平準化し、平準化された当期純利益をより反映するために利益超過分配を実施することを検討する方針を採用

### ■ 用途別投資比率



以下の場合に利益超過分配を実施することを検討し、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わない

- 分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合において、課税の特例規定における要件を満たすため
- 資産の取得や資金調達等に関連して、多額の費用を計上し、分配金が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金を平準化するため

### ■ 地域別投資比率

エリア	具体的なエリア	組入比率 (取得価格ベース)
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	全体の組入比率:65%以上 ホテルを除く組入比率:70%以上
地方主要 都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	全体の組入比率:35%未満 ホテルを除く組入比率:30%未満

---

## フォートレス・グループの概要

---



# フォートレス・グループの概要

Fortress Investment Group LLC (「FIG」: 関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称) は日本における住居及びホスピタリティー不動産物件に対して豊富な投資経験を有するグローバルな投資運用会社

- フォートレス・グループは2014年6月末時点でグローバルで約638億ドルの運用資産(AUM)を保有するオルタナティブ運用会社
  - FIGはニューヨーク証券取引所に上場、時価総額は2014年6月末時点で約32億ドルに達する
  - 不動産投資の分野においては、プライベート・ファンド、上場REIT及びその他上場不動産会社への投資実績があり、深い経験を有する上場不動産会社への投資としては、Brookdale Senior Living Inc.(米国)、Eurocastle Investment Ltd.(欧州)、Newcastle Investment Corp.(米国)、New Residential Investment Corp.(米国)がある
- フォートレス・グループは2本の日本特化不動産ファンドフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドI及びIIを運用
  - コミットメントベースの出資額は合計2,000億円を超える
  - 日本において住居・オフィスビル・商業施設等、多岐に渡る不動産物件に対する投資実績を有する
  - 日本における運用不動産の資産規模は3,000億円を超える
  - 本投資法人にホテル20件の売却後もホテル(開発中の3物件を含む)及び住居物件を合計31件、1,000億円以上(取得価格ベース)保有する
  - 物件取得後に戦略的なりノバージョンやリブランディング等によるオペレーション改善を実現してきた豊富な実績を有する
  - ホテル運営会社である株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを傘下に収めることで、ホテルの物件情報の入手やホテル運営において競争優位性を持つ

(2014年3月31日時点)

# マイステイズ・ホテル・マネジメントの実績(1/2)

取得20ホテルのうち19ホテルは経験豊富なオペレーターである  
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(フォートレス・グループ保有)が運営<sup>(1)</sup>

## 会社概要

- 会社名: 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント  
(2014年7月28日付にて株式会社フレックスティ・ホテルマネジメントより商号変更)
- 設立: 1999年7月8日
- 2012年6月フォートレス・グループが買収
- 代表者: 代表取締役社長 麻野 篤毅
- 運営ブランド: ホテルマイステイズ、フレックスティイン、マンスリーレジステイズ
- 従業員: 560名<sup>(2)</sup>(含アルバイト)
- 資本金: 100百万円<sup>(2)</sup>
- 運営物件数: 47物件(5,768客室数), そのうち11物件はフォートレス・グループが所有<sup>(3)</sup>

- オペレーターの知見を活かすことで、ホテル市場においてより良い物件の取得機会を獲得



MYSTAYS HOTEL MANAGEMENT CO., LTD.  
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント

## ホテル運用におけるイニシアチブ

### 競争優位性

- デイリー、ウィークリー、マンスリーステイのための客室提供のノウハウにより、高客室稼働率及び高利益率を実現
- 2,200社超の法人顧客基盤

### リブランド

- 顧客ターゲットに基づくブランドの絞り込み
- 再構築されたウェブサイトは、ナビゲートが容易でモダン
- 高度なウェブマーケティングによる、Free Independent Travelers (FITs)といった未開拓の市場を深耕

### リノベーション

- 2011年以降、ホテル17物件(2,154客室)の戦略的リノベーションを実施、ADR上昇を実現

### オペレーション能力の向上

- 市場動向を分析し収益を最大化するためにレベニューマネージャーを採用、詳細な需要予測に基づくきめ細かいレベニューマネジメントを実行
- 効率性の強化及び離職率の低下のための従業員トレーニングへの注力

### コストコントロール

- 効果的な調達戦略等により効率的なローコストオペレーションを推進


(注1) ホテルビスタプレミオ堂島は他のオペレーターにより運営されています。また、新覚書の対象ホテルの一部は株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントの運営下に置かれていません。


(注2) 2014年4月30日時点

(注3) 2014年7月17日時点

# マイステイズ・ホテル・マネジメントの実績(2/2)

世界の人をおもてなし。

  
 HOTEL MYSTAYS



きっと、旅の前後にひと恵つけると、いい旅になる。それがホテルマイステイズ羽田のおもてなし。世界と日本を飛び回るすべての人をサポートし、旅のワンシーンを印象的に彩ります。

ホテルマイステイズ 金沢

HOTEL MYSTAYS Kanazawa

**2014.11**

**GRAND OPEN**

JR北陸本線・金沢駅徒歩約5分


ホテルマイステイズ 羽田

HOTEL MYSTAYS Haneda

**2014.9.26 Fri**

**GRAND OPEN**

羽田空港よりシャトルバスで約10分



<b>Hakata</b>	<b>Osaka</b>	<b>Kyoto</b>	<b>Nagoya</b>	<b>Yokohama</b>	<b>Tokyo</b>	<b>Maihama</b>
HOTEL MYSTAYS Fukuoka	HOTEL MYSTAYS Osaka	HOTEL MYSTAYS Tokyo	HOTEL MYSTAYS Chubu	HOTEL MYSTAYS FLEXSTAY INN	HOTEL MYSTAYS FLEXSTAY INN	HOTEL MYSTAYS MONTHLY RESI STAYS
ホテルマイステイズ 福岡天神	ホテルマイステイズ 明田本町	ホテルマイステイズ 西新町	ホテルマイステイズ 津田	マスタイズ 東横田	フレックスイン 中延	MONTHLY RESI STAYS
ホテルマイステイズ 福岡天神南	ホテルマイステイズ 大塚前	ホテルマイステイズ 東三条	ホテルマイステイズ 高田町	マスタイズ 新横田	フレックスイン 清田	ワンステイリースタイズ 中延
ホテルマイステイズ 福岡天神西	ホテルマイステイズ 名島屋敷	ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 御茶屋	マスタイズ 中延	フレックスイン 三日月	ワンステイリースタイズ 高田町南
ホテルマイステイズ 福岡天神東	ホテルマイステイズ 中津	ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 西新町	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 新横浜	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 清田	
		ホテルマイステイズ 東区/入	ホテルマイステイズ 上野/入	マスタイズ 東横田	フレックスイン 三日月	

マイステイズ 検索

[www.mystays.jp](http://www.mystays.jp)

---

## 2014年6月期の運用状況

---

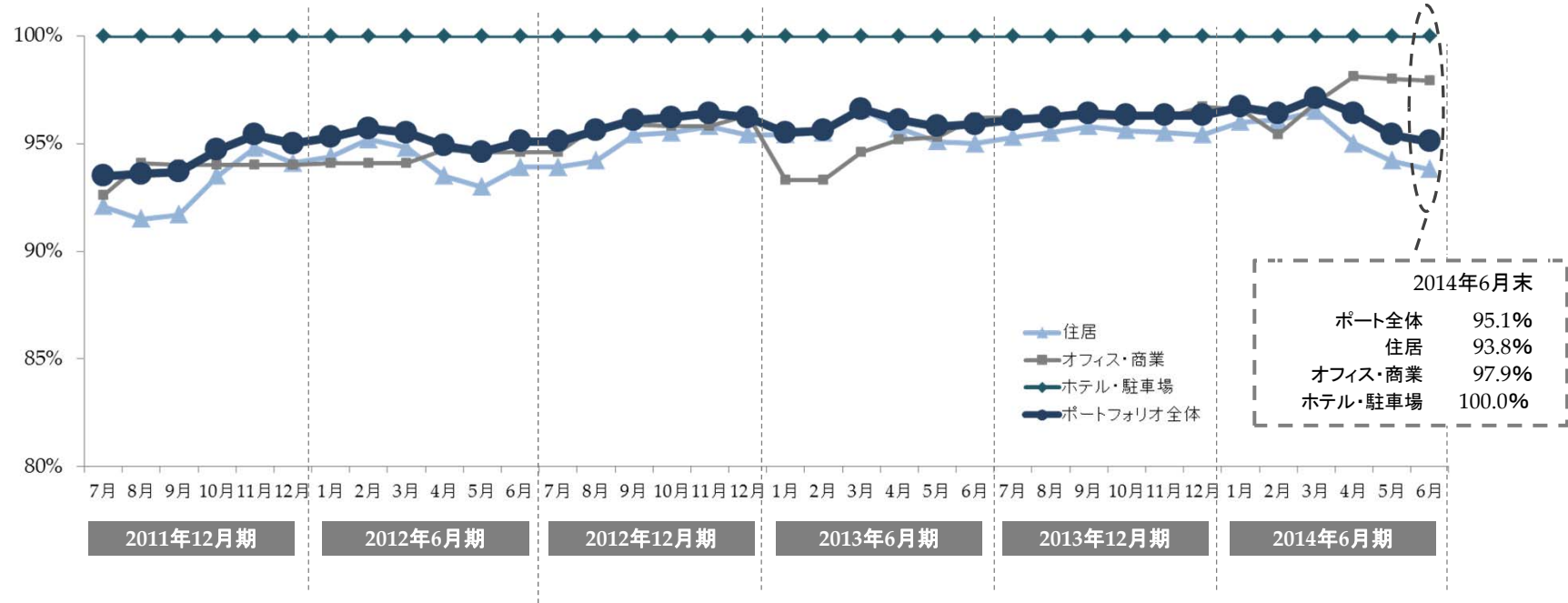
# 稼働率の推移

オフィス・商業物件の期中平均稼働率が前期 96.3%から当期 97.1%に上昇  
 住居物件も安定稼働を維持、ポートフォリオ平均稼働率は95.8%に上昇

期中平均稼働率

2011年12月期	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期
ポート全体 93.2%	ポート全体 94.2%	ポート全体 95.3%	ポート全体 95.3%	ポート全体 95.7%	ポート全体 95.8%
住居 92.9%	住居 94.2%	住居 95.2%	住居 95.6%	住居 95.5%	住居 95.3%
オフィス・商業 93.8%	オフィス・商業 94.4%	オフィス・商業 95.7%	オフィス・商業 94.6%	オフィス・商業 96.3%	オフィス・商業 97.1%

月次稼働率の推移



(注1) 2011年12月期については、2011年10月21日付にて売却したニュー江戸橋ビルの影響を除いて記載しています。  
 また、すべての掲載期間において、2014年5月22日付にて売却したシニア7物件の影響を除いて記載しています。

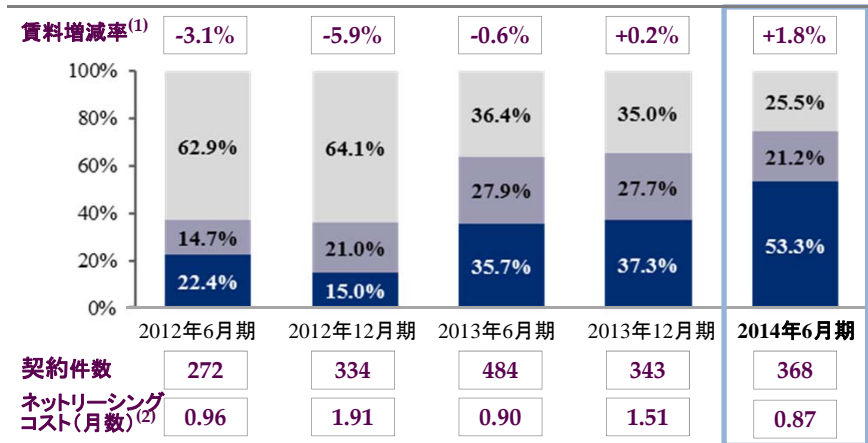
# 住居物件の賃料上昇に向けた取り組み

- 2014年6月期の新規契約のうち53.3%が賃料上昇、上昇率は1.8%に
- 同期間の更新契約のうち24.9%で賃料が増額更改、上昇率は0.8%に
- 月次ベースでは足もとで賃料上昇が加速
- ネットリーシングコストは0.87ヶ月となり、前期の1.51ヶ月から大きく改善、更新率についても前期の79.9%から85.0%に上昇

