【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年９月28日
【計算期間】	第24期（自　平成27年１月１日　至　平成27年６月30日）
【発行者名】	インヴィンシブル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　福田　直樹
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目10番１号六本木ヒルズ森タワー
【事務連絡者氏名】	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長　福田　直樹
【連絡場所】	東京都港区六本木六丁目10番１号六本木ヒルズ森タワー
【電話番号】	03-5411-2731
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

ａ．主要な経営指標等の推移

期別			第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
計算期間			自 平成22年1月1日 至 平成22年12月31日	自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日	自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31日
営業成績	営業収益	（千円）	5,348,724	2,277,374	2,202,448	2,176,839	2,476,430
	（うち賃貸事業収益）	（千円）	5,348,724	2,277,374	2,202,448	2,176,839	2,476,430
	営業費用	（千円）	10,590,560	1,477,031	2,612,417	1,282,766	1,392,258
	（うち賃貸事業費用）	（千円）	2,558,916	1,151,606	1,137,994	1,024,277	1,156,672
	営業利益又は営業損失（△）	（千円）	△5,241,835	800,343	△409,968	894,072	1,084,171
	経常利益又は経常損失（△）	（千円）	△7,078,530	△52,342	△3,466,417	125,981	114,784
	当期純利益又は当期純損失（△）	（千円）	4,757,778	△1,308,522	△2,476,155	128,175	114,179
財産等の状況	総資産額 （ａ）	（千円）	75,861,170	73,165,258	68,083,586	67,698,887	80,200,022
	有利子負債額	（千円）	42,965,485	42,596,425	31,734,500	31,603,500	43,982,500
	純資産額 （ｂ）	（千円）	30,156,658	28,571,173	32,967,658	32,826,175	32,670,697
	出資総額	（千円）	19,134,417	19,134,417	26,134,396	26,134,396	26,134,396
その他	分配金総額 （ｃ）	（千円）	276,962	127,339	269,658	269,658	157,750
	配当性向（注２）	（%）	5.8	－	－	210.5	137.6
	発行済投資口の総口数（注３） （ｄ）	（口）	636,695	636,695	1,348,292	1,348,292	1,348,292
	１口当たり純資産額（注４） （ｂ）/（ｄ）	（円）	47,364	44,874	24,451	24,346	24,231
	１口当たり当期純利益又は当期純損失（△）（注５）	（円）	7,857	△2,055	△1,997	95	85
	１口当たり分配金額 （ｃ）/（ｄ）	（円）	435	200	200	200	117
	（うち１口当たり利益分配金額）	（円）	435	200	200	200	117
	（うち１口当たり利益超過分配金額）	（円）	－	－	－	－	－
	総資産経常利益率（注６）（年換算値）	（%）	△11.7 (△11.7)	△0.1 (△0.1)	△4.9 (△9.7)	0.2 (0.4)	0.2 (0.3)
	自己資本利益率（注６）（年換算値）	（%）	19.2 (19.2)	△4.5 (△9.0)	△8.0 (△16.0)	0.4 (0.8)	0.3 (0.7)
	自己資本比率（注６） （ｂ）/（ａ）	（%）	39.8	39.1	48.4	48.5	40.7
	賃貸NOI（Net Operating Income）（注６）	（千円）	3,754,420	1,554,015	1,486,538	1,564,247	1,800,380

期別			第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間			自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
営業成績	営業収益	(千円)	2,760,177	2,740,449	3,775,772	4,610,717	4,974,760
	(うち賃貸事業収益)	(千円)	2,760,177	2,740,449	2,772,419	4,610,717	4,974,760
	営業費用	(千円)	1,528,940	1,474,679	1,541,127	1,840,796	2,163,828
	(うち賃貸事業費用)	(千円)	1,295,403	1,261,221	1,281,791	1,586,854	1,834,039
	営業利益又は営業損失(△)	(千円)	1,231,237	1,265,770	2,234,644	2,769,920	2,810,931
	経常利益又は経常損失(△)	(千円)	335,683	353,360	902,420	1,958,607	2,295,909
	当期純利益又は当期純損失(△)	(千円)	335,078	352,755	901,815	1,958,002	2,295,304
財産等の状況	総資産額 (a)	(千円)	80,249,063	79,176,632	79,261,754	130,477,232	136,299,746
	有利子負債額	(千円)	43,851,500	41,310,000	41,000,850	67,260,000	72,301,000
	純資産額 (b)	(千円)	32,848,025	35,844,824	36,373,796	61,392,392	61,731,550
	出資総額	(千円)	26,134,396	29,134,389	29,134,389	53,096,413	53,096,413
その他	分配金総額 (c)	(千円)	355,949	372,843	901,431	1,956,146	2,295,069
	配当性向(注2)	(%)	106.0	105.7	100.0	99.9	99.9
	発行済投資口の総口数(注3) (d)	(口)	1,348,292	1,573,179	1,573,179	2,668,686	2,668,686
	1口当たり純資産額(注4) (b)/(d)	(円)	24,363	22,785	23,121	23,005	23,132
	1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)(注5)	(円)	249	259	573	762	860
	1口当たり分配金額 (c)/(d)	(円)	264	237	573	733	860
	(うち1口当たり利益分配金額)	(円)	264	237	573	733	860
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	(円)	―	―	―	―	―
	総資産経常利益率(注6)(年換算値)	(%)	0.4 (0.8)	0.4 (0.9)	1.1 (2.3)	1.9 (3.7)	1.7 (3.5)
	自己資本利益率(注6)(年換算値)	(%)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)	2.5 (5.0)	4.0 (7.9)	3.7 (7.5)
	自己資本比率(注6) (b)/(a)	(%)	40.9	45.3	45.9	47.1	45.3
	賃貸NOI (Net Operating Income)(注6)	(千円)	2,008,413	2,006,648	2,018,542	3,861,122	4,127,486

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向は、分配金総額を当期純利益で除することにより算出しています。但し第18期から第20期については、1口当たり分配金額を1口当たり当期純利益で除することにより算出しています。また小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、第16期及び第17期の配当性向は当期純利益がマイナスのため記載していません。

(注3) 平成22年2月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人とし、エルシーピー投資法人(以下「LCP」といいます。)を吸収合併消滅法人とする、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第147条に基づく吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行いました(本合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口。)。

本合併に伴い、本投資法人は平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、投資口1口を5口とする投資口分割を行っております。また、本合併により、LCP投資口1口に対して、当該投資口分割後の本投資法人の投資口4口を割当交付しました。

(注4) 1口当たり純資産額については表示単位未満を四捨五入により記載しています。

(注5) 1口当たり当期純利益(損失)は、当期純利益(損失)を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。また表示単位未満を四捨五入により記載しています。

(注6) 記載した指標は以下の方法により算定し記載しています。なお、日数により年換算した数値を括弧内に併記しております。

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

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

自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注７）　特に記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第２位を四捨五入して記載しています。

ｂ．事業の状況

（１）　当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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

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

上記フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はアセット・マネジメント能力の強化による稼働率の向上並びに物件及び投資法人に係る各種費用の削減を図るとともに、平成24年９月には増資を伴わずに住居24物件の新規取得を実施し、ポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築を実現しました。

これらの取組みに続き、本投資法人は、平成25年12月20日付で株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行をアレンジャーとするシンジケートローンによる新規借入れ並びにフォートレス・グループ等への第三者割当増資による資金調達によって、既存借入金のリファイナンスを実施しました。当該リファイナンスにより、本投資法人の有利子負債比率の低下、金利コストの大幅な低減による収益力の向上とバンクフォーメーションの強化等が実現し、本投資法人の財務の安定性向上とともに、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。

かかる外部成長に向けた基盤構築を背景として、平成26年５月23日付で本投資法人として初めて宿泊特化型ホテル２物件を取得し、今後の需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、同年６月23日付で本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）における運用ガイドラインを変更し、ホテル物件を住居物件と並ぶコアアセットと位置付けることとしました。その後、同年７月には、グローバル・オファリングによる公募増資及び既存借入金のリファイナンス等を通じて、スポンサー・グループより宿泊特化型ホテル18物件を取得、また、平成27年６月期（以下「当期」といいます。）には、平成27年２月６日付で新投資口を発行することなく手元余剰資金及び新規借入れにより、スポンサー・グループよりホテル２物件を、第三者からホテル１物件を取得しました。

平成26年５月より実施してきた外部成長施策及びホテルセクターの強固なファンダメンタルズに牽引された取得済ホテル物件の好調な業績等により、本投資法人の平成26年７月１日から平成27年６月30日までの期間（１年間）の１口当たり分配金（DPU）は1,593円となり、前年同期間比で約1.96倍に増加しました。また、時価総額は当期末日時点で174,265百万円となり、前年６月末比で約4.56倍に上昇しました。

また、平成27年６月25日開催の本投資法人役員会及び本資産運用会社取締役会において、グローバル・オファリングによる公募増資等により新投資口の発行を行うこと（以下、併せて「本増資」といいます。）を決議し、本増資及び新規借入れによる調達資金により、ホテル11物件及び住居３物件の取得（以下「本取得」といいます。）及び既存の全借入金のリファイナンス（以下「本リファイナンス」といい、本増資及び本取得と併せて「本取組み」と総称します。）を行うことを決定しました。加えて、平成27年６月25日付でスポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で新たに覚書を締結し、ホテル21物件及び住居９物件の取得に関する優先交渉権を取得し、更なる成長のためのパイプラインを確保しました。

本投資法人は、本取組みを通じ、DPUの更なる成長、資産規模及び時価総額の拡大に加え、既存全借入金の無担保化を実現し、財務面での健全性・安定性の一層の強化を着実に推進しています。