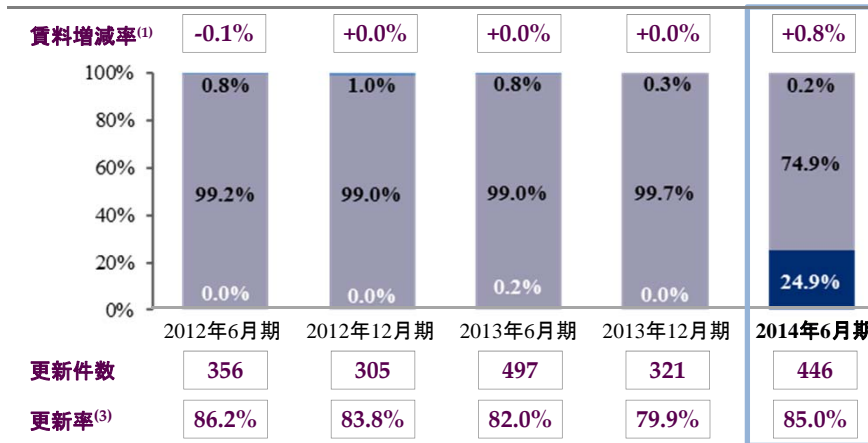
■ 上昇 ■ 変化なし ■ 下落

■ 上昇 ■ 変化なし ■ 下落

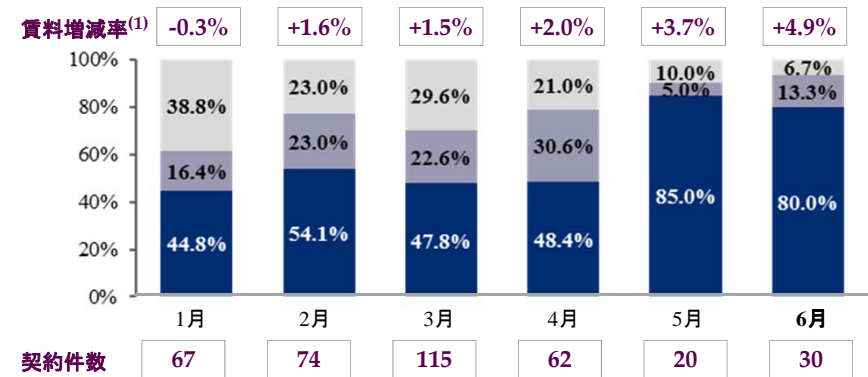
## 新規契約



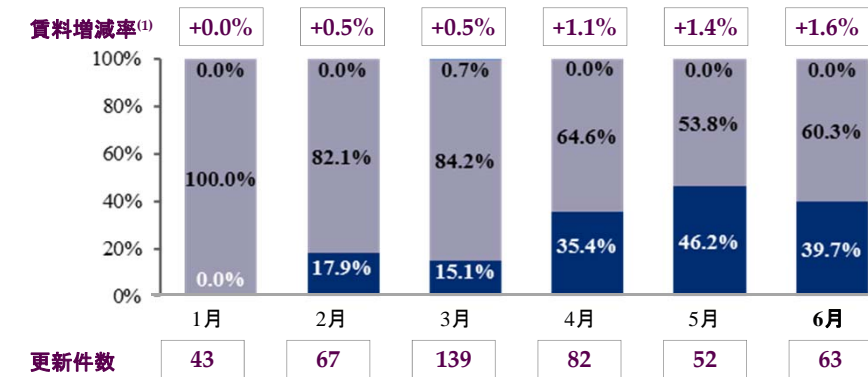
## 更新契約



## 新規契約 2014年6月期月別推移



## 更新契約 2014年6月期月別推移



(注1) 賃料増減率は、(新規契約月額賃料総額-前契約月額賃料総額)÷前契約月額賃料総額により算出しています。

(注2) ネットリーシングコスト(月数)は、『広告宣伝費月数』+『フリーレント月数』-『礼金収入月数』により算出しています。

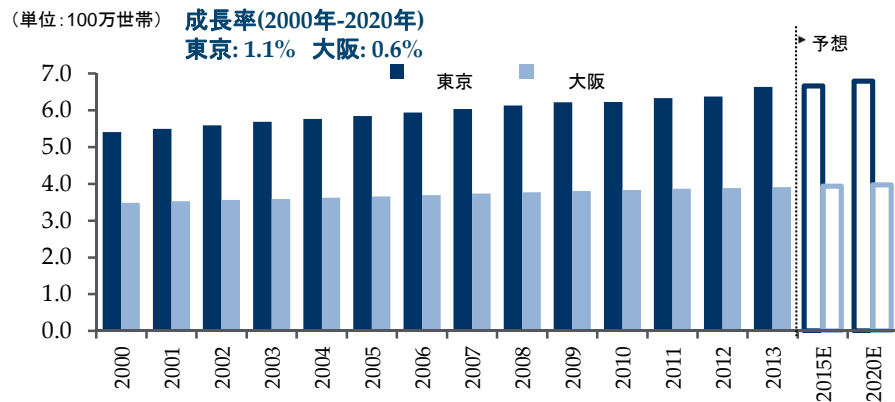
(注3) 更新率は、『期中更新件数』÷『期中更新対象件数』により算出しています。

# 主要都市圏における住居物件賃貸市場の動向

- 東京と大阪における世帯数は増加傾向
- 2013年の東京への転入者のうち、18歳~29歳の年齢層が占める割合は48.0%
- 賃貸マンションの供給は減少傾向
- 建設費の上昇がマンション開発の減少につながる見込み

## 需要の増大

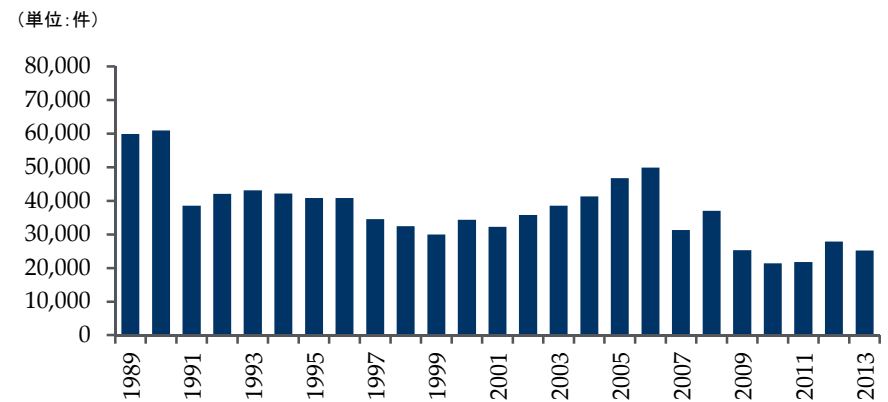
### 東京と大阪における世帯数の推移 (1)



出所: 東京都、大阪府、国立社会保障・人口問題研究所 (IPSSR)

## 供給の減少

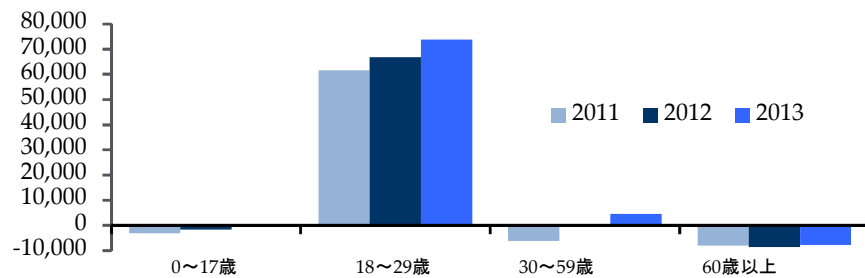
### 東京における賃貸マンション着工件数の推移



出所: 国土交通省

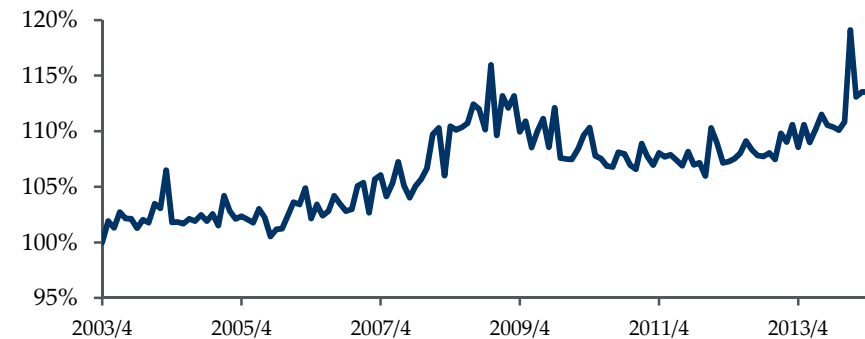
### 東京純転出入者の年齢層

(単位: 人) 東京転入者のうち、18歳~29歳の年齢層が占める割合(%)  
2013年: 48.0%、2012年: 47.8%、2011年: 47.9%



出所: 東京都

### マンション建設費の推移(2)



出所: 国土交通省

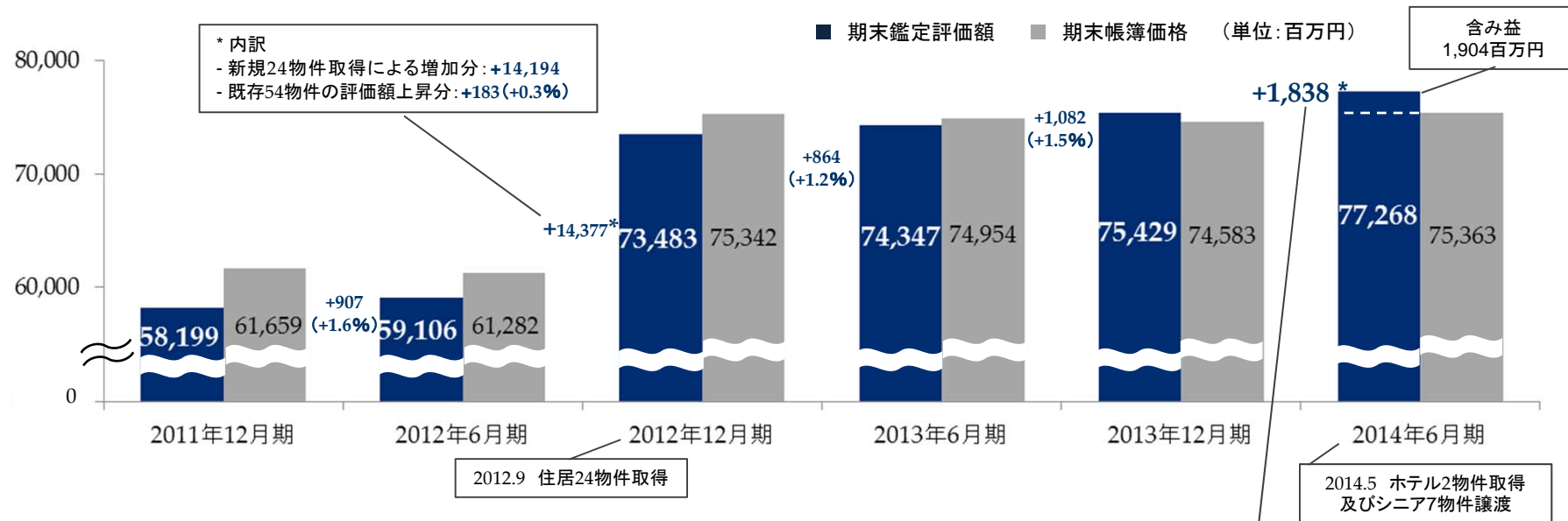
(注1) 2000年~2013年は東京都及び大阪府が発表している実績値。2015年~2020年はIPSSRによる予測。

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

月毎の工事予定額の総和(居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物) ÷ 月毎の床面積の総和(居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物)

# ポートフォリオ資産価値の向上

継続保有物件<sup>(1)</sup>の2014年6月期鑑定評価額は前期比1,169.2百万円(1.7%)上昇し、5期連続で資産価値が上昇  
ポートフォリオ全体の含み益は1,904百万円に



<当期末鑑定評価額の増減: 用途・地域・要因別分析>

分類	物件数	前回評価額	今回評価額	増減		Cap Rate要因	Cashflow要因	
				絶対増減	増減率	による増減	による増減	
ポートフォリオ全体	73	76,098	77,268	+1,169	+1.5%	+1,158	+10	
用途別	住居	63	57,921	58,865	+944	+1.6%	+930	+13
	オフィス・商業	7	12,595	12,808	+213	-	+226	▲13
	ホテル	2	5,490	5,490	-	-	-	-
	駐車場	1	92	105	+12	+13.0%	+2	+10
地域別	首都圏	48	57,320	58,106	+785	+1.4%	+848	▲62
	中部	7	3,864	3,966	+102	+2.6%	+66	+36
	関西	12	6,892	6,982	+90	+1.3%	+100	▲10
北海道・東北	6	8,022	8,214	+192	+2.4%	+144	+48	

\* 内訳  
- 継続保有物件の評価額上昇分: +1,169.2(+1.7%)  
- ホテル2物件の取得による増加分: +5,490  
- シニア7物件の譲渡による減少分: -4,821

(注1) 平成26年5月22日に譲渡したシニア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物件をいいます。

(注2) ホテル2物件の鑑定評価額は2014年3月31日時点。



# Memo

---

---

## APPENDIX

---

## 2014年6月期損益計算書

項目	第21期 2013年7月1日～ 2013年12月31日		第22期 2014年1月1日～ 2014年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	2,740,449	100.0	3,775,772	100.0	1,035,323	37.8
賃貸事業収入(1)	2,740,449		2,772,419		31,970	
不動産等売却益	-		1,003,352		1,003,352	
営業費用	1,474,679	53.8	1,541,127	40.8	66,448	4.5
賃貸事業費用(2)	1,261,221		1,281,791		20,570	
減価償却費(3)	527,420		527,914		494	
NOI(1)-(2)+(3)	2,006,648		2,018,542		11,894	
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		△ 79	
一般事務委託手数料	19,089		18,224		△ 864	
貸倒引当金繰入額	1,045		-		△ 1,045	
貸倒損失	2,561		-		△ 2,561	
その他営業費用	56,975		107,404		50,429	
営業利益	1,265,770	46.2	2,234,644	59.2	968,874	76.5
営業外収益	355,544	13.0	1,777	0.0	△ 353,766	△ 99.5
受取利息	400		404		3	
融資関連費用精算益	354,737		-		△ 354,737	
貸倒引当金戻入額	-		475		475	
雑収入	406		898		491	
営業外費用	1,267,953	46.3	1,334,001	35.3	66,048	5.2
支払利息	672,128		376,514		△ 295,613	
融資関連費用	579,038		842,043		263,004	
投資口交付費	15,487		115,438		99,951	
雑損失	1,300		5		△ 1,294	
経常利益	353,360	12.9	902,420	23.9	549,059	155.4
税引前当期純利益	353,360	12.9	902,420	23.9	549,059	155.4
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	352,755	12.9	901,815	23.9	549,059	155.6
前期繰越利益	93,247		73,159		△ 20,087	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	446,003		974,975		528,972	

## 2014年6月期貸借対照表 — 資産の部

項目	第21期 2013年12月31日		第22期 2014年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>資産の部</b>						
<b>流動資産</b>						
現金及び預金	1,457,257		759,058		△ 698,199	
信託現金及び信託預金	2,729,902		2,765,504		35,601	
未収入金	-		2,574		2,574	
営業未収入金	10,948		71,193		60,244	
前払費用	122,321		120,941		△ 1,379	
未収消費税等	7,419		-		△ 7,419	
前払金	-		17,138		17,138	
その他	10		0		△ 10	
貸倒引当金	△ 2,573		△ 1,391		1,181	
<b>流動資産合計</b>	<b>4,325,286</b>	<b>5.5</b>	<b>3,735,018</b>	<b>4.7</b>	<b>△ 590,268</b>	<b>△ 13.6</b>
<b>固定資産</b>						
<b>有形固定資産</b>						
建物	2,461,796		78,131		△ 2,383,665	
建物附属設備	22,706		21,510		△ 1,196	
構築物	2,330		1,640		△ 689	
土地	2,713,620		711,834		△ 2,001,786	
信託建物	27,423,061		28,538,783		1,115,722	
信託建物附属設備	5,073,126		5,259,944		186,818	
信託構築物	223,646		212,270		△ 11,376	
信託工具、器具及び備品	80,646		91,540		10,894	
信託土地	36,582,527		40,447,565		3,865,038	
<b>有形固定資産合計</b>	<b>74,583,461</b>	<b>94.2</b>	<b>75,363,220</b>	<b>95.1</b>	<b>779,759</b>	<b>1.0</b>
<b>無形固定資産</b>						
その他	137		106		△ 30	
<b>無形固定資産合計</b>	<b>137</b>	<b>0.0</b>	<b>106</b>	<b>0.0</b>	<b>△ 30</b>	<b>△ 22.2</b>
<b>投資その他の資産</b>						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	224,371		119,338		△ 105,032	
その他	33,375		34,070		694	
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>267,746</b>	<b>0.3</b>	<b>163,409</b>	<b>0.2</b>	<b>△ 104,337</b>	<b>△ 39.0</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>74,851,345</b>	<b>94.5</b>	<b>75,526,736</b>	<b>95.3</b>	<b>675,391</b>	<b>0.9</b>
<b>資産合計</b>	<b>79,176,632</b>	<b>100.0</b>	<b>79,261,754</b>	<b>100.0</b>	<b>85,122</b>	<b>0.1</b>