なお、本取組みの詳細につきましては、後記「（３）　決算後に生じた重要な事実」を併せてご参照ください。

（ロ）投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、平成27年４月-６月期の実質GDP成長率は前期比年率-1.6％と、同年１月-３月期(前期比年率+4.5％)からの反動減となったものの、同年上半期としては、企業収益がリーマンショック前の平成19年の水準まで回復し、設備投資も増加するなど、企業活動が堅調に推移し、この結果、平成27年６月の完全失業率は3.4％、有効求人倍率は1.19倍、完全失業者数は61か月連続で減少するなど雇用・所得環境は更に改善しました。次期以降は、中国経済をはじめとした海外景気の下振れなどのリスクに留意する必要がありますが、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、原油価格の下落に伴う原料コスト低下等を通じた企業収益の押し上げにより、景気の回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格が引き続き上昇しました。日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成27年４月）によると、オフィス・住宅・商業施設・ホテル等の各用途で投資家の期待利回りは引き続き低下しており、今後１年間で新規投資を積極的に行うとの回答が90％と前回調査（平成26年10月）よりも４ポイント低下したものの、投資家の投資意欲は依然として高く、積極的なスタンスを維持しています。

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

住宅セクターは、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き改善傾向にあります。

ホテルセクターについては、空港発着枠拡大、格安航空会社（LCC）の参入促進、アジア諸国等へのビザ発給要件の緩和など、政府による観光立国実現に向けた各種取組み、及び世界的な中間所得者層増加によるクロスボーダー旅行者の急増といったマクロ的な構造変化を背景として、中国並びにタイ、マレーシア、フィリピン、インドネシア及びベトナム等の東南アジア諸国からの来日旅行者数が大きく増加し、平成26年の訪日外国人旅行者数は過去最高となる1,341万人に達しました。当期においてはこの傾向が更に加速し、平成27年１月～７月の訪日外国人旅行者数は1,105万人（前年同期比47％増）となり、外国人宿泊需要は大幅に増加しました。

このような環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇及びリーシングコスト削減プログラムの実施等を通じ、当期の新規契約の68.0％で賃料上昇（前契約比賃料増加率1.9％増）を達成し、更新契約においても39.2％の契約で賃料上昇（更新前契約比賃料増加率1.2％増）を実現しました。さらに、ネットリーシングコスト（広告宣伝費月数+フリーレント月数-礼金月数）も新規リース契約１件平均0.90か月と前期比で0.28か月の削減を実現しました。

ホテル物件については、平成27年２月６日付でスポンサー・グループからホテル２物件、第三者からホテル１物件を、合計13,261百万円で取得しました。内部成長面では、上記外部環境要因に加え、ホテル・オペレーターによる機動的なインバウンド需要の取り込み及びレベニュー・マネジメントが奏功し、取得済ホテル23物件の当期における客室稼働率（注１）は91.9％(前年同期比3.4ポイント増)、ADR（注２）は8,130円（前年同期比20.9％増)、RevPAR（注３）は7,470円（前年同期比25.4％増）と、大幅に上昇しました。取得済ホテル23物件の当期における海外売上比率（注４）は33.7％(前年同期比25.1ポイント増)となっています。（注５）

これらの運用の結果、当期におけるポートフォリオ全体の期中平均稼働率は96.8％と引き続き高水準で推移し、ポートフォリオ全体のNOIは前期比6.9％増の4,127百万円となりました。

当期末時点における本投資法人の保有物件数は、ホテル23物件、住居63物件、オフィスビル・商業施設７物件及び駐車場１物件の合計94物件であり、取得価格合計は131,188百万円、総賃貸可能面積は240,858.19㎡となっています。

上記の不動産投資・賃貸市場の動向及びホテルの好業績等に見られる内部成長の実現等により、当期末の鑑定評価額合計は146,874百万円と前期末比（注６）で6,856百万円（4.9％）増加しました。うちホテル23物件の鑑定評価額は前期末比（注６）5,336百万円（8.1％）増加し、含み益率は15.4％（注７）に達するなど、引き続きポートフォリオ全体の資産価値向上に大きく寄与しました。

（注１）　「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÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）

（注２）　「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。

（注３）　「RevPAR」とは１日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率をADRで乗じた値と同値となります。

（注４）　「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。また、海外売上比率については、取得済ホテル23物件のうち20物件（ホテルビスタプレミオ堂島、アパホテル横浜関内及びホテルネッツ函館はホテル・オペレーターが株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）ではないため除外）のデータに基づき記載しています。

（注５）　前年同期（平成26年１月～平成26年６月）における実績は、本投資法人によるホテル23物件取得前の当該ホテル23物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。同様に、平成27年２月６日付で取得したホテル３物件の平成27年１月１日から平成27年２月５日までの実績は、本投資法人による取得前の当該ホテル３物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。

（注６）　ホテル23物件のうち、平成27年２月６日付で取得した３物件に係る平成26年12月１日を価格時点とする鑑定評価額を前期末における保有資産の鑑定評価額合計に合算した上で比較しています。

（注７）　含み益率は、（当期末鑑定評価額－当期末時点の帳簿価格）÷当期末時点の帳簿価格により算出しています。

なお、平成27年６月25日開催の本投資法人の役員会において決定した、公募増資等によるホテル11物件及び住居３物件の取得につきましては、後記「（３）決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、新規ホテル３物件の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部に充当するため、平成27年２月６日付で株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする新規のシンジケートローン（借入金合計：6,241百万円、借入時借入金利：0.93%）による資金調達を行いました。また、平成26年５月23日付で取得したホテル２物件の消費税還付金をもって、平成27年４月30日付でニューシンジケートローン（C）のうち消費税還付金対応借入金（注１）1,200百万円を返済しました。

上記取組みを実施した結果、当期末時点における本投資法人の有利子負債残高は72,301百万円、有利子負債比率は52.8%（注２）となっています。

なお、後記「（３）　決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、平成27年７月16日付で取得したホテル11物件及び住居３物件にかかる取得資金の一部並びに既存借入金全額（ニューシンジケートローン（C）、ニューシンジケートローン（D）及びプルデンシャルＬＰＳローンＢ）の返済資金に充当するため、平成27年７月１日付で新規の無担保シンジケートローン（借入金合計：88,338百万円、借入時借入金利：0.63%）による借入れを平成27年６月25日付で決定し、平成27年７月16日付で実行しました。

本リファイナンスにより、借入金の無担保化が実現、借入期間の長期化・分散化と同時に借入コストの更なる低減を実施しました。今後は、信用格付けの取得及び投資法人債の発行等を視野に入れた財務戦略を推進してまいります。

（注１）　消費税還付対応借入金とは、借入れにより取得する信託受益権の取得に関連して支払った消費税の還付金を受領した場合に当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。以下同じです。

（注２）　有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債額（消費税還付金対応借入金321百万円を除く。）÷当期末総資産額×100

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比364百万円（同7.9%）増の4,974百万円、当期純利益は前期比337百万円（同17.3%）増の2,295百万円、当期の１口当たり分配金は前期比127円（同17.3%）増の860円となりました。

（２） 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

今後も、更なる成長戦略として、以下の施策を含む様々な戦略を実践していく方針です。

・スポンサー及び第三者からの継続的な物件取得
・ホテル物件の更なる内部成長
・信用格付けの取得
・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

（イ）外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件を中心に新規物件の取得を進めるとともに、収益の安定性に寄与する固定賃料スキームを採用したホテル物件や住居物件についても一定割合で取得し、成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指してまいります。

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

住居物件に関しては、大都市圏のスモールタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有する物件の取得を検討していきます。

近年、物件の取得環境は厳しさを増していますが、本投資法人は、以下のとおり、スポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインより着実な外部成長を実現してまいりました。

＜フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績＞

日付	内容	取得価格合計（百万円）
平成24年９月	住居24物件を取得	14,043
平成26年５月	ホテル２物件を取得	5,435
平成26年７月	ホテル18物件を取得	39,938
平成27年２月	ホテル２物件を取得	4,911
平成27年７月	ホテル11物件を取得/ 住居３物件の取得	35,258
平成27年８月	ホテル１物件を取得	5,069
合計	61物件 （うち住居27物件／ホテル34物件）	104,654 （うち住居19,142／ ホテル85,512）

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ及びⅡを含む、４本のファンドを運用しております。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は1,400件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、フォートレス・グループとの間で、平成27年６月25日付で下記のホテル21物件、住居９物件の取得に関する優先交渉権についての覚書（下表）を締結しています。（注１）

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

物件番号	物件名称	タイプ	所在地	客室数/戸数	訪日外国人の延べ宿泊者数上位10都道府県に所在するホテル
1	ホテルマイステイズ五反田駅前（注２）	宿泊特化型	東京都品川区	333	✔
2	ホテルマイステイズ赤坂（注３）	宿泊特化型	東京都港区	327	✔
3	ホテルマイステイズ金沢	宿泊特化型	石川県金沢市	244	
4	ホテルマイステイズ福岡天神	宿泊特化型	福岡県福岡市	217	✔
5	ホテルマイステイズ横浜関内（注４）	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166	✔
6	ホテルマイステイズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	105	✔
7	ホテルマイステイズ心斎橋	宿泊特化型	大阪府大阪市	54	✔
8	フレックステイイン江古田（注５）	宿泊特化型	東京都練馬区	210	✔
9	リーガロイヤルホテル京都（注６）	フルサービス型	京都府京都市	475	✔
10	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706	✔
11	アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	412	✔
12	ベストウェスタン ホテルフィーノ札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242	✔
13	ベストウェスタン ホテルフィーノ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145	
14	高松東急REIホテル	宿泊特化型	香川県高松市	191	
15	コンフォートホテル前橋	宿泊特化型	群馬県前橋市	153	
16	コンフォートホテル黒崎	宿泊特化型	福岡県北九州市	151	✔
17	コンフォートホテル燕三条	宿泊特化型	新潟県三条市	132	
18	コンフォートホテル北見	宿泊特化型	北海道北見市	127	✔
19	ホテル ナクアシティ弘前	フルサービス型	青森県弘前市	134	
20	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322	
21	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195	✔
ホテル物件小計				5,041	
22	グランシャルム広尾	スモール（注７）	東京都渋谷区	121	
23	プレスティウィン錦糸町	スモール（注７）	東京都墨田区	92	
24	グランシャルム吉祥寺	スモール（注７）	東京都武蔵野市	28	
25	グリーンパティオ野田	スモール（注７）	千葉県野田市	240	
26	ダイニチ館F45番館	スモール（注７）	千葉県浦安市	54	
27	グランシャルム浦安	スモール（注７）	千葉県浦安市	54	
28	グランシャルム浦安5	スモール（注７）	千葉県浦安市	54	
29	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール（注７）	千葉県市川市	52	
30	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール（注７）	千葉県市川市	48	
住居物件小計				743	

（注１）　本覚書の有効期限は、覚書締結日である平成27年６月25日から平成28年６月30日までです。
なお、上記30物件のうち、「フレックステイイン江古田」（注５）を除く29物件については、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

（注２）　「ホテルマイステイズ五反田駅前」は、リニューアル後、平成27年８月24日に部分開業しており、同年11月25日に全館開業予定です。

（注３）　「ホテルマイステイズ赤坂」は平成28年８月に竣工予定です。
（注４）　「ホテルマイステイズ横浜関内」は平成28年８月に竣工予定です。
（注５）　「フレックステイイン江古田」については、平成27年８月28日付で本投資法人が取得しています。
（注６）　「リーガロイヤルホテル京都」はリニューアル工事後、平成28年９月１日に部分開業を予定し、同年11月１日に全館開業する予定です。
（注７）　30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件を「スモール」といいます。

物件売却について

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

（ロ）内部成長戦略

（ホテル物件）

本投資法人が保有しているホテル37物件（平成27年８月28日付で取得したホテル３物件を含みます。）のうち32物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益（ＧＯＰ）の全てを賃料として収受し、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。また、29物件については、スポンサー・グループのホテル・オペレーターである、ＭＨＭが、徹底したレベニュー・マネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底してまいります。

（住居物件他）

引き続きプロパティ・マネジメント（ＰＭ）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、平成27年12月期が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら、保有物件毎に新規リース契約及びリース更新時の賃料上昇並びにネットリーシングコスト管理の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ってまいります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上、更にはホテル物件の安定運営等のために極めて重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底してまいります。

（ハ）財務戦略

本投資法人は、平成27年２月に実施した新規借入れ及び平成27年７月に実施した借入金の無担保化を伴うリファイナンスによる財務基盤の強化に続き、今後、信用格付け取得、投資法人債の発行等を視野に入れた財務戦略を推進してまいります。また、借入期間の長期化及び分散化、借入コストの更なる低減、金利動向を踏まえた固定・変動金利割合の調整、バンクフォーメーションの更なる強化により、財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

（ニ）コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

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

（３） 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成27年12月期（第25期）において、グローバル・オファリングによる公募増資及びこれに伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当により追加で投資口を発行しました。また、本増資による調達資金と既存借入金のリファイナンスによる調達資金により、平成27年７月16日付でホテル11物件及び住居３物件を取得しました。

また、平成27年８月28日付で、手元余剰資金及び新規借入れにより、ホテル３物件を取得しました。

（イ）新投資口の発行

平成27年６月25日及び同年７月８日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については平成27年７月15日に払込みが完了し、以下の条件で実行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成27年８月12日に払込みが完了しています。これらの結果、本投資法人の出資総額は82,465百万円、発行済投資口総数は3,193,686口となっています。

（ｉ） 公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	：500,000口
	うち国内一般募集における募集投資口数　211,250口
	海外募集における募集投資口数　288,750口
発行価格（募集価格）	：１口当たり金57,817円
払込金額（発行価額）	：１口当たり金55,941円
払込金額（発行価額）の総額	：27,970,500,000円
払込期日	：平成27年７月15日

（ⅱ） オーバーアロットメントによる投資口売出し

売出投資口数	：25,000口
売出価格	：１口当たり金57,817円
売出価額の総額	：1,445,425,000円
受渡期日	：平成27年７月16日

（ⅲ） 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	：25,000口
払込金額（発行価額）	：１口当たり金55,941円
払込金額（発行価額）の総額	：1,398,525,000円
払込期日	：平成27年８月12日
割当先	：みずほ証券株式会社

（ロ）リファイナンス及び新規借入れ

本投資法人は、平成27年７月16日付で取得したホテル11物件及び住居３物件の取得資金の一部及び有担保の既存借入金全額（ニューシンジケートローン（Ｃ）、ニューシンジケートローン（Ｄ）及びプルデンシャルＬＰＳローンＢ）につき、無担保かつより低金利の借入れによりリファイナンスを実行するため、平成27年７月１日付で全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ＋0.4％、同＋0.5％、同＋0.6％及び同＋0.2％の変動金利による新たなシンジケートローン（ニューシンジケートローン（Ｅ））に係る借入契約を締結し、平成27年７月16日付で当該借入れを実行しました。

また、平成27年８月28日付で取得したホテル３物件の取得資金の一部に充当するため、平成27年８月26日付で全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ（基準金利）＋スプレッド（0.5％）（注）の変動金利による新たなタームローン（タームローン（Ａ））に係る借入契約（以下「本追加借入れ」といいます。）を締結し、平成27年８月28日付で本追加借入れを実行しました。

これらの結果、本リファイナンス及び本追加借入れ実施後の本投資法人の有利子負債残高は92,020百万円、有利子負債比率は47.7％、平均借入金利は0.63％となっています。

（注）初回計算期間のみ全銀協２か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.5％）を適用します。

（ｉ）本リファイナンスの概要

平成27年７月16日付で実行した本リファイナンスの概要は以下のとおりです。

① 新規借入れの概要

ニューシンジケートローン（Ｅ）

借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率) （注１）	元本返済 期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行 シティバンク銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成27年 ７月16日	28,979 百万円	0.53% 変動金利 （注２）	平成30年 ７月16日	無担保・ 無保証
	平成27年 ７月16日	28,979 百万円	0.63% 変動金利 （注３）	平成31年 ７月16日	無担保・ 無保証
	平成27年 ７月16日	28,979 百万円	0.73% 変動金利 （注４）	平成32年 ７月16日	無担保・ 無保証
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 株式会社みずほ銀行	平成27年 ７月16日	1,401 百万円	0.33% 変動金利 （注５）	平成28年 ５月16日	無担保・ 無保証
借入金合計		88,338 百万円			

（注１） 平成27年７月31日から平成27年８月30日までの適用利率です。
（注２） 全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ（基準金利）＋スプレッド（0.4%）
（注３） 全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ（基準金利）＋スプレッド（0.5%）
（注４） 全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ（基準金利）＋スプレッド（0.6%）
（注５） 全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ（基準金利）＋スプレッド（0.2%）

② 既存借入金の期限前弁済の概要

ニューシンジケートローン（Ｃ）

借入先	借入実行日	期限前 弁済額	利率 (年率) （注１）	元本返済 期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 株式会社みずほ銀行 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	平成26年 ７月17日	56,100 百万円	0.93% 変動金利 （注２）	平成29年 ７月14日	有担保・ 無保証

（注１） 平成27年６月30日から平成27年７月30日までの適用利率です。
（注２） 全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ（基準金利）＋スプレッド（0.8%）

ニューシンジケートローン（D）

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）（注１）	元本返済期日	借入方法
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 株式会社みずほ銀行 シティバンク銀行株式会社 株式会社新生銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	平成27年２月６日	6,241百万円	0.93%変動金利（注２）	平成30年２月６日	有担保・無保証

（注１） 平成27年６月30日から平成27年７月30日までの適用利率です。
（注２） 全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ（基準金利）＋スプレッド（0.8%）

プルデンシャルＬＰＳローンＢ

借入先		借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）	元本返済期日	借入方法
Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	第一貸付	平成24年９月28日	2,700百万円	1.90%固定金利	平成30年３月31日	有担保・無保証
	第二貸付	平成24年９月28日	2,860百万円	1.90%固定金利	平成31年３月31日	有担保・無保証
	第三貸付	平成24年９月28日	1,830百万円	1.90%固定金利	平成32年３月31日	有担保・無保証
	第四貸付	平成24年９月28日	2,570百万円	1.90%固定金利	平成31年３月31日	有担保・無保証
借入金合計			9,960百万円			

（ⅱ） 本追加借入れの概要

平成27年８月28日付で実施した本追加借入れの概要は以下のとおりです。

タームローン（A）

借入先	借入実行日	期限前弁済額	利率（年率）	元本返済期日	借入方法
株式会社みずほ銀行	平成27年８月28日	3,682百万円	変動金利（注）	平成31年８月28日	無担保・無保証

（注）全銀協１か月日本円ＴＩＢＯＲ（基準金利）＋スプレッド（0.5%）

（ハ）資産の取得

本投資法人は、本取得を平成27年７月16日付で実行しました。また、平成27年８月28日付で、手元余剰資金及び本追加借入れにより、覚書対象物件からホテル１物件及び第三者からホテル２物件を追加取得（以下、併せて「本追加取得」といいます。）しました。

これらの結果、本取得及び本追加取得実行後の本投資法人の保有物件数合計は111件（住居66件、ホテル37件、オフィスビル・商業施設７件及び駐車場１件）、取得価格合計は173,815百万円、総賃貸可能面積は296,526.92㎡となりました。