## 2014年6月期貸借対照表 ー 負債・資本の部

項目	第21期 2013年12月31日		第22期 2014年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
<b>負債の部</b>						
<b>流動負債</b>						
営業未払金	174,201		143,439		△ 30,762	
短期借入金	-		13,488,750		13,488,750	
1年内返済予定の長期借入金	203,520		17,552,100		17,348,580	
1年内返済予定の信託長期借入金	105,833		-		△ 105,833	
未払金	5,000		32,733		27,733	
未払費用	229,843		121,934		△ 107,908	
未払法人税等	525		520		△ 4	
未払消費税等	-		143,637		143,637	
前受金	385,886		357,522		△ 28,364	
預り金	5,048		32,927		27,879	
流動負債合計	1,109,859	1.4	31,873,567	40.2	30,763,708	皆増
<b>固定負債</b>						
長期借入金	20,146,480		-		△ 20,146,480	
信託長期借入金	20,854,166		9,960,000		△ 10,894,166	
信託預り敷金及び保証金	1,037,721		1,025,726		△ 11,995	
預り敷金及び保証金	183,579		28,663		△ 154,916	
固定負債合計	42,221,948	53.3	11,014,390	13.9	△ 31,207,558	△ 73.9
<b>負債合計</b>	<b>43,331,808</b>	<b>54.7</b>	<b>42,887,957</b>	<b>54.1</b>	<b>△ 443,850</b>	<b>△ 1.0</b>
<b>純資産の部</b>						
<b>投資主資本</b>						
出資総額	29,134,389	36.8	29,134,389	36.8	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	446,003		974,975		528,972	
剰余金合計	6,710,435	8.5	7,239,407	9.1	528,972	7.9
投資主資本合計	35,844,824	45.3	36,373,796	45.9	528,972	1.5
<b>純資産合計</b>	<b>35,844,824</b>	<b>45.3</b>	<b>36,373,796</b>	<b>45.9</b>	<b>528,972</b>	<b>1.5</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>79,176,632</b>	<b>100.0</b>	<b>79,261,754</b>	<b>100.0</b>	<b>85,122</b>	<b>0.1</b>

2014年6月期末1口当たり純資産

**23,121円**

(発行済投資口数: 1,573,179口)

# 2014年6月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 **Invincible** Investment Corporation

項目	第21期 2013年7月1日～ 2013年12月31日	第22期 2014年1月1日～ 2014年6月30日
	金額(千円)	金額(千円)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>小計</b>	<b>2,422,548</b>	<b>7,125,015</b>
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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,771,350</b>	<b>6,622,276</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 169,885</b>	<b>△ 5,802,328</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,532,119</b>	<b>△ 1,482,546</b>
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	4,187,160	3,524,562

項目		第21期 2013年7月1日～ 2013年12月31日	第22期 2014年1月1日～ 2014年6月30日
当期未処分利益	(千円)	446,003	974,975
分配金総額	(千円)	372,843	901,431
投資口1口当たり分配金	(円)	237	573
次期繰越利益	(千円)	73,159	73,543

## 2014年12月期業績予想(2014年8月27日付)

項目	第22期 2014/1/1～ 2014/6/30		第23期予想 2014/7/1～ 2014/12/31		差異	
	金額(円)	%	金額(円)	%	金額(百万円)	%
営業収益	3,775	100.0	4,323	100.0	547	14.5
賃貸事業収入合計(1)	2,772	73.4	4,323	100.0	1,551	
不動産等売却益	1,003	26.6	0	0.0	△ 1,003	
営業費用	1,541	40.8	1,893	43.8	352	22.9
賃貸事業費用合計(2)	1,281		1,661		379	29.6
・ 維持管理費	446		475		28	
うち修繕費	40		40		△ 0	
・ 公租公課	174		163		△ 10	
・ 保険料	4		5		0	
・ その他支出	127		134		6	
・ 減価償却費(3)	527		881		353	
<b>NOI(1)-(2)+(3)</b>	<b>2,018</b>		<b>3,544</b>		<b>1,525</b>	<b>75.6</b>
賃貸事業損益(1)-(2)	1,490		2,662		1,171	78.6
資産運用報酬	125		125		-	
その他の営業費用	134		107		△ 26	
営業利益	2,234	59.2	2,429	56.2	195	8.7
営業外収益	1	0.0	-	-	△ 1	-
営業外費用	1,334	35.3	827	19.1	△ 506	△ 38.0
経常利益	901	23.9	1,602	37.1	700	77.6
当期純利益	901	23.9	1,601	37.0	699	77.6

(注1) 運用資産の新規取得又は売却を決定した際には、予想の見直しを行い、東京証券取引所規則に基づき公表します。

2014年12月期予想分配金  
1口当たり600円  
(発行済み投資口数:2,668,686口)

## 2014年6月期実績 — 対 2013年12月期(第21期)実績差異分析

	第21期実績 (2013年12月期)	第22期実績 (2014年6月期)	対2013年12月期実績差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	2,740百万円	3,775百万円	+1,035百万円	+37.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料・共益費+13</li> <li>・更新料収入+10</li> <li>・礼金収入+6</li> <li>・シニア7物件売却益+1,003</li> </ul>
賃貸事業収入	2,740百万円	2,772百万円	+31百万円	+1.2%	
不動産等売却益	－百万円	1,003百万円	+1,003百万円	－%	
営業費用	1,474百万円	1,541百万円	+66百万円	+4.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費+14 (うち原状回復費+6、修繕費+12、管理雑経費▲3)</li> <li>・専門家報酬+6</li> <li>・共通委託調査費▲4</li> <li>・広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料+11</li> <li>・その他租税公課+47(課税売上割合の変動による)</li> </ul>
修繕費	28百万円	40百万円	+12百万円	+44.5%	
営業利益	1,265百万円	2,234百万円	+968百万円	+76.5%	
営業外収益	355百万円	1百万円	▲353百万円	▲99.5%	
融資関連費用精算益	354百万円	－百万円	▲354百万円	－%	✓ 第21期は新生信託ローンA・Bのリファイナンスに伴うエグジット手数料の戻入益の計上
営業外費用	1,267百万円	1,334百万円	+66百万円	+5.2%	
支払利息	672百万円	376百万円	▲295百万円	▲44.0%	✓ 2014年5月23日付リファイナンスによる金利低減
融資関連費用	579百万円	842百万円	+263百万円	+45.4%	✓ 2014年5月23日付リファイナンス関連一時費用の増加等
その他の営業外費用	16百万円	115百万円	+98百万円	+587.7%	✓ 2014年7月17日付オフファイリングに係る一時費用(新投資口発行関連費用等)の増加
当期純利益	352百万円	901百万円	+549百万円	+155.6%	
EPS	224円	573円	349円	+155.8%	
1口当たり剰余金取崩し額	13円	－円	▲13円	－%	
DPU	237円	573円	+336円	+141.8%	
NOI	2,006百万円	2,018百万円	+11百万円	+0.6%	
NOI利回り	5.2%	5.3%	+0.1%	－	



# 2014年6月期実績 ー 対 2014年6月期当初予想差異分析

	第22期当初予想 (2014年6月期) 2014年2月27日付	第22期実績 (2014年6月期)	対2014年6月期 当初予想差異		主な変動要因 (単位:百万円)
	2,760百万円	3,775百万円	+1,014百万円	+36.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料・共益費+1</li> <li>・原状回復費収入+3</li> <li>・更新料収入▲8</li> <li>・水道光熱費収入+3</li> <li>・礼金収入+5</li> <li>・その他雑収入+3</li> <li>・シニア7物件売却益+1,003</li> </ul>
賃貸事業収入	2,760百万円	2,772百万円	+11百万円	+0.4%	
不動産等売却益	－百万円	1,003百万円	+1,003百万円	－%	
営業費用	1,569百万円	1,541百万円	▲27百万円	▲1.8%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費▲16 (うち原状回復費▲17、管理雑経費▲1)</li> <li>・専門家報酬+5</li> <li>・減価償却費▲10</li> <li>・広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料▲23</li> <li>・その他租税公課+17 (課税売上割合の変動によるホテル消費税の増加)</li> </ul>
修繕費	40百万円	40百万円	+0百万円	+1.3%	
営業利益	1,191百万円	2,234百万円	+1,042百万円	+87.5%	
営業外収益	－百万円	1百万円	+1百万円	－%	
営業外費用	458百万円	1,334百万円	+875百万円	+190.1%	
支払利息	396百万円	376百万円	▲19百万円	▲5.0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓2013年12月20日付リファイナンスによる金利低減の影響</li> <li>✓2014年5月23日付リファイナンスによる金利低減の影響</li> </ul>
融資関連費用	62百万円	842百万円	+779百万円	+1,249.8%	✓2014年5月23日付リファイナンス関連一時費用の増加等
その他の営業外費用	1百万円	115百万円	+115百万円	－%	✓2014年7月17日付オフファイナンスに係る一時費用(新投資口発行関連費)の増加
当期純利益	731百万円	901百万円	+170百万円	+23.3%	
EPS	465円	573円	+108円	+23.2%	
1口当たり剰余金取崩し額	－円	－円	－円	－%	
DPU	464円	573円	+109円	+23.5%	
NOI	1,968百万円	2,018百万円	+50百万円	+2.5%	
NOI利回り	5.1%	5.3%	+0.2%	－	

(注1) 「1口当たり当期純利益(EPS)」及び「1口当たり剰余金取崩し額」については、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「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。

## 2014年12月期予想 — 対2014年6月期実績差異分析

	第22期実績 (2014年6月期)	第23期予想 (2014年12月期) 2014年8月27日付	対2014年6月期 実績差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	3,775百万円	4,323百万円	+547百万円	+ 14.5 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料・共益費+1,575 (うちシニア7物件売却による減少額▲131)</li> <li>・礼金収入▲6</li> <li>・原状回復費収入▲7</li> <li>・その他雑収入▲5</li> <li>・シニア7物件売却益▲1,003</li> </ul>
賃貸事業収入	2,772百万円	4,323百万円	+1,551百万円	+56.0%	
不動産等売却益	1,003百万円	—百万円	▲1,003百万円	—%	
営業費用	1,541百万円	1,893百万円	+352百万円	+22.9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費+28</li> <li>・信託報酬+8</li> <li>・広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料▲3</li> <li>・減価償却費+353</li> <li>・公租公課▲10(固定資産税等)</li> <li>・会計監査人報酬+11</li> <li>・共通委託調査費+4</li> <li>・その他営業雑経費+4</li> <li>・その他租税公課▲53(課税売上割合の変動による)</li> </ul>
修繕費	40百万円	40百万円	▲0百万円	▲1.3%	
(参考)資本的支出	135百万円	141百万円	5百万円	+4.2%	
(参考)合計	176百万円	181百万円	5百万円	+3.0%	
営業利益	2,234百万円	2,429百万円	+195百万円	+8.7%	
営業外収益	1百万円	—百万円	▲1百万円	—%	
営業外費用	1,334百万円	827百万円	▲506百万円	▲38.0%	
支払利息	376百万円	370百万円	▲6百万円	▲1.7%	✓ 2014年7月17日付リファイナンスによる金利低減の影響
融資関連費用	842百万円	300百万円	▲541百万円	▲64.3%	✓ 2014年7月17日付リファイナンス関連一時費用の減少等
その他の営業外費用	115百万円	157百万円	+41百万円	+36.0%	✓ 2014年7月17日付オフリングに係る一時費用(新投資口発行関連費用)の請求タイミングによる差異
当期純利益	901百万円	1,601百万円	+699百万円	+77.6%	
EPS	573円	600円	+27円	+4.7%	
1口当たり剰余金取崩し額	—円	—円	—円	—%	
DPU	573円	600円	+27円	+4.7%	
NOI	2,018百万円	3,544百万円	+1,525百万円	+75.6%	
NOI利回り	5.3%	5.6%	+0.3%	—	

# 財務指標データ

項目	2012年6月期	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期
	2012年1月1日～ 2012年6月30日	2012年7月1日～ 2012年12月31日	2013年1月1日～ 2013年6月30日	2013年7月1日～ 2013年12月31日	2014年1月1日～ 2014年6月30日
総資産額(百万円)	67,698	80,200	80,249	79,176	79,261
純資産額(百万円)	32,826	32,670	32,848	35,844	36,373
自己資本比率	48.5%	40.7%	40.9%	45.3%	45.9%
出資総額(百万円)	26,134	26,134	26,134	29,134	29,134
期末発行済投資口総数	1,348,292	1,348,292	1,348,292	1,573,179	1,573,179
1口当たり純資産額(円)	24,346	24,231	24,363	22,785	23,121
総資産経常利益率(ROA)(年換算)	0.4%	0.3%	0.8%	0.9%	2.3%
純資産当期純利益率(ROE)(年換算)	0.8%	0.7%	2.1%	2.1%	5.0%
有利子負債額(百万円)	31,603	43,982	43,851	41,310	41,000
加重平均金利	4.4%	4.0%	3.7%	3.2%	1.8%
有利子負債比率(LTV 1)	49.4%	57.6%	57.5%	53.9%	53.7%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	46.7%	54.8%	54.6%	52.2%	51.7%
ネットオペレーティングインカム(NOI)(百万円)	1,564	1,800	2,008	2,006	2,018
NOI利回り(年換算)	5.0%	5.2%	5.2%	5.2%	5.3%
当期減価償却費(百万円)	411	480	543	527	527
ファンズフロムオペレーション(FFO)(百万円)	539	594	878	880	426
NAV(百万円)	30,222	30,539	31,791	36,245	37,286
1口当たりNAV(円)	22,416	22,650	23,579	23,039	23,701
NAV倍率(倍)	0.3	0.3	0.6	0.9	1.0

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

# 借入金一覧(2014年6月期末現在／2014年7月31日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額		利率(年率)等		元本返済期日
			2014年 6月期末現在	2014年 7月31日現在	2014年 6月期末現在	2014年 7月31日現在	
ニュー シンジ ケート ローン(B)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行	2014年 5月23日	13,488百万円	一百万円	0.94636% <sup>(1)</sup> 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +0.8%)	—	2015年5月22日 <sup>(2)</sup>
	短期借入金合計		13,488百万円	一百万円			
ニュー シンジ ケート ローン(A) <sup>(3)</sup>	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 新生銀行 シティバンク銀行 新生信託銀行(注4) あおぞら銀行	2013年 12月20日	17,552百万円	一百万円	1.64636% <sup>(1)</sup> 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +1.5%)	—	2016年12月20日 <sup>(2)</sup>
ニュー シンジ ケート ローン(C)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行 シティバンク銀行 新生銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行	2014年 7月17日	一百万円	57,300百万円	—	0.98000% <sup>(5)</sup> 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +0.8%)	2017年7月14日
	長期借入金合計		17,552百万円	57,300百万円			
プルデン シャルLPS ローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2012年 9月28日	2,700百万円 2,860百万円 1,830百万円 2,570百万円		1.9% 固定金利		2018年3月31日 2019年3月31日 2020年3月31日 2019年3月31日
	信託長期借入金合計		9,960百万円				
	借入金合計		41,000百万円	67,260百万円			

(注1) 2014年6月30日から2014年7月30日までの適用利率です。

(注2) 2014年7月17日付で全額期限前弁済しています。

(注3) ニューシンジケートローン(A)については、2014年1月31日を初回とし、元本返済期日までの毎月月末営業日に一部元本返済(毎月16百万円、年間203百万円)を行い、残額は元本返済期日に一括返済<sup>(2)</sup>します。

(注4) 新生信託銀行は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan II 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有しています。

(注5) 2014年7月17日から2014年8月28日までの適用利率です(初回計算期間のみ2ヶ月円TIBOR+0.8%)。

(注6) 借入金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

# 借入金の担保状況(2014年6月期末現在)

名称		2014年 6月期末 借入金額	2014年 6月期末 鑑定評価額	鑑定 LTV	担保対象物件	物件数
ニューシンジケート ローン(A)		17,552 百万円	37,597 百万円	46.7%	「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」、「ビクセル武蔵関」、「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」、「スペース恵比寿」、「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」、「新宿アイランド」、「ストップパーキング神田須田町 <sup>(1)</sup> 」	23
小計		17,552 百万円	37,597 百万円	46.7%		23
ニューシンジケート ローン(B)		13,488 百万円	24,713 百万円	54.6%	「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」、「アクシズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ペレール目黒」、「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」、「近代科学社ビル」、「ホテルマイステイズ神田」、「ホテルマイステイズ浅草」	26
小計		13,488 百万円	24,713 百万円	54.6%		26
プルデン シャルLPS ローンB	第一貸付	2,700 百万円	4,048 百万円	66.7%	「ネオ・プロミネンス」、「サルボサーラ」、「ルナコート江戸堀」、「レーベスト名駅南」、「ウィンテージ神戸元町」	5
	第二貸付	2,860 百万円	4,293 百万円	66.6%	「サンテラス南池袋」、「エクセレント神楽坂」、「HERMITAGE NANBA WEST」、「リトルリバー本町橋」、「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」	6
	第三貸付	1,830 百万円	2,798 百万円	65.4%	「クイーンズコート福住」、「プライムライフ三宮磯上公園」、「レーベスト本陣」、「レーベスト松原」、「コーポ東洞院」	5
	第四貸付	2,570 百万円	3,811 百万円	67.4%	「ウエストアベニュー」、「ペレール大井町」、「シエテ南塚口」、「プライムライフ御影」、「アルパ則武新町」、「レーベスト平安」、「センチュリーパーク新川1番館」、「ヴァンデュール浜大津駅前」	8
小計		9,960 百万円	14,950 百万円	66.6%		24
合計		41,000 百万円	77,260 百万円	53.1%		73

(注1) 2014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。以下、同じです。

# 借入金の担保状況(2014年7月31日現在)

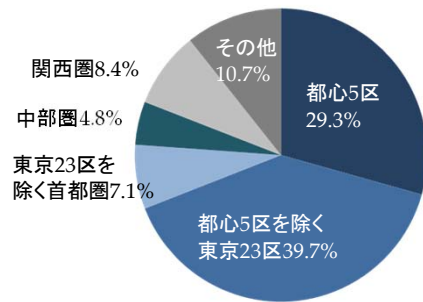
名称	2014年 7月末時点 借入金額	2014年 6月末 鑑定評価額	鑑定 LTV	担保対象物件	物件数	
ニューシンジケート ローン(C)	57,300 百万円	102,660 百万円	55.8%	「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシズタワー川口並木」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「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」、「近代科学社ビル」、「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」、「カーザエルミタジジオ」、「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」、「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稲荷町」、「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巢鴨」、「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。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物件に集合動産根譲渡担保権を設定。	67	
小計	57,300 百万円	102,660 百万円	55.8%		67	
プルデン シャルLPS ローンB	第一貸付	2,700 百万円	4,048 百万円	66.7%	「ネオ・プロミネンス」、「サルボサーラ」、「ルナコート江戸堀」、「レーベスト名駅南」、「ウインターズ神戸元町」	5
	第二貸付	2,860 百万円	4,293 百万円	66.6%	「サンテラス南池袋」、「エクセレント神楽坂」、「HERMITAGE NANBA WEST」、「リトルリバー本町橋」、「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」	6
	第三貸付	1,830 百万円	2,798 百万円	65.4%	「クイーンズコート福住」、「プライムライフ三宮磯上公園」、「レーベスト本陣」、「レーベスト松原」、「コーポ東洞院」	5
	第四貸付	2,570 百万円	3,811 百万円	67.4%	「ウエストアベニュー」、「ベレール大井町」、「シエテ南塚口」、「プライムライフ御影」、「アルパ則武新町」、「レーベスト平安」、「センチュリーパーク新川1番館」、「ヴァンデュール浜大津駅前」	8
小計	9,960 百万円	14,950 百万円	66.6%		24	
合計	67,260 百万円	117,610 百万円	57.2%		91	

# ポートフォリオの特徴

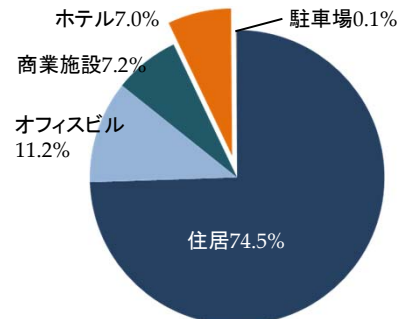
(2014年6月期末現在)

✓ 物件数:73件 (住居:63件、ホテル:2件)	✓ 資産規模:779億円 (住居:580億円、ホテル:54億円)	✓ 賃貸可能戸数:3,802戸 (住居:3,413戸、ホテル:286室)	✓ 賃貸可能面積:154,773.28 m <sup>2</sup> (住居:109,584.45 m <sup>2</sup> 、ホテル:5,913.10m <sup>2</sup> )
------------------------------	-------------------------------------	---	---

＜全体地域別投資比率＞

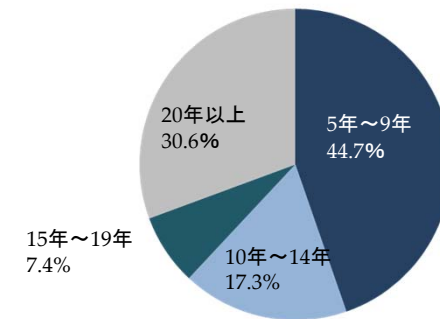


＜全体用途別投資比率＞



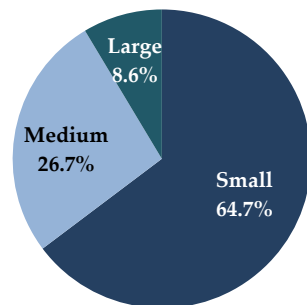
住居:74.5%, ホテル:7.0%

＜全体築年数分布＞



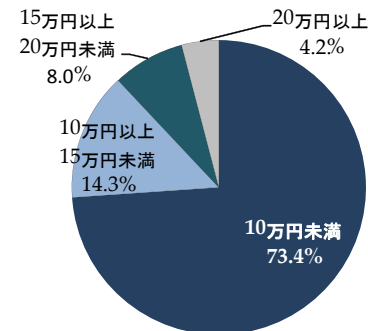
加重平均築年数:13.7年

＜住居タイプ別投資比率＞



Small:64.7%

＜住居賃料帯別投資比率＞



10万円未満:73.4%

- (注1) 本ページにおける「都心5区」、「東京23区を除く首都圏」、「関西圏」、「中部圏」及び「その他」については、以下のとおり定義しています。  
 「都心5区」:千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区  
 「東京23区を除く首都圏」:東京23区以外の東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県  
 「関西圏」:大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県  
 「中部圏」:愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県、福井県  
 「その他」:宮城県、福島県、北海道
- (注2) 「Small」は30㎡未満、「Medium」は30㎡以上60㎡未満、「Large」は60㎡以上の広さの住戸をいいます。
- (注3) 上記グラフのうち＜全体地域別投資比率＞、＜全体用途別投資比率＞及び＜全体築年数分布＞の比率は、取得価格に基づき計算しています。
- (注4) 上記比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 投資主の状況

## 主要な投資主(TOP10)

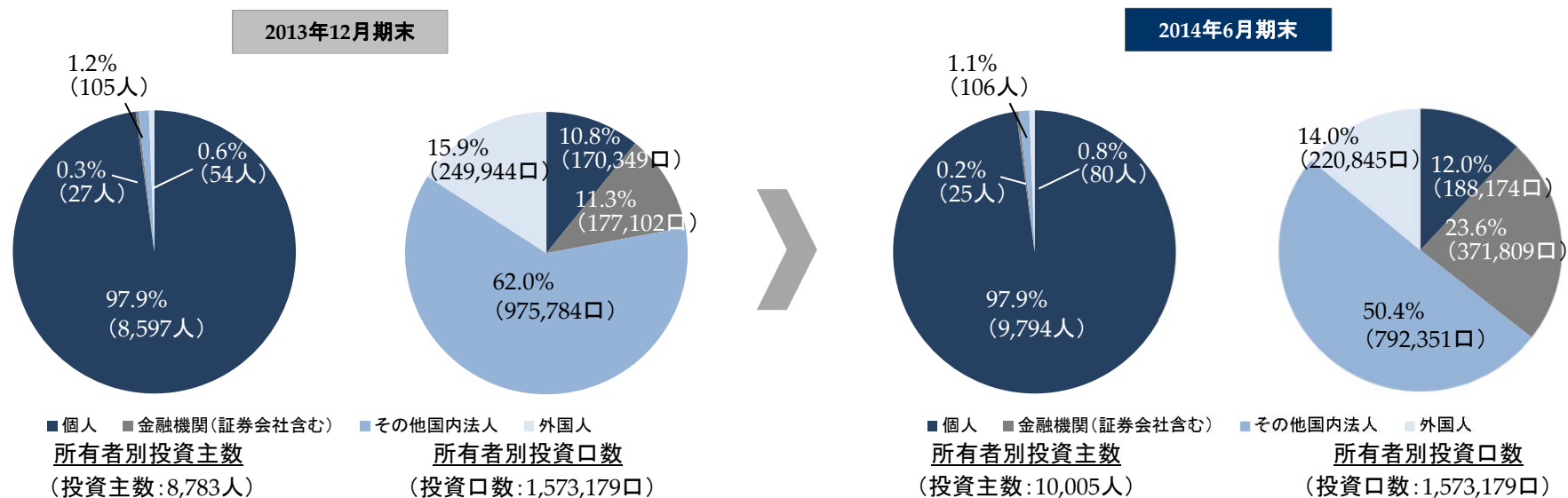
2013年12月期末時点		
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 Calliope合同会社	609,942	38.77
2 Rayo合同会社	149,925	9.53
3 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	129,400	8.22
4 SCG16合同会社	74,962	4.76
5 JP MORGAN CHASE BANK 380180	67,283	4.27
6 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	65,701	4.17
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	58,799	3.73
8 INFINITE VALUE INVESTMENT LTD	57,757	3.67
9 野村信託銀行株式会社(投信口)	40,369	2.56
10 CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	34,445	2.18
合計	1,288,583	81.90

\* 発行済投資口総数 1,573,179口

2014年6月期末時点		
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)
1 Calliope合同会社	609,942	38.77
2 Rayo合同会社	149,925	9.53
3 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
4 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
5 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
6 JP MORGAN CHASE BANK 380180	72,004	4.57
7 INFINITE VALUE INVESTMENT LTD	70,151	4.45
8 野村信託銀行株式会社(投信口)	41,310	2.62
9 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	20,340	1.29
10 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	16,037	1.01
合計	1,286,393	81.77

\* 発行済投資口総数 1,573,179口

(注1) 保有割合(%)は、小数第3位を切り捨てて記載しています。





# 新規取得ホテル20物件 (1/10)

## (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	JR山手線・東京メトロ銀座線 「神田」駅 徒歩6分
建設時期	2005年12月
リノベーション時期	—
客室数	126室
賃貸可能面積	2,585.72m <sup>2</sup>
地積	348.12m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	71.5% / 9.5% / 19.0%
ADR (2013年) <sup>(2)</sup>	6,607円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	91.7%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	6,061円
売上高(2013年)	286百万円
GOP / GOP比率(2013年)	155百万円 / 54.3%
NOI (2013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	都営大江戸線「蔵前」駅 徒歩4分
建設時期	1990年1月
リノベーション時期	2012年11月~12月
客室数	160室
賃貸可能面積	3,327.38m <sup>2</sup>
地積	827.53m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	54.8% / 13.4% / 31.8%
ADR (2013年) <sup>(2)</sup>	4,848円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	88.5%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	4,290円
売上高(2013年)	270百万円
GOP / GOP比率(2013年)	157百万円 / 58.3%
NOI (2013年)	148百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 新規取得ホテル20物件 (2/10)

## (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	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩6分
建設時期	2008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 m <sup>2</sup>
地積	1,021.70 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	98.0% / 1.7% / 0.4%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	9,040円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	85.6%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	7,739円
売上高(2013年)	658 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	352百万円 / 53.5%
NOI (2013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2-1-4
都道府県	千葉県
アクセス	JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅 徒歩15分
建設時期	2009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 m <sup>2</sup>
地積	3,281.51 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	97.4% / 2.6% / -%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	9,663円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	82.7%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	7,993円
売上高(2013年)	599 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	322 百万円 / 53.9%
NOI (2013年)	304 百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 新規取得ホテル20物件 (3/10)

## (D5) ホテルマイステイズ舞浜



所在地	浦安市鉄鋼通り3-5-1
都道府県	千葉県
アクセス	JR京葉線・武蔵野線「舞浜」駅 徒歩12分
建設時期	2005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 m <sup>2</sup>
地積	1,322.00 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	99.9% / 0.1% / -%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	15,634円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	91.0%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	14,222円
売上高 (2013年)	485 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	285 百万円 / 58.8%
NOI (2013年)	277 百万円