平成27年７月16日付の本取得により取得したホテル11物件及び住居３物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	取得先	特定資産の種類
ホテル	D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	7,801	7,880	Skye特定目的会社	信託受益権
	D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	5,594	5,650	西特定目的会社	信託受益権
	D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	3,821	3,860	Rannoch特定目的会社	信託受益権
	D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	3,742	3,780	西特定目的会社	信託受益権
	D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	2,198	2,220	Wakusei特定目的会社	信託受益権
	D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区	1,624	1,640	Suisei特定目的会社	信託受益権
	D30	フレックステイイン東十条	東京都北区	1,277	1,290	Aki特定目的会社	信託受益権
	D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	1,237	1,250	Zephyrus特定目的会社	信託受益権
	D32	フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	980	990	Rannoch特定目的会社	信託受益権
	D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	979	989	Suisei特定目的会社	信託受益権
	D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	906	915	Rannoch特定目的会社	信託受益権
小計				30,159	30,464		
住居	A100	シティコート北１条	北海道札幌市	1,782	1,800	合同会社バレッタ	信託受益権
	A101	リエトコート向島	東京都墨田区	1,683	1,700	合同会社バレッタ	信託受益権
	A102	リエトコート西大島	東京都江東区	1,634	1,650	合同会社バレッタ	信託受益権
小計				5,099	5,150		
合計				35,258	35,614		

（注１）　取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。
（注２）　一般社団法人日本不動産研究所の報告書による平成27年５月１日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

平成27年８月28日付の本追加取得により取得したホテル３物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注３）	取得先	特定資産の種類
ホテル	D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	5,069	5,120	西特定目的会社	信託受益権
	D36	スーパーホテル東京・ＪＲ立川北口	東京都立川市	1,170	1,180	合同会社築地ワン	信託受益権
	D37	スーパーホテルＪＲ上野入谷口	東京都台東区	1,130	1,140	合同会社築地ワン	信託受益権
合計				7,369	7,440		

（注３）　「フレックステイイン江古田」は、一般社団法人日本不動産研究所の報告書による平成27年８月10日を価格時点とする鑑定評価額を、「スーパーホテル東京・ＪＲ立川北口」及び「スーパーホテルＪＲ上野入谷口」については、大和不動産鑑定株式会社の報告書による平成27年７月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

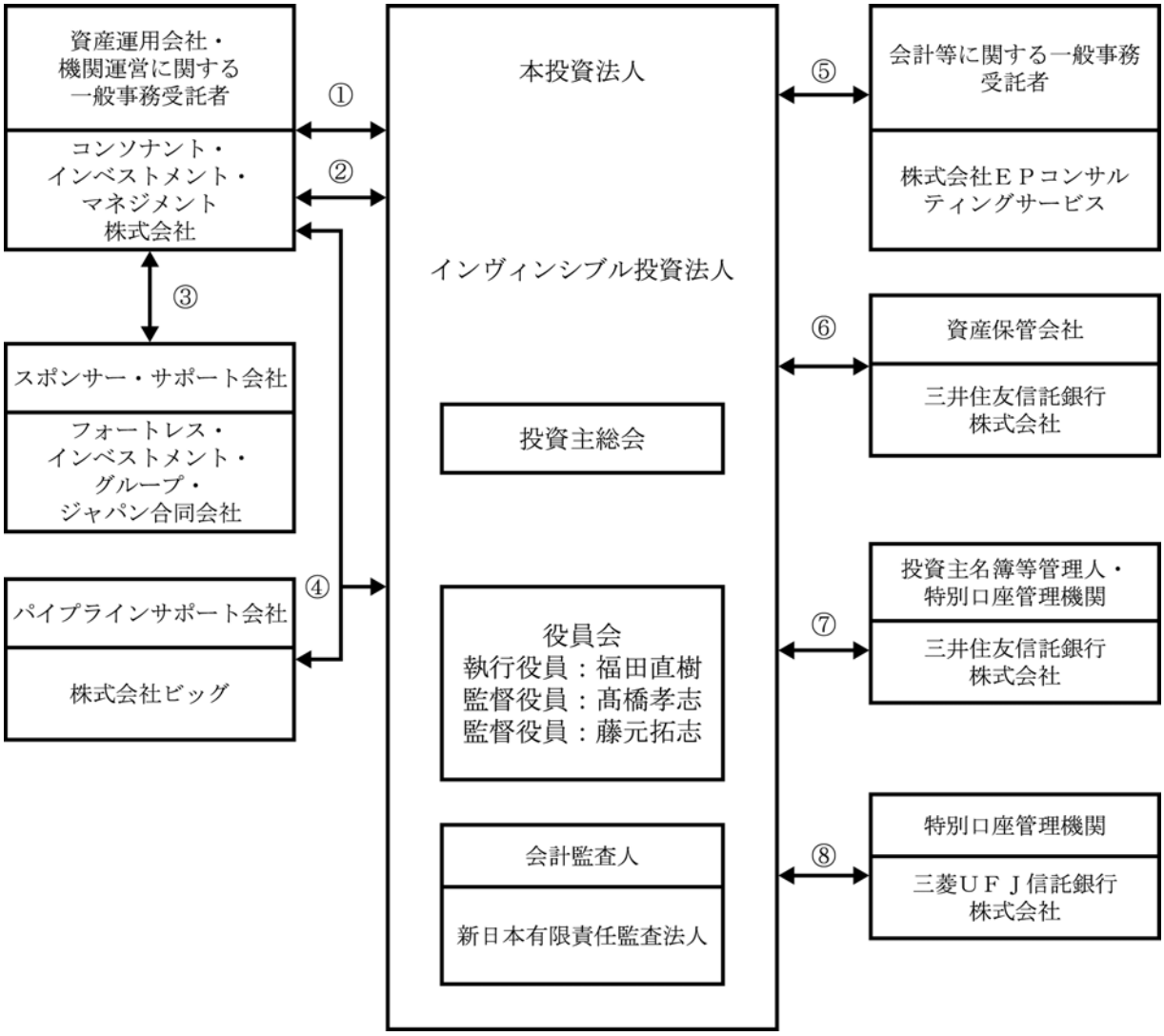
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第９条に基づき、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

ｂ．投資法人の特色

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

（３）【投資法人の仕組み】　　本書の日付現在

ａ．本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約（機関運営）
③	スポンサー・サポート契約
④	不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
⑤	一般事務委託契約（会計等）
⑥	資産保管業務委託契約
⑦	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
⑧	特別口座の管理に関する契約

（注）　本投資法人の特定関係法人（特定有価証券等開示府令第12条第３項に定める特定関係法人をいいます。）はカリオペ（本資産運用会社の直接の親会社）、Calliope Holdings 1 LLC（カリオペの直接の親会社）、FIG LLC(Calliope Holdings 1 LLCの直接の親会社)、FIG Corp(FIG LLCの発行済株式の100％を保有するFortress Operating I LPのジェネラル・パートナー)及びFortress Investment Group LLC（FIG Corpの直接の親会社）です。

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

名称	運営上の役割	関係業務の概要
インヴィンシブル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	資産運用会社／一般事務受託者（機関運営）	本資産運用会社は、平成17年９月21日付でＬＣＰとの間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、ＬＣＰの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました。平成22年２月１日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①乃至④に付随し又は関連する業務です。 また、本資産運用会社は、平成23年10月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しています。 上記機関運営事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②に付随し又は関連する事務を行います。
株式会社ＥＰコンサルティングサービス	一般事務受託者（会計等）	一般事務受託者は、平成24年８月１日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④その他上記①乃至③に準ずる業務又は付随する業務を行います。
三井住友信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社は、平成17年９月20日付でＬＣＰとの間で資産保管業務委託契約を締結しています。平成22年２月１日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①乃至③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①乃至⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。

名称	運営上の役割	関係業務の概要
三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人／ 特別口座管理機関	投資主名簿等管理人は、平成22年１月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、③投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、④投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、⑥金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続に関する事務、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑧投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、⑩募集投資口の発行に関する事務、⑪投資口の併合又は分割に関する事務、⑫投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記①乃至⑪の事項に関連するものに限ります。）、⑬法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務並びに⑮上記①乃至⑭に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。 また、平成20年11月18日付で特別口座の管理に関する契約をＬＣＰとの間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併前のＬＣＰの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行ってきました。平成22年２月１日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	特別口座管理機関	特別口座管理機関は、平成23年８月31日付で特別口座の管理に関する契約書を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を行います。
Calliope合同会社	本資産運用会社の親会社	本資産運用会社の発行済株式の100％を直接保有する本資産運用会社の親会社
Calliope Holdings 1 LLC	Calliope合同会社の親会社	Calliope合同会社の直接の親会社
FIG LLC	Calliope Holdings 1 LLCの親会社	Calliope Holdings 1 LLCの直接の親会社
FIG Corp.	Fortress Operating I LPのジェネラル・パートナー	FIG LLCの発行済株式の100％を保有するFortress Operating Entity I LPのジェネラル・パートナー
Fortress Investment Group LLC	FIG Corp.の直接の親会社	FIG Corp.の直接の親会社

ｃ．上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	業務の概要
フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社	スポンサー・サポート会社	スポンサー・サポート会社は、スポンサー・サポート会社が本資産運用会社の親会社であるカリオペの関係会社として、本投資法人に対してこれまで提供してきたサポートの内容を踏まえ、その位置付け及び双方の権利義務を確認するとともに、これを明確化するために平成27年６月３日付で、本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。同契約は、①スポンサー・グループが開発又は運用する不動産等を売却しようとする場合に、本投資法人の投資基準に適合するとサポート会社において合理的に判断するとき又はスポンサー・グループ以外の第三者から売却情報が提供されたときに、サポート会社が、その完全な裁量により、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を開示すること等を内容とする物件情報の提供、並びに、②人材確保に関する協力、各種アドバイザリー業務の提供及び不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報交換等を内容とするものです。その詳細については、後記「２　投資方針　（１）投資方針　③成長戦略（イ）外部成長」をご参照ください。
株式会社ビッグ	パイプラインサポート会社	パイプラインサポート会社は、平成17年11月８日付でＬＣＰ及び本資産運用会社との間で、「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。平成22年２月１日付合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しております。同協定は、パイプラインサポート会社が、概ね①本投資法人の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行い、本資産運用会社が当該不動産等の購入を希望する場合には、売買の条件について誠実に協議し、又は、その取得に向けて誠意をもって交渉すること（情報提供サービス）、また、②本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告すること（マーケットリサーチサービス）としています。その詳細については、後記「２　投資方針　（１）投資方針　③成長戦略（イ）外部成長」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