## (D6) ホテルビスタプレミオ堂島



所在地	大阪市北区曾根崎新地2-4-1
都道府県	大阪府
アクセス	JR東西線「北新地」駅 徒歩5分
建設時期	1990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 m <sup>2</sup>
地積	1,767.16 m <sup>2</sup>
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	9,120円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	87.6%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	7,987円
売上高 (2013年)	553 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	286 百万円 / 51.7%
NOI (2013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。

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 新規取得ホテル20物件 (4/10)

## (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2-23-22
都道府県	愛知県
アクセス	地下鉄名城線・東山線「栄」駅 徒歩7分
建設時期	1979年11月
リノベーション時期	2013年4月~6月
客室数	270室
貸借可能面積	9,064.71 m <sup>2</sup>
地積	1,142.41 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	96.1% / 3.2% / 0.7%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	5,553円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	79.9%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	4,437円
売上高 (2013年)	498 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	210 百万円 / 42.3%
NOI (2013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1-4-8
都道府県	大阪府
アクセス	地下鉄堺筋線「堺筋本町」駅 徒歩7分
建設時期	2008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 m <sup>2</sup>
地積	736.23 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	83.8% / 11.0% / 5.2%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	5,848円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	80.6%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	4,714円
売上高 (2013年)	337 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	170 百万円 / 50.5%
NOI (2013年)	156 百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 新規取得ホテル20物件 (5/10)

## (D9) ホテルマイステイズ横浜



所在地	横浜市中区末吉町4-81
都道府県	神奈川県
アクセス	京浜急行本線「黄金町」駅 徒歩1分
建設時期	1974年12月
リノベーション時期	2006年6月~9月
客室数	190室
貸借可能面積	7,379.43 m <sup>2</sup>
地積	845.77 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	84.4% / 10.2% / 5.4%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	5,956円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	85.2%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	5,077円
売上高 (2013年)	377 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	164 百万円 / 43.6%
NOI (2013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5-43-7
都道府県	東京都
アクセス	JR山手線、京浜東北線、常磐線、京成電鉄本線「日暮里」駅 徒歩5分
建設時期	1987年4月
リノベーション時期	2011年2月~3月
客室数	93室
貸借可能面積	1,719.29 m <sup>2</sup>
地積	254.09 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	67.5% / 15.4% / 17.0%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	5,912円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	90.7%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	5,363円
売上高 (2013年)	188 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	103 百万円 / 55.0%
NOI (2013年)	98 百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 新規取得ホテル20物件 (6/10)

## (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3-14-20
都道府県	福岡県
アクセス	地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩5分
建設時期	2008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 m <sup>2</sup>
地積	899.15 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	77.9% / 15.4% / 6.7%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	5,065円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	79.1%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	4,004円
売上高 (2013年)	264 百万円
GOP / GOP比率 (2013)	119 百万円 / 45.4%
NOI (2013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3-26
都道府県	東京都
アクセス	JR総武線「飯田橋」駅 徒歩8分
建設時期	1990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 m <sup>2</sup>
地積	898.62 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	66.9% / 16.0% / 17.1%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	7,280円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	87.8%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	6,389円
売上高 (2013年)	155 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	85 百万円 / 55.3%
NOI (2013年)	75 百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 新規取得ホテル20物件 (7/10)

## (D13) ホテルマイステイズ上野稲荷町



所在地	台東区松が谷1-5-7
都道府県	東京都
アクセス	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩4分
建設時期	1986年12月
リノベーション時期	2012年11月~12月
客室数	72室
貸借可能面積	1,150.76 m <sup>2</sup>
地積	294.35 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	74.8% / 12.1% / 13.1%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	5,797円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	90.2%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	5,227円
売上高 (2013年)	141 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	69 百万円 / 49.4%
NOI (2013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1-22-19
都道府県	東京都
アクセス	京浜急行線「北品川」駅 徒歩1分
建設時期	1986年10月
リノベーション時期	2011年11月~12月
客室数	55室
貸借可能面積	1,134.52 m <sup>2</sup>
地積	441.71 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	64.7% / 9.3% / 26.0%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	6,648円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	93.1%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	6,192円
売上高 (2013年)	127 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	70 百万円 / 55.3%
NOI (2013年)	65 百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 新規取得ホテル20物件 (8/10)

## (D15) フレックスステイイン常盤台



所在地	板橋区常盤台1-52-5
都道府県	東京都
アクセス	東武東上線「ときわ台」駅 徒歩5分
建設時期	1989年12月
リノベーション時期	2013年3月
客室数	129室
貸借可能面積	2,539.75 m <sup>2</sup>
地積	1,200.61 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	32.5% / 35.7% / 31.8%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	3,890円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	84.0%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	3,269円
売上高 (2013年)	167 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	83 百万円 / 49.8%
NOI (2013年)	75 百万円

## (D16) フレックスステイイン巣鴨



所在地	豊島区巣鴨3-6-16
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 徒歩6分
建設時期	1992年1月
リノベーション時期	2013年3月
客室数	104室
貸借可能面積	2,089.86 m <sup>2</sup>
地積	683.47 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	37.8% / 22.3% / 39.9%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	3,950円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	88.3%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	3,490円
売上高 (2013年)	145 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	74 百万円 / 51.6%
NOI (2013年)	67 百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。



# 新規取得ホテル20物件 (9/10)

(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1-3-2
都道府県	大阪府
アクセス	大阪市営地下鉄谷町線、中央線 「谷町四丁目」駅 徒歩4分
建設時期	1986年12月
リノベーション時期	2012年12月~2013年1月
客室数	110室
貸借可能面積	4,956.66 m <sup>2</sup>
地積	667.83 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	60.9% / 16.1% / 23.0%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	5,401円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	80.8%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	4,364円
売上高 (2013年)	188 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	84 百万円 / 44.7%
NOI (2013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1-12-16
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 徒歩5分
建設時期	1992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 m <sup>2</sup>
地積	870.77 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	44.2% / 14.0% / 41.8%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	5,253円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	87.7%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	4,606円
売上高 (2013年)	108 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	56 百万円 / 51.7%
NOI (2013年)	47 百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 新規取得ホテル20物件 (10/10)

(D19) フレックスステイイン中延 P1



所在地	品川区二葉4-27-12
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 徒歩5分
建設時期	1986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 m <sup>2</sup>
地積	395.33 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	19.1% / 14.2% / 66.6%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	4,695円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	90.5%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	4,251円
売上高 (2013年)	64 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	37 百万円 / 57.8%
NOI (2013年)	34 百万円

(D20) フレックスステイイン中延P2



所在地	品川区二葉4-27-8
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 徒歩5分
建設時期	1989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 m <sup>2</sup>
地積	213.00 m <sup>2</sup>
デイリー / ウィークリー / マンスリー % <sup>(1)</sup> (2013年)	30.5% / 25.2% / 44.2%
ADR (2013) <sup>(2)</sup>	4,114円
客室稼働率(2013年) <sup>(3)</sup>	94.8%
RevPAR (2013年) <sup>(4)</sup>	3,900円
売上高 (2013年)	34 百万円
GOP / GOP比率 (2013年)	18 百万円 / 54.2%
NOI (2013年)	16 百万円

(注1) 宿泊形態の内訳は売上高に基づく。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。  
 (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。  
 (注4) 総客室数をもとに算出。

# 2014年6月期末物件一覽(物件別賃貸事業収支等)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33
物件名	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
取得年月日	2005年7月28日	2005年7月28日	2006年1月30日	2006年3月30日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日
築年時期	1992年12月	1989年3月	2005年7月	2005年10月	1995年2月	1997年3月	1990年3月	2006年3月
所在地	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	東京都文京区湯島二丁目5番6号	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号
交通条件	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	西武線「東長崎」駅 徒歩6分	JR線「五反田」駅 徒歩5分	JR線「亀戸」駅 徒歩2分	都営線「新板橋」駅 徒歩8分	JR線「御茶ノ水」駅 徒歩8分	西武線「練馬高野台」駅 徒歩7分	JR線「新横浜」駅 徒歩7分
価格情報	取得価格(百万円)	1,251	1,229	888	1,070	1,505	1,428	1,059
	投資比率	1.6%	1.6%	1.1%	1.4%	1.9%	1.8%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,138	1,118	846	1,012	1,419	1,380	994
	期末鑑定評価額(百万円)	1,140	1,240	931	1,060	1,190	1,250	1,080
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	98	60	48	66	96	65	68
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,771.13	2,681.94	1,051.50	1,367.96	2,152.31	1,748.24	1,858.44
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,666.59	2,619.30	1,051.50	1,221.54	2,152.31	1,594.12	1,615.78
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	94.1% 95.0%	97.7% 97.4%	100.0% 100.0%	89.3% 89.3%	100.0% 98.9%	91.2% 97.5%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	39,801	46,420	27,344	32,376	49,348	39,809	35,961
	賃貸及び共益費(千円)	36,585	41,290	26,772	29,717	38,057	36,888	32,844
	その他収入(千円)	3,216	5,130	572	2,659	11,291	2,920	3,116
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	18,039	25,961	8,405	16,226	25,568	15,044	18,263
	維持管理費(千円)	6,557	9,770	2,180	4,899	8,387	4,551	6,272
	(うち修繕費(千円))	438	2,646	158	580	1,317	386	1,592
	(うち水道光熱費(千円))	1,999	2,763	275	562	1,056	715	1,164
	公租公課(千円)	1,571	2,649	1,322	1,685	2,563	1,826	3,120
	保険料(千円)	70	97	33	45	100	69	101
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,978	1,467	519	3,692	4,754	1,488	1,727
	(3)減価償却費(千円)	7,861	11,976	4,350	5,903	9,762	7,109	7,042
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	29,623	32,435	23,290	22,053	33,541	31,873	24,739
	取得価格ベースNOI利回り	4.8%	5.3%	5.3%	4.2%	4.5%	4.5%	4.6%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.2%	5.3%	5.0%	4.2%	5.7%	5.1%	4.9%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	21,761	20,459	18,939	16,150	23,779	24,764	17,697	
(6)資本的支出(千円)	806	6,743	-	-	2,064	1,808	31,463	
(7)NOF=(4)-(6)(千円)	28,816	25,691	23,290	22,053	31,476	30,064	▲ 6,723	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	25.6%	30.1%	14.8%	31.9%	32.0%	19.9%	31.2%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	2,828	5,141	2,532	3,184	4,934	3,474	6,086
担保権者*	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB

\* 担保権者は下記のとおり記載しています。

ニューシンジケートローン(A) = ニューシンジA、ニューシンジケートローン(B) = ニューシンジB、ブルデンシャルLPSローンB(第一貸付) = 第一貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第二貸付) = 第二貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第三貸付) = 第三貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第四貸付) = 第四貸付B  
以下同じです。

物件番号	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	
物件名	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	アクシズタワー川口並木	
取得年月日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	
築年時期	2006年2月	2006年3月	2006年1月	2006年3月	1997年3月	1986年12月	1983年3月	2006年2月	
所在地	東京都台東区東上野一丁目27番5号	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	東京都立川市錦町三丁目7番6号	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	
交通条件	都営線「新御徒町」駅 徒歩3分	JR線「亀戸」駅 徒歩14分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	東急線「用賀」駅 徒歩14分	JR線「立川」駅 徒歩11分	京王線「初台」駅 徒歩8分	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩9分	JR線「西川口」駅 徒歩7分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,023	906	825	795	676	651	646	620
	投資比率	1.3%	1.2%	1.1%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	983	855	777	764	653	655	646	571
	期末鑑定評価額(百万円)	924	918	838	682	595	591	457	684
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	64	72	42	39	24	25	19	57
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,351.11	1,562.26	952.89	1,015.34	1,368.57	1,167.50	1,235.93	1,210.74
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,328.76	1,562.26	861.28	988.33	1,322.13	1,167.50	1,235.93	1,126.18
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	98.3% 100.0%	100.0% 100.0%	90.4% 97.6%	97.3% 100.0%	96.6% 83.5%	100.0% 96.4%	100.0% 94.6%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	33,576	26,619	26,208	22,653	20,293	20,105	17,629	25,146
	賃貸及び共益費(千円)	29,643	26,619	23,537	21,630	18,825	19,274	16,894	23,217
	その他収入(千円)	3,933	-	2,670	1,022	1,467	831	734	1,928
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	14,239	7,967	10,461	8,528	9,382	8,056	5,019	10,704
	維持管理費(千円)	4,832	230	2,825	2,232	2,731	3,902	1,494	3,010
	(うち修繕費(千円))	50	82	64	175	669	2,322	285	203
	(うち水道光熱費(千円))	496	-	580	385	454	227	87	414
	公租公課(千円)	1,670	1,702	1,057	1,355	1,053	902	956	1,127
	保険料(千円)	44	47	41	41	41	35	35	38
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,337	500	1,289	994	1,483	1,067	1,059	1,488
	(3)減価償却費(千円)	5,355	5,487	5,247	3,905	4,071	2,148	1,472	5,038
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	24,692	24,139	20,994	18,029	14,982	14,197	14,082	19,481
	取得価格ベースNOI利回り	4.9%	5.4%	5.1%	4.6%	4.5%	4.4%	4.4%	6.3%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.4%	5.3%	5.1%	5.3%	5.1%	4.8%	6.2%	5.7%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	19,336	18,652	15,747	14,124	10,910	12,049	12,610	14,442	
(6)資本的支出(千円)	-	-	-	-	781	1,360	291	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	24,692	24,139	20,994	18,029	14,200	12,837	13,791	19,481	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	26.5%	9.3%	19.9%	20.4%	26.2%	29.4%	20.1%	22.5%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	3,191	3,413	1,940	2,596	1,991	1,780	1,845	2,090
担保権者*	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	

物件番号	A42	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	
物件名	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	
取得年月日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月3日	2010年2月1日	
築年時期	1987年5月	1984年3月	2005年10月	1991年2月	2001年9月	1993年10月	2006年3月	2004年8月	
所在地	東京都新宿区榎町71番1	東京都町田市市中町三丁目4番4号	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	東京都練馬区向山一丁目6番6号	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	東京都港区新橋六丁目19番1号	
交通条件	東京メトロ線「神楽坂」駅 徒歩5分	小田急線「町田」駅 徒歩10分	JR線「目黒」駅 徒歩7分	東急線「綱島」駅 徒歩9分	西武線「中村橋」駅 徒歩7分	京成線「海神」駅 徒歩10分	京成線「町屋」駅 徒歩4分	都営線「御成門」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	604	589	589	572	566	557	510	2,520
	投資比率	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	3.2%
	貸借対照表計上額(百万円)	616	570	572	547	530	531	477	2,405
	期末鑑定評価額(百万円)	540	529	551	499	550	454	500	2,720
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	26	62	25	50	37	34	43	86
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,126.65	1,047.75	557.05	907.46	815.77	2,040.27	871.35	3,364.00
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,019.27	1,047.75	557.05	853.61	815.77	1,836.34	871.35	3,178.86
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	90.5% 91.0%	100.0% 100.0%	100.0% 92.1%	94.1% 82.1%	100.0% 94.5%	90.0% 100.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	18,000	18,268	15,901	17,314	17,958	21,922	14,706	89,437
	賃貸及び共益費(千円)	17,129	18,268	14,952	16,706	16,812	20,103	14,706	86,237
	その他収入(千円)	871	-	948	607	1,146	1,818	-	3,200
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	8,036	4,036	5,991	10,747	10,425	15,285	5,212	34,634
	維持管理費(千円)	3,590	363	1,563	3,948	3,862	6,238	193	13,506
	(うち修繕費(千円))	731	363	17	888	1,863	904	193	353
	(うち水道光熱費(千円))	384	-	197	640	329	1,150	-	15
	公租公課(千円)	1,073	502	850	894	987	2,054	941	4,905
	保険料(千円)	38	29	22	31	36	85	29	114
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,189	500	1,243	1,913	1,245	815	500	3,044
	(3)減価償却費(千円)	2,144	2,640	2,311	3,959	4,294	6,092	3,549	13,064
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	12,108	16,872	12,220	10,525	11,827	12,728	13,042	67,867
	取得価格ベースNOI利回り	4.0%	5.8%	4.2%	3.7%	4.2%	4.6%	5.1%	5.4%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.5%	6.4%	4.5%	4.3%	4.3%	5.7%	5.3%	5.0%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	9,963	14,231	9,909	6,566	7,533	6,636	9,493	54,803	
(6)資本的支出(千円)	788	-	412	382	243	12,481	-	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	11,319	16,872	11,808	10,143	11,583	247	13,042	67,867	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	32.7%	7.6%	23.1%	39.2%	34.1%	41.9%	11.3%	24.1%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	2,103	1,959	1,649	1,677	1,779	3,804	1,758	9,728
担保権者*	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジB	ニューシンジA	

物件番号	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	
物件名	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	ビクセル武蔵関	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	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	
築年時期	2004年2月	1987年7月	2004年12月	2003年12月	1993年5月	1992年2月	2005年1月	1992年10月	
所在地	東京都新宿区新小川町6番15号	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	東京都新宿区余丁町3番8号	東京都目黒区中根一丁目14番15号	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	
交通条件	JR線「飯田橋」駅 徒歩8分	東京メトロ線「高田馬場」駅 徒歩8分	都営線「曙橋」駅 徒歩10分	東急線「都立大学」駅 徒歩8分	東京メトロ線「新大塚」駅 徒歩2分	西武線「武蔵関」駅 徒歩3分	東京メトロ線「入谷」駅 徒歩8分	相鉄線「天王町」駅 徒歩9分	
価格情報	取得価格(百万円)	3,260	1,880	1,450	1,070	866	577	970	1,110
	投資比率	4.2%	2.4%	1.9%	1.4%	1.1%	0.7%	1.2%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,128	1,849	1,377	996	831	558	899	1,046
	期末鑑定評価額(百万円)	3,490	2,180	1,600	996	949	634	1,070	1,250
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	118	69	88	17	58	70	29	154
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,032.70	4,310.77	1,987.88	1,197.19	1,627.13	1,220.24	1,969.45	3,426.36
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	3,975.60	3,986.36	1,854.11	1,161.61	1,510.74	1,150.45	1,897.28	3,051.95
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	98.6% 96.5%	92.5% 94.8%	93.3% 89.7%	97.0% 90.0%	92.8% 89.9%	94.3% 92.9%	96.3% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	105,410	70,931	47,715	28,492	33,315	24,028	33,839	59,396
	賃貸及び共益費(千円)	97,203	66,692	45,447	26,659	32,327	22,700	31,097	54,454
	その他収入(千円)	8,207	4,238	2,268	1,833	987	1,328	2,741	4,941
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	35,567	24,270	19,021	15,822	12,989	11,896	15,111	31,488
	維持管理費(千円)	8,477	11,940	4,504	3,444	4,828	5,884	3,542	18,030
	(うち修繕費(千円))	270	2,921	117	502	240	2,498	146	580
	(うち水道光熱費(千円))	1,901	731	553	730	2	609	563	9
	公租公課(千円)	6,265	3,508	2,175	1,695	1,372	1,167	1,900	3,005
	保険料(千円)	148	106	59	46	52	48	58	107
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	4,947	2,461	3,667	1,641	2,009	2,177	1,393	2,767
	(3)減価償却費(千円)	15,728	6,253	8,615	8,994	4,727	2,618	8,216	7,578
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	85,571	52,914	37,309	21,664	25,052	14,750	26,944	35,486
	取得価格ベースNOI利回り	5.3%	5.7%	5.2%	4.1%	5.8%	5.2%	5.6%	6.4%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.9%	4.9%	4.7%	4.4%	5.3%	4.7%	5.1%	5.7%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	69,842	46,660	28,693	12,669	20,325	12,132	18,728	27,907	
(6)資本的支出(千円)	2,562	5,456	343	529	694	-	-	736	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	83,009	47,458	36,965	21,134	24,358	14,750	26,944	34,749	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	18.8%	25.4%	21.8%	24.0%	24.8%	38.6%	20.4%	40.3%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	12,208	6,958	4,339	2,965	2,714	2,311	3,603	5,915
担保権者*	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	ニューシージャ	

物件番号	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A75	A76	
物件名	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	スペースア恵比寿	ネオ・プロミネンス	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2012年9月28日	
築年時期	1993年2月	2005年8月	2003年9月	2006年11月	2006年10月	2007年2月	2003年2月	1994年4月	
所在地	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	愛知県名古屋市中種区御棚町二丁目44番	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	東京都渋谷区東三丁目6番22号	東京都北区志茂三丁目21番5号	
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩12分	JR仙石線「宮城野原」駅 徒歩9分	名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅 徒歩7分	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	都営線「本所吾妻橋」駅 徒歩2分	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 隣接	JR線「恵比寿」駅 徒歩8分	東京メトロ線「志茂」駅 徒歩1分	
価格情報	取得価格(百万円)	415	330	255	977	511	1,180	7,010	1,660
	投資比率	0.5%	0.4%	0.3%	1.3%	0.7%	1.5%	9.0%	2.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	393	307	240	906	468	1,057	6,693	1,656
	期末鑑定評価額(百万円)	508	422	244	1,040	549	1,120	6,930	1,720
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	51	39	8	43	33	120	109	52
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,929.59	1,528.58	705.75	1,430.64	784.74	4,460.56	7,794.91	3,574.70
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,748.21	1,488.53	705.75	1,299.82	760.04	4,095.17	7,015.54	3,177.27
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	90.6% 95.0%	97.4% 97.4%	100.0% 100.0%	90.9% 93.7%	96.9% 100.0%	91.8% 97.1%	90.0% 89.2%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	24,956	18,023	11,774	31,377	17,881	50,486	186,312	63,037
	賃貸及び共益費(千円)	21,547	16,021	10,782	29,604	17,433	48,129	165,420	53,332
	その他収入(千円)	3,409	2,001	991	1,773	448	2,357	20,891	9,704
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	13,619	8,376	6,692	15,081	8,529	27,278	72,808	30,448
	維持管理費(千円)	6,870	2,578	2,872	3,022	1,710	7,455	15,468	14,324
	(うち修繕費(千円))	490	-	104	40	-	813	1,346	4,000
	(うち水道光熱費(千円))	2,008	660	178	571	346	1,746	2,514	4,334
	公租公課(千円)	1,591	1,148	920	1,544	809	2,147	8,662	3,508
	保険料(千円)	61	38	22	42	30	120	241	125
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	978	1,059	1,092	2,468	1,085	3,434	11,561	2,595
	(3)減価償却費(千円)	4,118	3,550	1,784	8,002	4,893	14,119	36,874	9,894
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	15,454	13,198	6,866	24,299	14,245	37,327	150,378	42,482
	取得価格ベースNOI利回り	7.5%	8.1%	5.4%	5.0%	5.6%	6.4%	4.3%	5.2%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.1%	6.3%	5.7%	4.7%	5.2%	6.7%	4.4%	5.0%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	11,336	9,647	5,081	16,296	9,352	23,208	113,503	32,588	
(6)資本的支出(千円)	2,328	361	-	-	-	742	595	567	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	13,125	12,837	6,866	24,299	14,245	36,584	149,782	41,915	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	38.1%	26.8%	41.7%	22.6%	20.3%	26.1%	19.3%	32.6%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	3,063	2,233	1,739	3,062	1,600	8,497	17,192	7,000
担保権者*	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	第一貸付B	

物件番号	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	
物件名	インボイス新神戸レジデンス	コスモコート元町	レーベスト本陣	レーベスト松原	サンテラス南池袋	アルパ則武新町	レーベスト名駅南	レーベスト平安	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	
築年時期	2007年1月	2007年3月	2007年3月	2007年3月	1998年2月	2006年11月	2007年2月	2006年11月	
所在地	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	愛知県名古屋市中村区烏居通二丁目13番	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	愛知県名古屋市区則武新町三丁目6番8号	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	愛知県名古屋市区北平安二丁目13番17号	
交通条件	神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅 徒歩6分	JR東海道本線「元町」駅 徒歩1分	名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅 徒歩2分	名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅 徒歩12分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅 徒歩7分	JR東海道本線「名古屋」駅 徒歩9分	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,260	973	674	657	625	608	597	595
	投資比率	1.6%	1.2%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,250	966	669	653	620	604	594	591
	期末鑑定評価額(百万円)	1,300	1,040	718	720	667	644	649	619
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	82	80	70	38	64	61	40
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,773.71	2,310.49	1,933.80	1,955.40	898.70	1,731.68	1,634.60	1,554.03
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,617.83	2,088.16	1,836.65	1,784.06	804.10	1,587.26	1,529.79	1,529.03
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	94.4% 95.4%	90.4% 98.7%	95.0% 93.7%	91.2% 98.8%	89.5% 97.4%	91.7% 96.5%	93.6% 98.5%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	45,927	36,802	31,304	28,954	21,891	25,422	24,919	23,570
	賃賃及び共益費(千円)	42,909	35,916	28,523	27,166	19,487	24,288	23,708	22,942
	その他収入(千円)	3,018	886	2,781	1,788	2,403	1,134	1,210	627
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	25,249	17,931	15,064	13,051	11,045	13,383	12,638	10,560
	維持管理費(千円)	6,928	4,572	3,989	3,335	4,037	3,741	3,056	2,045
	(うち修繕費(千円))	114	592	763	21	575	963	246	2
	(うち水道光熱費(千円))	603	613	358	366	438	357	558	304
	公租公課(千円)	2,754	2,307	1,784	1,855	906	1,729	1,650	1,404
	保険料(千円)	73	71	63	57	30	57	60	42
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	4,041	1,007	1,846	838	1,212	1,005	1,002	708
	(3)減価償却費(千円)	11,451	9,972	7,380	6,963	4,857	6,849	6,868	6,359
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	32,130	28,843	23,620	22,867	15,703	18,888	19,150	19,369
	取得価格ベースNOI利回り	5.1%	6.0%	7.1%	7.0%	5.1%	6.3%	6.5%	6.6%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.0%	5.6%	6.6%	6.4%	4.7%	5.9%	6.0%	6.3%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	20,678	18,871	16,239	15,903	10,845	12,039	12,281	13,010	
(6)資本的支出(千円)	-	-	545	594	-	-	542	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	32,130	28,843	23,075	22,272	15,703	18,888	18,607	19,369	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	30.0%	21.6%	24.5%	21.0%	28.3%	23.2%	17.8%	
	2014年度固定資産税等年額(千円)	5,115	4,595	3,557	3,699	1,773	3,448	3,289	2,797
	担保権者*	第二貸付B	第二貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第一貸付B	第四貸付B



物件番号	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92	
物件名	ヴァンデュール浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神楽坂	ルナコート江戸堀	ウィンテージ神戸元町	クイーンズコート福住	コーポ東洞院	ペレール大井町	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	
築年時期	2007年2月	2007年1月	2007年1月	2004年2月	2007年5月	2006年9月	2004年2月	2006年4月	
所在地	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	東京都江東区福住一丁目3番10号	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	東京都品川区東大井五丁目14番17号	
交通条件	京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅 徒歩1分	大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅 徒歩6分	東京メトロ線「江戸川橋」駅 徒歩6分	大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅 徒歩4分	神戸高速鉄道線「西元町」駅 徒歩2分	東京メトロ線「門前仲町」駅 徒歩7分	京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅 徒歩5分	JR線「大井町」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	581	544	543	525	512	456	446	412
	投資比率	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	576	542	542	522	508	454	444	411
	期末鑑定評価額(百万円)	669	577	569	549	553	497	474	455
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	54	33	50	57	25	42	26
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,670.66	1,428.12	701.92	1,185.50	1,433.35	765.18	1,029.05	530.60
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,516.01	1,307.25	681.29	1,044.08	1,305.31	765.18	929.56	510.10
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	94.2% 100.0%	91.5% 96.7%	97.1% 91.2%	88.1% 98.0%	91.1% 86.0%	100.0% 100.0%	90.3% 95.1%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	32,426	23,992	17,842	20,912	22,148	16,521	16,980	15,415
	賃貸及び共益費(千円)	30,246	22,950	17,357	19,991	21,410	15,320	15,776	14,404
	その他収入(千円)	2,180	1,042	484	921	737	1,200	1,204	1,011
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	15,567	11,050	8,227	9,404	12,601	7,829	8,346	6,003
	維持管理費(千円)	5,203	3,155	1,873	2,633	2,879	2,465	2,638	1,571
	(うち修繕費(千円))	-	91	234	102	25	701	28	-
	(うち水道光熱費(千円))	2,206	956	293	924	503	200	663	215
	公租公課(千円)	1,954	1,577	778	1,173	1,587	761	903	656
	保険料(千円)	68	47	28	36	44	25	32	21
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,383	825	1,351	496	2,284	1,382	991	1,077
	(3)減価償却費(千円)	6,958	5,444	4,194	5,064	5,805	3,195	3,780	2,675
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	23,817	18,386	13,809	16,572	15,351	11,886	12,414	12,087
	取得価格ベースNOI利回り	8.3%	6.8%	5.1%	6.4%	6.0%	5.3%	5.6%	5.9%
鑑定評価額ベースNOI利回り	7.2%	6.4%	4.9%	6.1%	5.6%	4.8%	5.3%	5.4%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	16,859	12,942	9,615	11,508	9,546	8,691	8,634	9,412	
(6)資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	23,817	18,386	13,809	16,572	15,351	11,886	12,414	12,087	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	26.6%	23.4%	22.6%	20.8%	30.7%	28.1%	26.9%	21.6%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	3,901	2,969	1,476	2,336	3,164	1,453	1,804	1,321
担保権者*	第四貸付B	第一貸付B	第二貸付B	第一貸付B	第一貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第四貸付B	