ａ．投資法人の機構

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

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

（イ）投資主総会

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

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

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

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

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

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

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

（ハ）会計監査人

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

（ニ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

（ホ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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

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

（ヘ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

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

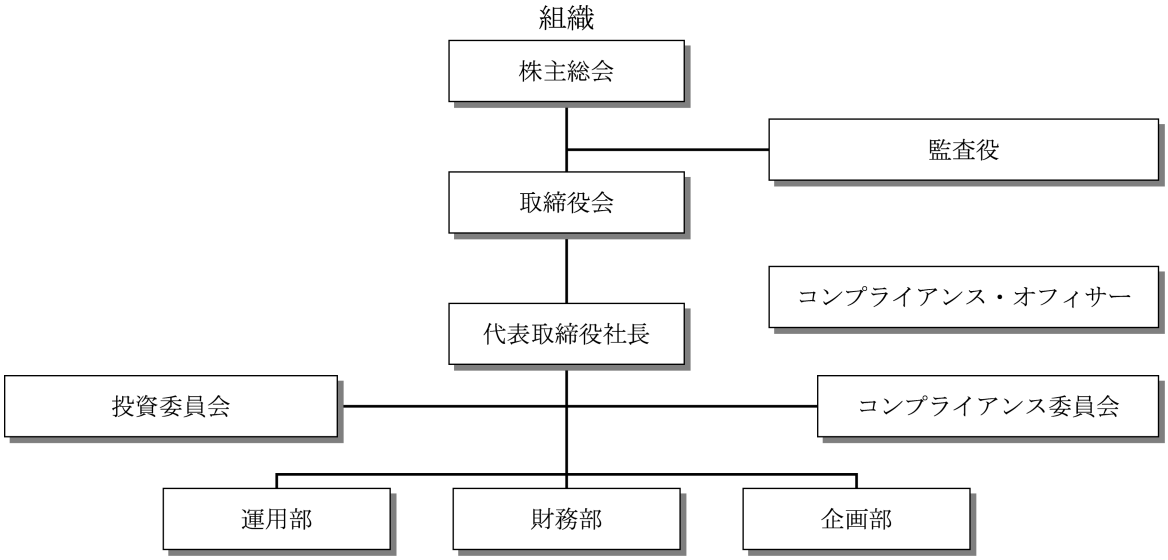
b．投資法人の運用体制

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

（イ）本資産運用会社の組織

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

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



（ロ）本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下のとおりです。

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

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

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

（ハ）委員会

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

Ⅰ．投資委員会

（ⅰ）構成員

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

（ⅱ）審議方法等

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

（ⅲ）決定事項

ａ．本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更

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

ｃ．本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更

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

ｅ．その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項

Ⅱ．コンプライアンス委員会

（ⅰ）構成員

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

（ⅱ）審議方法等

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

（ⅲ）決定事項

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

ｂ．投資方針にかかる審議・承認

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

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

ｅ．スポンサー関係者取引にかかる審議・承認

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

ｇ．その他運用にかかるスポンサー関係者の特定など必要事項の審議・承認・報告等

（ニ）コンプライアンス・オフィサー

Ⅰ．選任方法

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

Ⅱ．業務

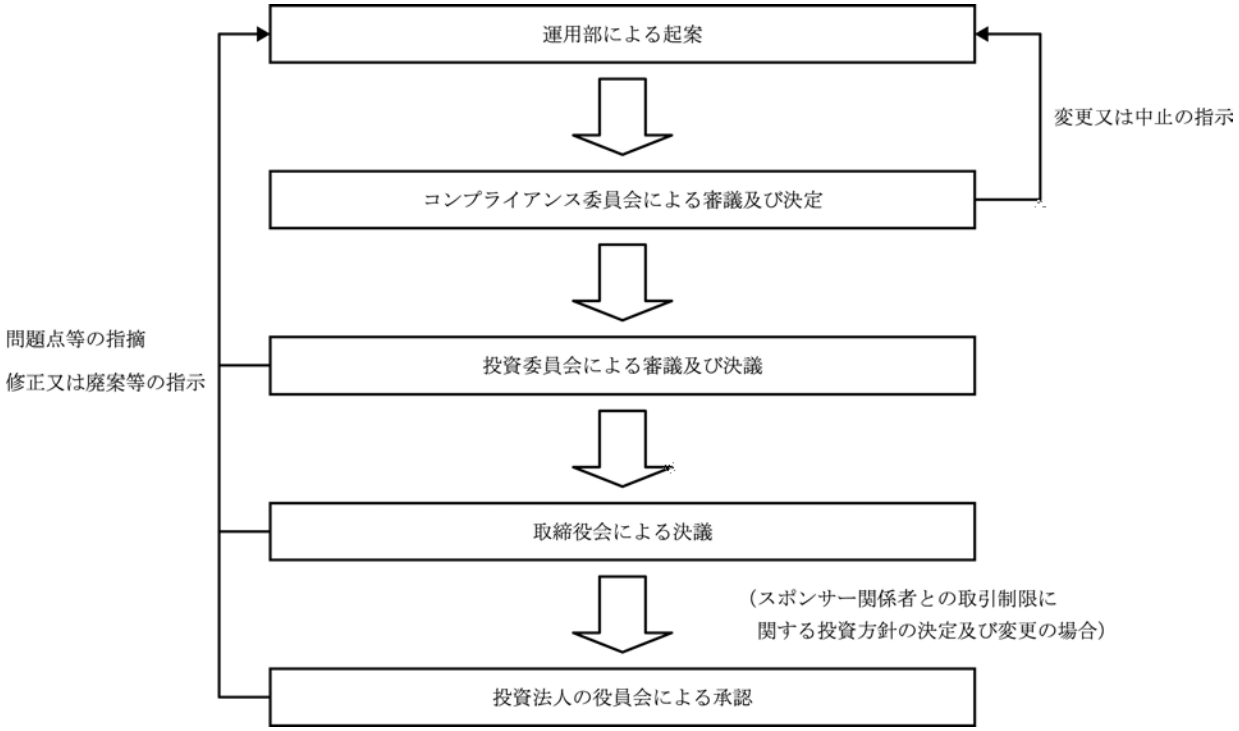
コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

ｃ．投資運用の意思決定機構

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

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

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



（ⅰ）運用部による起案

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

（ⅱ）コンプライアンス委員会による審議及び決定

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

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

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

（ⅲ）投資委員会による審議及び決定

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

（ⅳ）取締役会による審議及び決議

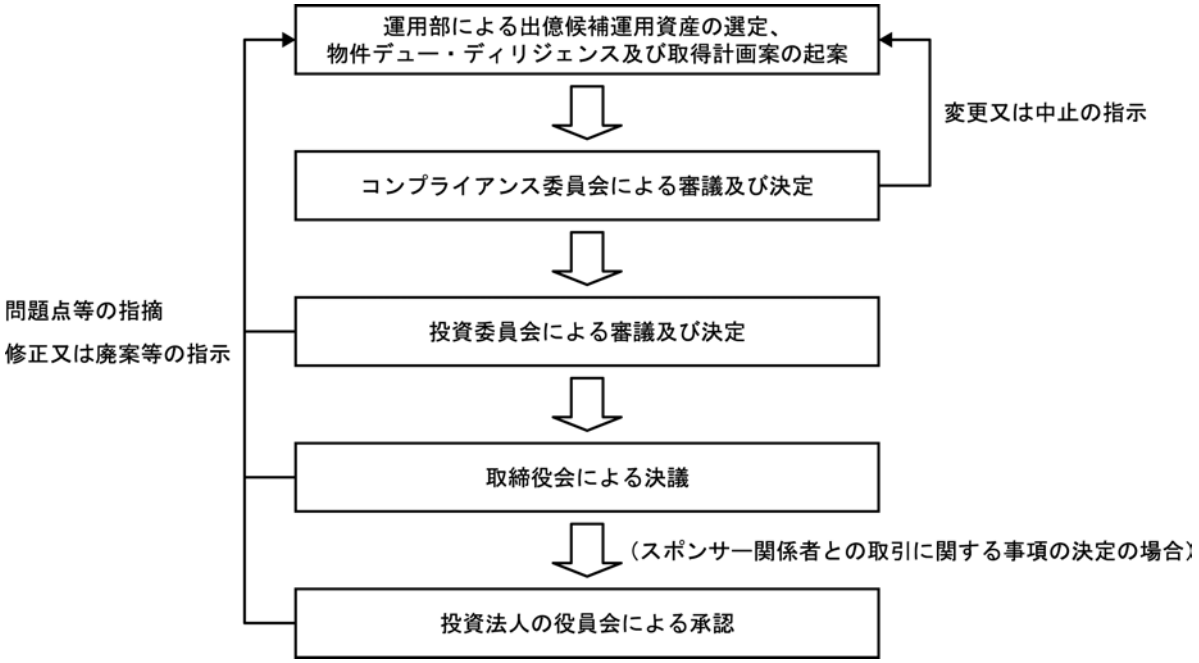
取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社の投資方針となります。

（ⅴ）投資法人役員会による審議及び承認

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

Ｂ．個別物件取得の決定プロセス

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



（ⅰ）運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

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

（ⅱ）コンプライアンス委員会による審議及び決定

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

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

（ⅲ）投資委員会による審議及び決定

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

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

（ⅳ）取締役会による審議及び決議

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

（ⅴ）投資法人役員会による審議及び承認

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

（ⅵ）取得計画の実行

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

C．運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

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

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

d．コンプライアンス体制

A．体制

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

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内規程体系の整備を含むコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。また、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として１ヶ月に１回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

B．社内規程体系

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

C．投資判断における法令等遵守

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

D．内部監査の方法

（ⅰ）主体

本資産運用会社における内部監査は、企画部長を責任者として企画部が行うものとします。企画部長は、代表取締役社長の承認を得た上で、本資産運用会社の職員の中から任命した臨時監査員により内部監査を行わせることができ、また、内部監査の一部を社外の第三者に委託することができます。

（ⅱ）内部監査の内容

内部監査の内容は以下のとおりとします。

ａ．監査対象組織の業務及び運営の法令及び社内規程等の遵守状況

ｂ．不正又は重大な過失の発見及び未然防止

ｃ．苦情等に係る再発防止策の定着状況

ｄ．リスク管理体制及びコンプライアンス体制の適切性・有効性の確保状況

ｅ．その他必要な事項

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

内部監査の実施にあたり、監査対象組織は、求められる書類・帳簿等を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとします。

（ⅲ）内部監査の結果に基づく監査報告及び改善勧告等

ａ．企画部長は、内部監査実施後、遅滞なく内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを監査対象組織に通知するとともに、代表取締役社長に報告するものとします。代表取締役社長は、当該報告を取締役会に報告するものとします。

ｂ．企画部長は、内部監査の結果、改善すべき事項がある場合は、その内容を内部監査報告書に記載し、監査対象組織に対し、改善勧告及び改善指導を行うことができるものとします。また、企画部長は、改善勧告及び改善指導を行った場合には、その内容を内部監査報告書にて代表取締役社長及び取締役会に報告するものとします。

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

ｅ．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「３　投資リスク　（２）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

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

出資総額	82,465百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,193,686口

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

年月日	発行済投資口総口数(口)		出資総額(円)		備考
	増減	残高	増減	残高	
平成22年２月１日	582,796	636,695	―	19,134,417,100	（注１）
平成23年７月29日	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	（注２）
平成25年12月20日	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	（注３）
平成26年７月16日	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	（注４）
平成26年８月13日	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	（注５）
平成27年７月15日	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	（注６）
平成27年８月12日	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	（注７）

（注１）平成22年２月１日を効力発生日とするＬＣＰとの合併に伴い、平成22年１月31日を割当基準日とし平成22年２月１日を効力発生日として、投資口１口を５口とする投資口分割を行いました。また、当該合併によりＬＣＰ投資口１口に対して、本投資法人の投資口４口を割当て交付しました。

（注２）１口当たり発行価額9,837円にて、既存借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。

（注３）１口当たり発行価額13,340円にて、既存借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。

（注４）１口当たり発行価格22,688円(引受価額21,873円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注５）１口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

（注６）１口当たり発行価格57,817円（引受価額55,941円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

（注７）１口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成27年６月30日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注２）
Calliope合同会社	東京都港区西新橋１丁目２番９号 ＥＰ コンサルティングサービス内	609,942	22.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町２丁目11番３号	417,709	15.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番11号	393,997	14.76
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番12号 晴海トリトンスクエアタワーＺ	261,662	9.80
Rayo合同会社	東京都港区西新橋１丁目２番９号 ＥＰ コンサルティングサービス内	149,925	5.61
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２番２号	85,410	3.20
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK	57,474	2.15
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	42,993	1.61
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / HENDERSON HHF SICAV	33 RUE DE GASPERICH, L-5826 HOWALD-HESPERANGE, LUXEMBOURG	31,048	1.16
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	26,954	1.01
合計		2,077,114	77.83

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

（参考）

所有者区分別の投資主数及び投資口数は、以下のとおりです。

区分	投資主数（人）		投資口数（口）	
		投資主比率（%）		投資口比率（%）
個人・その他	10,400	96.9	215,459	8.1
金融機関 （証券会社を含む）	37	0.3	1,225,641	45.9
その他国内法人	134	1.2	785,522	29.4
外国個人・外国法人	160	1.5	442,064	16.6
合計	10,731	100.0	2,668,686	100.0

（注）比率は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

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

② ポートフォリオ構築方針

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

（イ）投資対象の選定方針

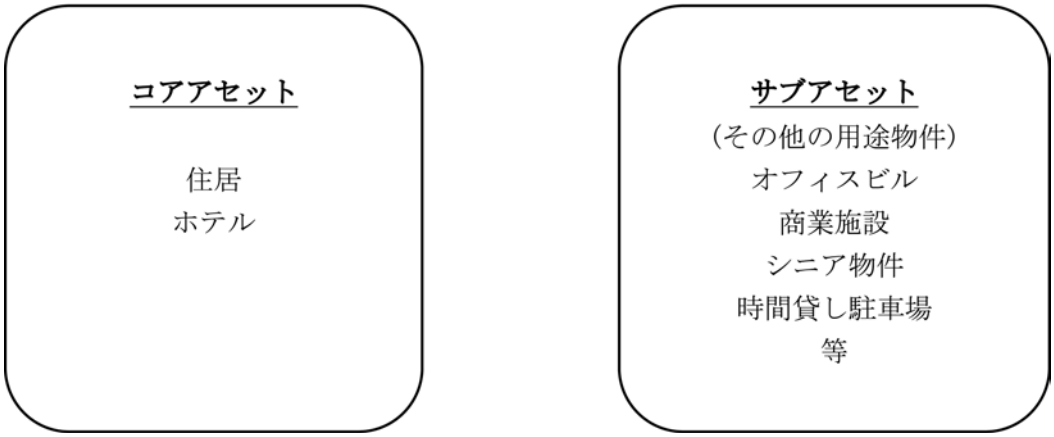
主として住居又はホテルが本体又は裏付けとなっている不動産等及び不動産対応証券（以下「コアアセット」といい、不動産等及び不動産対応証券を総称して以下「不動産関連資産」といいます。）に対して投資します。また、住居又はホテル以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「サブアセット」といいます。）に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットである住居及びホテルを補完するものとして、オフィスビル、商業施設、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅のいずれかに該当する施設（以下併せて「シニア物件」といいます。）、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

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

後記「（ロ）用途別分散投資」に規定するとおり、住居は、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものと考え、コアアセットと位置付けました。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。

＜投資対象物件の概念図＞



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

（ロ）用途別分散投資

Ａ．コアアセット（住居）

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

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

Ｂ．　コアアセット（ホテル）

ホテルは、各テナントとの賃貸借契約期間が長期にわたる傾向にあり、特にホテルのオペレーターの運営能力や賃料負担力に影響を受けるという特色があります。また、ホテルの中でも、宿泊特化型・長期滞在型ホテルのシェアは拡大しており、安定的な稼働が期待できるとともに、今後も更に市場シェアが拡大することが見込まれ、収益の安定性に加え、収益の成長余地が大きいと考えられることから、宿泊特化型・長期滞在型のホテルを中心に投資する方針です。なお、宿泊特化型ホテルとは、客室収入をより重視し、食事、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいい、客室収入をより重視することにより、多くの場合営業利益率は相対的に高くなります。長期滞在型ホテルとは、宿泊特化型ホテルに含まれ、ウィークリー又はマンスリーにつき異なる料金を提示し、より安定した客室稼働率及び収益をもたらすものです。

Ｃ．　サブアセット（その他の用途物件）

コアアセットである住居及びホテルを補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。）。

（ｉ）オフィスビル

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

（ⅱ）商業施設

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

（ⅲ）シニア物件

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

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

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

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

（ⅳ）時間貸し駐車場

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

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

D．用途別投資比率

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

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

＜用途別投資比率＞

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

（ハ）住居賃料帯別の投資姿勢

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

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

（ニ）地域的分散投資

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

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

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。なお、ホテルについては、首都圏以外の地域においても安定的な需要や成長性が見込まれる地域があることに鑑み、他の用途の物件に比べて首都圏以外の地域に所在する不動産関連資産の組入比率を高めに設定しています。

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

＜地域別投資比率＞

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	全体の組入比率：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

③　成長戦略

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

（イ）外部成長

本投資法人は、中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指します。中長期的な収益の安定性のために、住居及びホテルをコアアセットと位置付け、取得の中心としてまいります。ホテル物件に関しては、外国人旅行客の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、ポートフォリオ収益の成長が期待される物件及び固定賃料スキームを採用し収益の安定性の寄与する物件の双方について取得を検討していきます。住居物件に関しては、大都市圏のスモールタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有する物件の取得を検討していきます。また、オフィスビル・商業施設・シニア物件・時間貸し駐車場等に関しては、コアアセットを補完する意味でサブアセットと位置付け、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得を検討していきます。

また、物件売買情報収集力の更なる向上のため、幅広く市場での取得機会を探求しつつ、資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、本資産運用会社の主要な株主であるCalliope合同会社、Fortress Investment Group LLC及びその関係法人とも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集します。なお、本資産運用会社は、平成27年６月３日付で、カリオペの関係会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社（以下「サポート会社」といいます。）との間で、これまでサポート会社が提供してきたサポートの内容を踏まえ、その位置付け及び双方の権利義務を確認するとともに、これを明確化するために「スポンサー・サポート契約」を締結しています。また、本投資法人は、将来のさらなるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、フォートレス・グループの関係法人との間で、平成27年６月25日付でホテル21物件及び住居９物件の取得に関する優先交渉権についての覚書（以下「本覚書」といいます。）を締結しています。

なお、スポンサー・サポート契約及び本覚書の概要並びにパイプラインサポート会社との協働については以下をご参照ください。

＜スポンサー・サポート契約の概要＞

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

（情報提供サービス）

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

（各種アドバイザリー業務）

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

（情報交換）

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

＜本覚書の概要＞

本覚書における、優先交渉権の概要は以下のとおりです。

本覚書を締結したフォートレス・グループの関係法人は、本覚書締結日である平成27年６月25日から平成28年６月30日までの間、その保有する対象不動産に係る信託受益権又は対象不動産の売却等を行う場合には、第三者に先立ってその旨を本投資法人に対して通知するものとされています。