物件番号	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	住居計	
物件名	シエテ南塚口	プライムライフ三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパーク新川1番館	ウエストアベニュー	リトルリバー本町橋	プライムライフ御影		
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	—	
築年時期	2007年1月	2006年11月	2006年12月	2001年9月	1991年10月	2007年6月	2007年1月	—	
所在地	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	愛知県名古屋市中区新川町四丁目1番2	東京都国立市西一丁目5番17号	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	—	
交通条件	JR福知山線「塚口」駅 徒歩7分	JR東海道本線「三宮」駅 徒歩8分	市営地下鉄千日前線「桜川」駅 徒歩4分	名古屋地下鉄名港線「東海通」駅 徒歩9分	JR線「西国立」駅 徒歩14分	大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅 徒歩8分	阪神電気鉄道本線「石屋川」駅 徒歩5分	—	
価格情報	取得価格(百万円)	374	373	355	335	331	310	297	58,083
	投資比率	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	74.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	373	371	355	334	328	310	295	55,874
	期末鑑定評価額(百万円)	402	389	382	372	338	335	312	58,865
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	40	32	21	44	40	31	28	3,413
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,020.86	789.12	992.76	1,477.62	794.80	974.81	761.18	109,584.45
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	944.44	789.12	913.48	1,477.62	675.58	914.91	711.13	102,771.60
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	92.5% 97.5%	100.0% 93.8%	92.0% 96.0%	100.0% 97.7%	85.0% 90.0%	93.9% 96.9%	93.4% 96.6%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	—
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	16,437	14,640	14,842	17,190	12,666	12,971	11,809	2,022,623
	賃貸及び共益費(千円)	15,330	13,936	14,211	14,491	11,859	12,880	11,623	1,872,228
	その他収入(千円)	1,106	703	631	2,698	807	90	185	150,395
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	8,623	7,156	7,681	8,244	7,387	6,238	5,953	909,743
	維持管理費(千円)	3,323	1,719	2,013	2,173	2,629	1,734	1,383	285,689
	(うち修繕費(千円))	15	92	-	40	163	-	-	35,457
	(うち水道光熱費(千円))	383	236	272	243	225	289	162	43,380
	公租公課(千円)	983	846	1,022	886	566	943	760	110,390
	保険料(千円)	44	24	28	41	22	25	20	3,584
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,031	1,140	1,258	1,344	1,238	829	827	112,991
	(3)減価償却費(千円)	3,240	3,426	3,359	3,798	2,931	2,705	2,960	397,087
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	11,053	10,910	10,521	12,744	8,210	9,439	8,816	1,509,967
	取得価格ベースNOI利回り	6.0%	5.9%	6.0%	7.7%	5.0%	6.1%	6.0%	5.2%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.5%	5.7%	5.6%	6.9%	4.9%	5.7%	5.7%	5.2%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	7,813	7,483	7,161	8,945	5,278	6,733	5,856	1,112,880	
(6)資本的支出(千円)	-	-	483	1,281	753	-	-	78,747	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	11,053	10,910	10,038	11,462	7,457	9,439	8,816	1,431,220	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	32.8%	25.5%	29.1%	25.9%	35.2%	27.2%	25.3%	25.3%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	1,956	1,684	1,927	1,746	1,123	1,878	1,516	219,897
担保権者*	第四貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第四貸付B	第二貸付B	第四貸付B	-	

物件番号	B8	B9	B14	B15	B16	B17	B18		
物件名	近代科学社ビル	新宿アイランド	レキシントン・プラザ西五反田	クロス・スクエア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	オフィスビル・商業施設	
取得年月日	2006年8月1日	2007年3月26日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	—	
築年時期	1991年6月	1995年1月	1993年6月	1993年1月	1997年7月	2005年12月	2005年10月	—	
所在地	東京都新宿区市谷町二丁目7番15号	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	東京都中野区中野五丁目24番18号	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	福島県須賀川市古河105番	—	
交通条件	東京メトロ線「市ヶ谷」駅 徒歩3分	東京メトロ線「西新宿」駅 徒歩3分	東急線「不動前」駅 徒歩4分	JR線「中野」駅 徒歩9分	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩5分	-	-	—	
価格情報	取得価格(百万円)	1,301	715	4,880	1,060	816	3,280	2,320	14,372
	投資比率	1.7%	0.9%	6.3%	1.4%	1.0%	4.2%	3.0%	18.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,234	712	4,801	1,070	761	3,184	2,091	13,855
	期末鑑定評価額(百万円)	1,010	556	4,140	938	644	3,330	2,190	12,808
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	13	1	11	45	13	18	1	102
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,451.54	526.43	6,033.58	2,145.00	2,178.41	8,419.15	18,440.58	39,194.69
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	1,379.14	526.43	6,033.58	1,378.38	2,178.41	8,419.15	18,440.58	38,355.67
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	95.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 90.1%	64.3% 67.6%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	—
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	38,735	(注)	126,690	28,685	40,559	163,313	142,116	557,297
	賃貸及び共益費(千円)	34,055	(注)	111,945	23,568	32,159	131,345	142,116	492,387
	その他収入(千円)	4,680	(注)	14,745	5,116	8,399	31,967	-	64,909
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	23,660	(注)	75,701	15,223	30,247	79,412	94,359	328,462
	維持管理費(千円)	7,736	(注)	27,322	6,795	11,061	46,193	56,124	160,072
	(うち修繕費(千円))	830	(注)	1,533	390	1,206	1,089	-	5,048
	(うち水道光熱費(千円))	3,742	(注)	16,703	2,616	5,166	33,854	-	62,082
	公租公課(千円)	4,366	(注)	12,684	3,851	4,016	11,555	7,967	47,578
	保険料(千円)	74	(注)	200	85	106	165	205	918
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,850	(注)	9,350	740	829	743	623	14,137
	(3)減価償却費(千円)	9,632	(注)	26,144	3,749	14,233	20,755	29,438	105,755
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	24,707	(注)	77,133	17,211	24,545	104,655	77,195	334,591
	取得価格ベースNOI利回り	3.8%	2.6%	3.2%	3.3%	6.1%	6.4%	6.7%	4.7%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.9%	3.3%	3.8%	3.7%	7.7%	6.3%	7.1%	5.3%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	15,075	(注)	50,989	13,461	10,312	83,900	47,756	228,835	
(6)資本的支出(千円)	17,423	-	16,148	225	16,075	7,175	-	57,049	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	7,283	(注)	60,984	16,985	8,469	97,480	77,195	277,541	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	36.2%	46.8%	39.1%	40.0%	39.5%	35.9%	45.7%	40.0%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	8,478	6,228	23,672	7,664	7,737	22,399	13,848	90,028
担保権者*	ニューシンジB	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	ニューシンジA	-	

物件番号		C1	駐車場計	
物件名		ストップパーキング神田須田町		
取得年月日		2007年1月22日	—	
築年時期		—	—	
所在地		東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	—	
交通条件		JR線「神田」駅 徒歩4分	—	
価格情報	取得価格(百万円)	97	97	
	投資比率	0.1%	0.1%	
	貸借対照表計上額(百万円)	100	100	
	期末鑑定評価額(百万円)	105	105	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	1	1	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	81.04	81.04	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	81.04	81.04	
	稼働率	2014年6月30日	100.0%	100.0%
		2013年12月31日	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	181日	—	
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	2,443	2,443	
	賃貸及び共益費(千円)	2,443	2,443	
	その他収入(千円)	—	—	
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	706	706	
	維持管理費(千円)	—	—	
	(うち修繕費(千円))	—	—	
	(うち水道光熱費(千円))	—	—	
	公租公課(千円)	253	253	
	保険料(千円)	—	—	
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	439	439	
	(3) 減価償却費(千円)	13	13	
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	1,750	1,750	
	取得価格ベースNOI利回り	3.6%	3.6%	
	鑑定評価額ベースNOI利回り	3.4%	3.4%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	1,736	1,736		
(6) 資本的支出(千円)	—	—		
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	1,750	1,750		
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	28.4%	28.4%	
	2014年度固定資産税等年額(千円)	505	505	
	担保権者*	ニューシージャ	—	

物件番号	D1	D2	ホテル計
物件名	ホテルマイステイズ神田	ホテルマイステイズ浅草	-
取得年月日	2014年5月23日	2014年5月23日	-
築年時期	2005年12月	1990年1月	-
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	東京都墨田区本所一丁目21番11号	-
交通条件	JR山手線・東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩6分	都営大江戸線「蔵前」駅 徒歩4分	-
価格情報	取得価格(百万円)	2,851	2,584
	投資比率	3.7%	3.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,907	2,625
	期末鑑定評価額(百万円)	2,880	2,610
賃貸借情報	客室数(室)	126	160
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,585.72	3,327.38
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	2,585.72	3,327.38
	稼働率	2014年6月30日 100.0%	2014年6月30日 100.0%
	2013年12月31日 -	2013年12月31日 -	-
損益情報	運用日数	39日	39日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	27,512	29,903
	GOP(千円)	27,512	29,903
	その他収入(千円)	-	-
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	3,464	3,754
	維持管理費(うち借地料)(千円)-(a)	-	-
	うち修繕費(千円)	-	-
	うち水道光熱費(千円)	-	-
	公租公課(千円)-(b)	-	-
	保険料(千円)-(c)	11	5
	その他支出(信託報酬)(千円)-(d)	107	106
	(3)減価償却費(千円)	3,345	3,641
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	27,392	29,791
	取得価格ベースNOI利回り	9.0%	10.8%
	鑑定評価額ベースNOI利回り	8.9%	10.7%
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	24,047	26,149	
(6)資本的支出(千円)	-	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	27,392	29,791	
経費率=((2)-(3))/(1)	0.4%	0.4%	
2014年度固定資産税等年額(千円)	8,777	7,846	
担保権者	ニューシジB	ニューシジB	
(8)売上高(千円)	32,409	35,337	
客室収入(千円)	31,694	32,871	
その他収入(千円)	715	2,465	
(9)営業費用((a)-(d)は除く)(千円)	4,897	5,433	
GOP(8)-(9)(千円)	27,512	29,903	
ADR(円)	6,819	5,650	
RevPAR(円)	6,450	5,268	
客室稼働率	94.6%	93.2%	
GOP比率	84.9%	84.6%	
宿泊形態	デイリー	75.9%	69.7%
	ウィークリー	6.1%	12.1%
	マンスリー	18.0%	18.2%

物件番号	期末保有物件合計	
物件名	-	
取得年月日	-	
築年時期	-	
所在地	-	
交通条件	-	
価格情報	取得価格(百万円)	77,988
	投資比率	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	75,363
	期末鑑定評価額(百万円)	77,268
賃貸借情報	賃貸可能戸数/客室数	3,802
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	154,773.28
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	147,121.41
	稼働率	2014年6月30日 95.1%
	2013年12月31日 96.3%	
損益情報	運用日数	-
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	2,639,781
	賃料及び共益費/GOP(千円)	2,424,476
	その他収入	215,305
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	1,246,132
	維持管理費(千円)	445,761
	うち修繕費(千円)	40,506
	うち水道光熱費(千円)	105,463
	公租公課(千円)	158,222
	保険料(千円)	4,520
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	127,783
	(3)減価償却費(千円)	509,843
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)	1,903,493
	取得価格ベースNOI利回り	5.2%
	鑑定評価額ベースNOI利回り	5.0%
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	1,393,649	
(6)資本的支出(千円)	135,796	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	1,767,696	
経費率=((2)-(3))/(1)	27.9%	
2014年度固定資産税等年額(千円)	327,056	
担保権者	-	
(8)売上高(千円)	67,746	
客室収入(千円)	64,565	
その他収入(千円)	3,181	
(9)営業費用((a)-(d)は除く)(千円)	10,330	
GOP(8)-(9)(千円)	57,416	
ADR(円)	6,169	
RevPAR(円)	5,789	
客室稼働率	93.8%	
GOP比率	84.8%	
宿泊形態	デイリー	72.7%
	ウィークリー	9.2%
	マンスリー	18.1%

物件番号	C21	C22	C23	C24	C25	C26	C27	売却物件小計	
物件名	ボンセジュール千歳船橋	ボンセジュール四つ木	ボンセジュール日野	ボンセジュール武蔵新城	ボンセジュール小牧	ボンセジュール秦野渋沢	ボンセジュール伊丹		
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	—	
築年時期	1988年3月	1989年3月	1990年5月	1985年2月	1991年3月	1991年7月	1989年3月	—	
所在地	東京都世田谷区船橋一丁目37番3号	東京都葛飾区東四つ木三丁目1番11号	東京都日野市落川438番1号	神奈川県川崎市高津区千年字北浦773番2	愛知県小牧市城山三丁目1番	神奈川県秦野市渋沢上一丁目6番60号	兵庫県伊丹市中央一丁目2番25号	—	
交通条件	小田急線「千歳船橋」駅 徒歩5分	京成線「四つ木」駅 徒歩9分	京王線「百草園」駅 徒歩3分	JR線「武蔵新城」駅 徒歩13分	JR線「春日井」駅	小田急線「渋沢」駅 徒歩10分	阪急電鉄伊丹線「伊丹」駅 徒歩2分	—	
価格情報	取得価格(百万円)	685	652	574	486	1,050	681	480	4,608
	投資比率	—	—	—	—	—	—	—	—
	売却時帳簿価額(百万円)	657	622	551	468	984	633	449	4,367
	売却損益(百万円)	168	149	173	114	283	95	18	1,003
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	42	62	56	46	123	100	62	491
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,342.17	1,962.87	1,984.17	1,710.43	8,858.49	3,435.79	2,129.87	22,423.79
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	—	—	—	—	—	—	—	—
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	— 100.0%	— 100.0%	— 100.0%	— 100.0%	— 100.0%	— 100.0%	— 100.0%
損益情報	運用日数	142日	142日	142日	142日	142日	142日	142日	—
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	18,592	17,485	16,639	13,809	35,226	18,441	12,442	132,637
	賃貸及び共益費(千円)	17,481	17,485	16,639	13,809	35,226	18,183	12,442	131,270
	その他収入(千円)	1,110	-	-	-	-	257	-	1,367
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	4,692	3,794	3,456	2,731	10,814	5,981	4,187	35,659
	維持管理費(千円)	150	149	142	111	134	142	96	927
	うち修繕費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-
	うち水道光熱費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-
	公租公課(千円)	2,261	1,302	1,539	1,209	5,767	2,365	1,781	16,228
	保険料(千円)	50	33	38	35	160	68	45	431
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1	-	-	-	-	-	-	1
	(3)減価償却費(千円)	2,229	2,309	1,736	1,374	4,752	3,404	2,263	18,071
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	16,129	16,000	14,919	12,452	29,164	15,864	10,518	115,049
取得価格ベースNOI利回り	6.1%	6.3%	6.7%	6.6%	7.1%	6.0%	5.6%	6.4%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	—	—	—	—	—	—	—	—	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	13,899	13,691	13,182	11,077	24,412	12,459	8,254	96,978	
(6)資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	16,129	16,000	14,919	12,452	29,164	15,864	10,518	115,049	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	13.2%	8.5%	10.3%	9.8%	17.2%	14.0%	15.5%	13.3%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	3,538	2,047	2,405	1,885	9,220	3,710	2,800	25,608
	担保権者*	—	—	—	—	—	—	—	