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

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

＜パイプラインサポート会社との協働＞

本投資法人は、物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の地域において、パイプラインサポート会社との間で「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。

株式会社ビッグの概要	
本社所在地	：北海道札幌市中央区
代表者氏名	：代表取締役　村上　晶彦
設立	：昭和62年１月
上場の有無	：非上場
概要	：札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業

（注）非上場であるため、決算数値の開示を行っていません。

（情報提供サービス）

上記パイプラインサポート会社は、本資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、本資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされています。本資産運用会社がその情報を受領した後７営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、①かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議することとされており、また、②かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉することとされています。

（マーケットリサーチサービス）

本投資法人及び本資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告することとされています。

（ロ）内部成長

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

Ａ．収入の維持・向上

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

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

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

（ⅲ）ホテルについては、そのテナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントのホテルの法人営業力・運営能力を活かし、収益の向上を図るとともに、同社を含むオペレーターを適切に管理し、ホテル収益及び賃料収入の安定化・最大化を図るものとします。

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

Ｂ．運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

（ｉ）妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、

収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。

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

C．プロパティ・マネジメント業務の効率的な管理

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

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

④　投資態度

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

⑤　運用方針

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

（イ）取得基準

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

A．規模

（住居及びシニア物件）

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

（ホテル・オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外））

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

B．投資金額

（ⅰ）投資金額の下限

原則として１物件当たりの投資金額は３億円以上とします。

（ⅱ）投資金額の上限

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

C．設備施設

（住居・ホテル及びシニア物件）

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

（オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外））

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

D．耐震性能

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

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

（注）地震ＰＭＬ値については、後記「５　運用状況　（２）投資資産　③その他投資資産の主要なもの　Ｄ　エンジニアリングレポートにおける数値　（ロ）地震リスク診断報告の概要」をご参照ください。

Ｅ．環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

（ｉ）アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況

（ⅱ）地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等

Ｆ．築年数

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

Ｇ．未稼働物件への投資

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

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

Ｈ．開発案件への投資

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

Ｉ．権利関係

（ｉ）共有の場合

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

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

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

（ⅱ）区分所有の場合

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

ｂ．収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当て（本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますがこれらに限りません。）を講じます。

また、区分所有権の住宅（一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。）については、住居への投資額（注）のうち原則33％を超えないこととします。

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

（ⅲ）借地の場合

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

ｂ．借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にか

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

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

（ⅳ）担保権・用益権の場合

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

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

（ロ）投資不動産のデュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、投資物件の取得に当たっては、公正かつ調査能力・経験のある専門の第三者による、不動産鑑定評価書（価格調査書を含む。）、建物状況調査報告書による分析評価を行うとともに、以下の項目についての経済的、物理的及び法的調査を行った上で総合的に判断します。

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

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

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

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

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

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

（ハ）保有期間

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

（ニ）物件の管理運営方針

A．基本方針

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

B．テナント営業

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

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

C．リーシング活動の展開

（周辺地域又は商圏の動向）

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

（重点営業先の選定）

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

（最適な賃貸条件の検討）

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

（既存テナント動向の把握）

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

D．リーシング方針

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

・優良テナントを選別すること。

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

（テナントの審査基準）

本資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努めます。

＜審査項目＞

	法人テナント	個人テナント
属性	・業種 ・業歴 ・企業規模 ・上場／非上場の別	・職業 　－　勤続年数 　－　勤務先の規模・業種 　－　勤務先の上場／非上場の別 ・年齢 ・入居家族構成
業績	・財務状況 ・株価動向	・所得水準
信用力	・企業信用調査会社の評価内容 ・格付	・資産状況
契約内容	・使用目的 ・賃料、敷金、保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の有無及び状況	・使用目的 ・賃料、敷金、保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の状況

Ｅ．テナント管理方針

（ｉ）テナント管理

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

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

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

（ⅱ）賃料回収保全策

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

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

Ｆ．建物管理方針

（ｉ）日常の建物管理

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

（ⅱ）修繕計画

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

（ⅲ）建物管理費用の低減

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

Ｇ．プロパティ・マネジメント会社（ＰＭ会社）を通じた管理運営

（ｉ）プロパティ・マネジメント会社の利用

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

（ⅱ）プロパティ・マネジメント会社の選定基準

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

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

（ⅲ）物件の管理運営状況の把握

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

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

（ⅳ）プロパティ・マネジメント会社の評価

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

Ｈ．ホテルオペレーターの管理

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

（ホ）付保の方針

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

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

（ヘ）売却方針

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

Ａ．中長期的な不動産市況
Ｂ．将来における収益予測
Ｃ．資産価値の上昇・下落の見通し
Ｄ．所在立地地域の将来性・安定性
Ｅ．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み
Ｆ．ポートフォリオの構成における重要性
　ａ．戦略的重要性が失われた場合

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

ｂ．魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合

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

ｃ．戦略的に売却を行うことが本投資法人の収益に寄与する場合

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

⑥　財務方針

（イ）基本方針

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

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

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

（ニ）本投資法人は、本投資法人の負債から生じる金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引を行うことがあります。

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

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

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

本投資法人は、引き続き、より安定した財務体質構築を目指します。

⑦　開示方針

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

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

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

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

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

ａ．　不動産、不動産の賃借権又は地上権

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ａ．　有価証券（金融商品取引法第２条第１項に規定する有価証券又は同条第２項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じです。）

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

ｃ．　コールローン

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

ｅ．　金融先物取引に係る権利

ｆ．　金融デリバティブ取引に係る権利

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

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

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

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

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

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

ｆ．　動産（民法で規定される動産をいいます。）

ｇ．　地役権

ｈ．　資産の流動化に関する法律第２条第６項に定める特定出資

ｉ．　上記ａ.乃至ｈ.のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用なもの
ｊ．　上記ａ.乃至ｉ.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
ｋ．　会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）に定める合同会社の社員たる地位
ｌ．　一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）

（ニ）金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、（イ）乃至（ハ）を適用するものとします（規約第11条第４項）。

②　投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合
（イ）　投資基準については、前記「（１）　投資方針　⑤運用方針　（イ）取得基準」をご参照ください。
（ロ）　種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（１）　投資方針 ②ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

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

①　利益の分配

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします（規約第17条第１号）。

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

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

②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、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又は経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達が1口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し本投資法人が適切と判断する場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、一般社団法人投資信託協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて出資の払戻しとして金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第17条第４号）。

（イ）基本方針

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

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

ａ．　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、本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため。

ｂ．　資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用計上等により、１口当たり分配金額が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の１口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するため。

（ⅱ）利益超過分配の金額は、一般社団法人投資信託協会規則に定められる金額を限度として決定します。

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

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

（注）LTV水準（％）＝a／b×100（％）

a＝期末有利子負債残高
b＝期末総資産額－予定分配金額

（ロ）利益超過分配を行う場合の承認手続

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

③　分配金の分配方法

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

④　分配金の除斥期間等

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

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

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

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

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

②　金融商品取引法及び投信法による制限

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

（イ）資産運用会社による運用の制限

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

ａ．自己取引等

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

ｂ．運用財産相互間の取引

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

ｃ．第三者の利益を図る取引

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

ｄ．投資法人の利益を害する取引

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

ｅ．その他業府令で定める取引

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

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

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

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

（ⅳ）　他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと。

（ⅴ）　有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと。

（vi） 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）。

（vii） その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条第１項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定又は慣行その他やむを得ない理由により取得若しくは譲渡、貸借又は管理の委託を自ら行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、この限りではありません（投信法第194条第２項、投信法施施行令第116条の２）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

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

a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

c. 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

d. 当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記ｅ.について同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

e. 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

（ｉ）組織の変更

（ii）合併

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

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

g. 投資主との合意により有償で取得する場合

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

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

a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

b. 親法人投資口を無償で取得する場合

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

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

（ⅰ）組織の変更

（ⅱ）合併

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

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

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

③ その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）借入れ及び投資法人債

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

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

（ハ）集中投資

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

（ニ）他のファンドへの投資

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

３【投資リスク】

（１）リスク要因

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

本投資法人は、対応可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

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

② 商品設計及び関係者に関するリスク

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

③ 不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性に関するリスク
（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）テナント獲得競争に関するリスク
（ニ）不動産の瑕疵に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）区分所有建物に関するリスク
（ト）共有物件に関するリスク
（チ）借地物件に関するリスク
（リ）不動産の鑑定評価等に関するリスク
（ヌ）不動産の賃貸借契約に関するリスク
（ル）賃料の減額に関するリスク
（ヲ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（ワ）テナントの建物使用態様に関するリスク
（カ）建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク
（ヨ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

（タ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（レ）投資対象不動産の偏在に関するリスク
（ソ）テナントの集中に関するリスク
（ツ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ネ）開発物件に関するリスク
（ナ）オペレーターに関するリスク
（ラ）フォワード・コミットメント等にかかるリスク
（ム）固定資産の減損に係る会計基準の適用にかかるリスク
（ウ）ホテルに関するリスク

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

⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他
（イ）投資法人の資金調達に関するリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資法人の法律上、税制上、その他の諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主たる運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈は、今後、大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク

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

（ハ）本投資証券の払戻しがないことに関するリスク

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

（ニ）本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、平成18年８月１日に東京証券取引所に上場しましたが、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

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

（ホ）本投資証券の価格変動に関するリスク

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

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

（ヘ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としており、かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、その規模によっては、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合が大幅に希薄化する可能性があります。また、営業期間中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（ト）有利子負債比率に関するリスク