物件番号		総合計(売却物件含む)	
物件名			
取得年月日		—	
築年時期		—	
所在地		—	
交通条件		—	
価格情報	取得価格(百万円)	—	
	投資比率	—	
	貸借対照表計上額(百万円)	—	
	期末鑑定評価額(百万円)	—	
賃貸借情報	賃貸可能戸数/客室数	—	
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	—	
	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	—	
	稼働率	2014年6月30日 2013年12月31日	— —
	運用日数	—	
損益情報	(1)賃貸事業収入合計(千円)	2,772,419	
	賃貸及び共益費/GOP(千円)	2,555,746	
	その他収入(千円)	216,673	
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	1,281,791	
	維持管理費(千円)	446,688	
	(うち修繕費(千円))	40,506	
	(うち水道光熱費(千円))	105,463	
	公租公課(千円)	174,451	
	保険料(千円)	4,952	
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	127,784	
	(3)減価償却費(千円)	527,914	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	2,018,542	
	取得価格ベースNOI利回り	5.3%	
	鑑定評価額ベースNOI利回り	-	
	(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	1,490,627	
(6)資本的支出(千円)	135,796		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	1,882,745		
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	27.2%	
	2014年度固定資産税等年額(千円)	352,664	
	担保権者*	—	

# 鑑定評価額・2014年6月期末帳簿価格

物件番号	物件名	2014年6月期末 帳簿価格 (千円)	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2013年 6月期末	2013年 12月期末	2014年 6月期末	対2013年12月期増減		2013年12月 期末評価	2014年6月 期末評価	増減
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)
A26	日神パステージ代田橋	1,138,204	1,300,000	1,120,000	1,130,000	1,140,000	10,000	0.9	5.20	5.10	△ 0.10
A27	日神パステージ東長崎	1,118,757	1,300,000	1,220,000	1,240,000	1,240,000	-	-	5.20	5.10	△ 0.10
A28	グロースメゾン五反田	846,684	991,000	916,000	922,000	931,000	9,000	1.0	4.90	4.80	△ 0.10
A29	グロースメゾン亀戸	1,012,752	1,110,000	1,040,000	1,040,000	1,060,000	20,000	1.9	5.00	4.90	△ 0.10
A30	エメラルドハウス	1,419,461	1,570,000	1,170,000	1,180,000	1,190,000	10,000	0.8	5.20	5.10	△ 0.10
A31	アルモニー御茶ノ水	1,380,696	1,710,000	1,210,000	1,230,000	1,250,000	20,000	1.6	4.90	4.80	△ 0.10
A32	サンクレスト石神井公園	1,069,979	1,220,000	997,000	998,000	1,010,000	12,000	1.2	5.10	5.00	△ 0.10
A33	グロースメゾン新横浜	994,590	1,110,000	1,040,000	1,060,000	1,080,000	20,000	1.9	5.10	5.00	△ 0.10
A34	ベルファース上野御徒町	983,124	1,100,000	918,000	928,000	924,000	△ 4,000	△ 0.4	4.90	4.80	△ 0.10
A35	グランリール亀戸	855,242	930,000	895,000	909,000	918,000	9,000	1.0	5.10	5.00	△ 0.10
A36	グロースメゾン池袋	777,307	856,000	798,000	827,000	838,000	11,000	1.3	4.90	4.80	△ 0.10
A37	グロースメゾン用賀	764,399	831,000	669,000	674,000	682,000	8,000	1.2	5.00	4.90	△ 0.10
A38	ルート立川	653,797	749,000	584,000	591,000	595,000	4,000	0.7	5.20	5.10	△ 0.10
A39	渋谷本町マンション	655,887	678,000	579,000	588,000	591,000	3,000	0.5	5.10	5.00	△ 0.10
A40	シティハイツ砧	646,518	707,000	448,000	454,000	457,000	3,000	0.7	5.10	5.00	△ 0.10
A41	アクシズタワー川口並木	571,590	698,000	666,000	676,000	684,000	8,000	1.2	5.80	5.70	△ 0.10
A42	キャピタルハイツ神楽坂	616,870	647,000	528,000	534,000	540,000	6,000	1.1	5.00	4.90	△ 0.10
A43	カレッジスクエア町田	570,376	597,000	519,000	525,000	529,000	4,000	0.8	5.60	5.50	△ 0.10
A44	ベレー目黒	572,581	608,000	529,000	545,000	551,000	6,000	1.1	4.70	4.60	△ 0.10
A45	ワコーレ綱島 I	547,391	665,000	491,000	496,000	499,000	3,000	0.6	5.30	5.20	△ 0.10
A46	フォロス中村橋	530,840	634,000	526,000	532,000	550,000	18,000	3.4	5.00	4.90	△ 0.10
A47	グロースメゾン海神	531,412	603,000	451,000	455,000	454,000	△ 1,000	△ 0.2	5.70	5.60	△ 0.10
A48	カレッジスクエア町屋	477,575	521,000	487,000	494,000	500,000	6,000	1.2	5.10	5.00	△ 0.10
A51	シティハウス東京新橋	2,405,343	2,520,000	2,610,000	2,650,000	2,720,000	70,000	2.6	5.00	4.90	△ 0.10
A52	ウィンベル神楽坂	3,128,104	3,260,000	3,400,000	3,420,000	3,490,000	70,000	2.0	4.70	4.60	△ 0.10
A53	西早稲田クレセントマンション	1,849,182	1,880,000	2,010,000	2,140,000	2,180,000	40,000	1.9	5.00	4.90	△ 0.10
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,377,399	1,450,000	1,550,000	1,570,000	1,600,000	30,000	1.9	4.90	4.80	△ 0.10
A56	カーザエルミタジジョ	996,550	1,070,000	996,000	980,000	996,000	16,000	1.6	4.90	4.80	△ 0.10



物件番号	物件名	2014年6月期末 帳簿価格 (千円)	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)			
			取得時 (千円)	2013年 6月期末 (千円)	2013年 12月期末 (千円)	2014年 6月期末 (千円)	対2013年12月期増減		2013年12月 期末評価 (%)	2014年6月 期末評価 (%)	増減 (%)	
							(千円)	(%)				
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	831,041	866,000	930,000	930,000	949,000	19,000	2.0	5.40	5.30	△ 0.10	
A61	ビクセル武蔵関	558,613	577,000	595,000	631,000	634,000	3,000	0.5	5.20	5.10	△ 0.10	
A62	レクセルマンション上野松が谷	899,370	970,000	1,050,000	1,050,000	1,070,000	20,000	1.9	5.00	4.90	△ 0.10	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,046,034	1,110,000	1,210,000	1,230,000	1,250,000	20,000	1.6	6.00	5.90	△ 0.10	
A64	ロイヤルパーク大町	393,761	415,000	450,000	484,000	508,000	24,000	5.0	6.40	6.30	△ 0.10	
A65	レキシントン・スクエア萩野町	307,009	330,000	391,000	405,000	422,000	17,000	4.2	6.40	6.30	△ 0.10	
A66	ヴィスコンティ覚王山	240,018	255,000	226,000	232,000	244,000	12,000	5.2	5.90	5.80	△ 0.10	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	906,744	977,000	995,000	1,020,000	1,040,000	20,000	2.0	4.90	4.80	△ 0.10	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	468,164	511,000	516,000	536,000	549,000	13,000	2.4	5.00	4.90	△ 0.10	
A73	AMS TOWER南6条	1,057,865	1,180,000	1,050,000	1,080,000	1,120,000	40,000	3.7	6.00	5.90	△ 0.10	
A75	スペーシア恵比寿	6,693,006	7,010,000	6,810,000	6,860,000	6,930,000	70,000	1.0	4.80	4.70	△ 0.10	
A76	ネオ・プロミネンス	1,656,390	1,660,000	1,680,000	1,710,000	1,720,000	10,000	0.6	5.30	5.30	-	
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,250,971	1,260,000	1,280,000	1,300,000	1,300,000	-	-	5.70	5.60	△ 0.10	
A78	コスモコート元町	966,629	980,000	1,000,000	1,020,000	1,040,000	20,000	2.0	5.60	5.50	△ 0.10	
A79	レーベスト本陣	669,981	679,000	697,000	705,000	718,000	13,000	1.8	6.20	6.10	△ 0.10	
A80	レーベスト松原	653,241	662,000	684,000	705,000	720,000	15,000	2.1	5.80	5.70	△ 0.10	
A81	サンテラス南池袋	620,515	625,000	631,000	644,000	667,000	23,000	3.6	5.00	4.90	△ 0.10	
A82	アルパ則武新町	604,597	608,000	626,000	637,000	644,000	7,000	1.1	5.70	5.60	△ 0.10	
A83	レーベスト名駅南	594,044	597,000	609,000	626,000	649,000	23,000	3.7	5.50	5.40	△ 0.10	
A84	レーベスト平安	591,665	599,000	605,000	610,000	619,000	9,000	1.5	5.80	5.70	△ 0.10	
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	576,620	638,000	645,000	650,000	669,000	19,000	2.9	6.50	6.40	△ 0.10	
A86	サルボサーラ	542,894	548,000	557,000	567,000	577,000	10,000	1.8	5.80	5.70	△ 0.10	
A87	エクセレンテ神楽坂	542,115	543,000	552,000	558,000	569,000	11,000	2.0	4.80	4.70	△ 0.10	
A88	ルナコート江戸堀	522,002	525,000	538,000	547,000	549,000	2,000	0.4	5.60	5.60	-	
A89	ウィンテージ神戸元町	508,635	516,000	537,000	545,000	553,000	8,000	1.5	5.70	5.60	△ 0.10	
A90	クイーンズコート福住	454,403	456,000	468,000	477,000	497,000	20,000	4.2	4.90	4.80	△ 0.10	
A91	コーポ東洞院	444,421	446,000	457,000	468,000	474,000	6,000	1.3	5.50	5.50	-	
A92	ベレール大井町	411,596	412,000	420,000	428,000	455,000	27,000	6.3	4.90	4.80	△ 0.10	

物件番号	物件名	2014年6月期末 帳簿価格 (千円)	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)		
			取得時	2013年 6月期末	2013年 12月期末	2014年 6月期末	対2013年12月期増減		2013年12月 期末評価	2014年6月 期末評価	増減
			(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(%)	(%)	(%)
A93	シエテ南塚口	373,525	377,000	388,000	394,000	402,000	8,000	2.0	5.90	5.80	△ 0.10
A94	プライムライフ三宮磯上公園	371,535	373,000	375,000	383,000	389,000	6,000	1.6	5.60	5.50	△ 0.10
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,169	358,000	366,000	382,000	382,000	-	-	5.70	5.60	△ 0.10
A96	センチュリーパーク新川1番館	334,456	337,000	337,000	349,000	372,000	23,000	6.6	6.20	6.10	△ 0.10
A97	ウエストアベニュー	328,495	333,000	330,000	334,000	338,000	4,000	1.2	5.80	5.70	△ 0.10
A98	リトルリバー本町橋	310,309	312,000	321,000	329,000	335,000	6,000	1.8	5.50	5.40	△ 0.10
A99	プライムライフ御影	295,988	299,000	300,000	307,000	312,000	5,000	1.6	5.90	5.80	△ 0.10
	<b>住居計</b>	<b>55,874,464</b>	<b>59,659,000</b>	<b>56,993,000</b>	<b>57,921,000</b>	<b>58,865,000</b>	<b>944,000</b>	<b>1.6</b>	-	-	-
B8	近代科学社ビル	1,234,100	1,340,000	1,010,000	1,020,000	1,010,000	△ 10,000	△ 1.0	5.00	4.90	△ 0.10
B9	新宿アイランド	712,290	871,000	531,000	542,000	556,000	14,000	2.6	5.20	5.10	△ 0.10
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,801,941	4,880,000	4,070,000	4,050,000	4,140,000	90,000	2.2	5.10	5.00	△ 0.10
B15	クロス・スクウェアNAKANO	1,070,043	1,060,000	938,000	930,000	938,000	8,000	0.9	5.30	5.20	△ 0.10
B16	大木青葉ビル	761,574	816,000	602,000	633,000	644,000	11,000	1.7	6.30	6.20	△ 0.10
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,184,450	3,280,000	3,210,000	3,270,000	3,330,000	60,000	1.8	6.40	6.30	△ 0.10
B18	イオンタウン須賀川	2,091,188	2,320,000	2,150,000	2,150,000	2,190,000	40,000	1.9	7.00	6.90	△ 0.10
	<b>オフィスビル・商業施設計</b>	<b>13,855,590</b>	<b>14,567,000</b>	<b>12,511,000</b>	<b>12,595,000</b>	<b>12,808,000</b>	<b>213,000</b>	<b>1.7</b>	-	-	-
C1	ストップパーキング神田須田町	100,825	100,000	92,300	92,800	105,000	12,200	13.1	4.60	4.50	△ 0.10
	<b>駐車場計</b>	<b>100,825</b>	<b>100,000</b>	<b>92,300</b>	<b>92,800</b>	<b>105,000</b>	<b>12,200</b>	<b>13.1</b>	-	-	-
D1	ホテルマイステイズ神田	2,907,285	2,880,000	-	-	2,880,000	-	-	-	5.70	-
D2	ホテルマイステイズ浅草	2,625,056	2,610,000	-	-	2,610,000	-	-	-	6.10	-
	<b>ホテル計</b>	<b>5,532,341</b>	<b>5,490,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,490,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>合計</b>	<b>75,363,220</b>	<b>79,816,000</b>	<b>69,596,300</b>	<b>70,608,800</b>	<b>77,268,000</b>	<b>6,659,200</b>	<b>9.4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(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。

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

企画部 TEL.03-5411-2731