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

（チ）金銭の分配に関するリスク

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

また、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ｂ．事業の状況 （１）当期の概況（ニ）業績及び分配の概要」に記載のとおり、本投資法人は、第24期（平成27年６月期）において、平成22年２月の合併により生じた負ののれんに基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）を取り崩すことなく、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することとしており、分配金支払い後の本件剰余金の残高は73百万円となります。本投資法人は、ポートフォリオ収益の安定性及び成長性の向上並びに借入コストの一層の低減を図っていますが、今後の運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生を含む種々の要因により、利益及び分配金水準の維持・向上を実現できるとの保証はありません。また、このような場合に、本件剰余金の活用により従前と同程度の分配金を維持するとの方針を採用することがありますが、本件剰余金の活用のみで、分配金を維持できるとの保証もありません。他方、本投資法人は、中期的な観点で従来からの分配金水準維持の安定性を高めるため、当該水準を維持した上で当期純利益のうち一部を分配準備積立金として留保することがあります。このような場合、分配金水準は安定的に維持される一方、１口当たり純利益の増加に拘わらず、１口当たり分配金は増加しないこととなり、利回りが低下することとなる結果、投資口の市場価格がかかる方針が採用されない場合に比べ低くなる可能性があります。

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

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

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

（ヌ）本投資法人の倒産リスク

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

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び支出、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の履行遅滞・不履行等により

大きく減少する可能性があります。当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

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

(ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

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

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

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

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

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

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

困難となる可能性があります。

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

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

（ハ）本投資法人の関係者への依存に関するリスク

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

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

前記「１　投資法人の概況（１）主要な経営指標等の推移　ｂ.事業の状況（１）当期の概況（イ）投資法人の主な推移」記載のとおり、本投資法人は、平成23年12月期よりフォートレス・グループからのスポンサー支援を受けております。本投資法人は、本投資法人独自の各戦略・リサーチ・分析等に加え、フォートレス・グループのサポートも得ることにより本投資法人の投資主価値の向上を目指しますが、フォートレス・グループから必要なサポートを十分に受けられない場合その他の理由により、企図している成長戦略が実現できる保証はありません。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等があります。本投資法人の収益性向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。また、これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等が、破産又はその他の法的倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合においては、当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。

本資産運用会社はフォートレス・グループの関係法人との間でそれらの保有するホテル21物件及び住居９物件の取得に係る優先交渉権に関し、平成27年６月25日付で覚書を締結しています。そのうち、ホテル１物件を平成27年８月28日付で取得済みですが、本投資法人が新覚書の他の対象資産を取得するか否かは、当該フォートレス・グループの関係法人の対象資産の売却意向の有無や今後の交渉によりますので、本投資法人がこれらを取得する保証はありません。また、パイプラインサポート会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結していますが、これらによる情報提供等によって本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

さらに、本資産運用会社は、平成27年６月３日付で、フォートレス・グループの関係法人との間で、物件情報の提供、並びに人材確保に関する協力、各種アドバイザリー業務の提供及び不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報交換等を内容とするスポンサー・サポート契約を締結しましたが、実際にいかなる物件情報が提供されるか及び本投資法人が情報提供を受けた資産を取得するかは、当該フォートレス・グループの裁量及び市場状況、情報提供後の交渉等によりますので、本投資法人が期待するサポートが得られる保証はありません。また、スポンサー・サポート契約による人材確保に関する協力、各種アドバイザリー業務の提供及び不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報交換等により、本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

また、本投資法人が保有するホテル物件のうちの多くの運営（本書の日付現在、保有するホテル物件37物件中29物件）は、ＭＨＭの運営に委ねられていますが、ＭＨＭが期待通りの運用成績を実現できる保証はなく、また、何らかの理由でホテル運営をＭＨＭ以外の第三者に委託する必要が生じた場合には、円滑にホテル運営の移管がなされる保証はなく、また、ＭＨＭと同等以上の運営を期待できる代替テナントを確保できる保証もないため、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）役員の職務遂行に係るリスク

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

（ホ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

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

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

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

（ヘ）インサイダー取引規制等に関するリスク

平成25年６月12日に投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする金融商品取引法等を改正する法律が成立し、同月19日に公布されています。投資法人の発行する投資口に関しインサイダー取引規制を導入する改正は、平成26年４月１日から施行されており、投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象となっています。当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人（資産運用会社の親会社及び投信法第201条第１項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されており、これらの解釈・運用が定着していないことに伴い本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があるほか、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

（ト）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる場合もあります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

③　不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性に関するリスク

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

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

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

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

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

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

（ハ）テナント獲得競争に関するリスク

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

（ニ）不動産の瑕疵に関するリスク

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

しかし、建物状況調査報告書等の作成に係る専門業者による調査においては、所有権移転時期との関係から

調査可能な範囲が限定されたり、時間的制約や収集可能な資料等に一定の限界があり、完全な報告が行われているとは限りません。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準法等の求める安全性又は構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。そして、瑕疵担保責任を負うべき不動産の売主又は建物の建築請負人等が倒産した場合、事実上、瑕疵担保責任の追及が困難になります。また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、瑕疵担保責任の期間及び責任額も一定範囲に限定されるのが通例です。加えて、当該不動産の売主との間で、契約上、瑕疵担保責任を制限する、又はこれを負担しない旨の特約がなされる場合もあります。

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

その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

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

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

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

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

（ヘ）区分所有建物に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

（ト）共有物件に関するリスク

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

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

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値

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

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

(チ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(リ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査方法若しくは時期によっては、鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

（ヌ）不動産の賃貸借契約に関するリスク

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

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

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

（ル）賃料の減額に関するリスク

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

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

（ヲ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

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

（ワ）テナントの建物使用態様に関するリスク

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

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

（カ）建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク

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

但し、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保する方針であり、このような複数の保険を付保することによって、災害等が発生した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。このような付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較衡量して決定します。また、本投資法人は、地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対

応するため、地震ＰＭＬ値を基準に予想される損害と保険料等を比較衡量の上、地震保険の付保を検討するものとします。しかし、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる保険金の限度額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅延する場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

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

（ヨ）不動産に係る所有者責任に関するリスク

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

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

（タ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

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

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

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

（レ）投資対象不動産の偏在に関するリスク

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

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

（ソ）テナントの集中に関するリスク

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

収益が悪影響を受けるおそれがあります。

（ツ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

（ネ）開発物件に関するリスク

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

（ナ）オペレーターに関するリスク

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

（ラ）フォワード・コミットメント等にかかるリスク

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

（ム）固定資産の減損に係る会計基準の適用にかかるリスク

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

（ウ）ホテルに関するリスク

（i）ホテル賃借人等が行うホテル営業に関するリスク

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

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

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

海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。

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

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

（ⅱ）テナントの集中に関するリスク

本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を１棟全体として１つのホテル賃借人に賃貸することが多く、本書の日付現在において保有するホテル物件37物件中28物件はいずれもMHMがシングルテナントとなっており、また、残りのホテル９物件についてもシングルテナント物件となっています。さらに、残りのホテル９物件のうち、ホテルマイステイズ名古屋栄については、１棟全体が１つのホテル賃借人に賃貸され、MHMにその運営が委託されています。このため、本投資法人は特定のホテル賃借人の支払能力や特定のホテル運営受託者の運営能力、これらのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の退去その他の事情により大きな影響を受けます。

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

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

（ⅲ）季節的要因により本投資法人の収益等が変動するリスク

宿泊特化型ホテルの場合、周辺のイベント（カンファレンス等）の有無や夏期・冬期休暇シーズンなど、季節によりホテル収益が変動します。観光地に位置するホテルのホテル収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。このような季節的要因により、本投資法人の収益等は大きく変動する可能性があります。本投資法人の営業期間は１月１日から６月30日までの６カ月間と、７月１日から12月31日までの６カ月間であるため、ホテル収益の季節性により、営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があります。

（ⅳ）施設及び設備等の維持に関するリスク

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

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

（ⅴ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

（ⅵ）フランチャイズやブランドライセンシング契約に関するリスク

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

（ⅶ） 周辺施設への依存に関するリスク

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

（ⅷ）ホテル賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、ホテル賃借人等による建物への変更工事、内装の変更、賃借人等による設備（看板等）の設置、その他のホテル賃借人等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性もあります。本投資法人は、かかる事態が生じないようホテル賃借等に要請、指示等をしていく所存ですが、ホテル賃借人等が所有する資産が関連する場合、本投資法人は当該資産についての管理処分権限を持たないため、上記要請、

指示等が必ず遵守されるとの保証はありません。また、本投資法人が建物の所有者であるが故に違反を是正するための費用や事故により発生した損害の負担を余儀なくされる可能性も否定できません。

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

④ 信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。なお、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を以下「信託法」といい、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を以下「旧信託法」といいます。信託契約に別段の定めのない限り、平成19年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。信託受益者とは、信託の利益を享受する者ですが（旧信託法第７条）、他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。信託法の下においても、信託受託者と受益者との間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い、信託受託者から受益者に対し、信託費用等の請求がなされることがあります（信託法第48条第５項、第54条第４項）。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。また、一旦、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ）信託受益権の流動性に係るリスク

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

（ハ）信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

旧信託法上、信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債権者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は低いものと考えられます。信託法においては、信託受託者について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始された場合に、信託財産が信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記（信託法第14条）をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、本投資法人は、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

（ニ）信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

（ホ）信託受益権に関する法律上の瑕疵に係るリスク

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

（ヘ）信託内借入れに係るリスク

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

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

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

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因に

より導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。但し、本投資法人は第24期（平成27年６月期）末現在において22,685百万円の税務上の繰越欠損金を有しており、最長で第35期（平成32年12月期）までの間は、導管性要件を満たせなくとも税負担は発生しないと考えております。

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90％超の配当（又は配当可能額の90％超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、平成27年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになったことから、本リスクは軽減されています。

ｂ．本合併により生じた負ののれん発生益の調整のため支払配当要件を満たせないリスク

本投資法人は、本合併により負ののれん発生益（約11,843百万円）を第15期（平成22年12月期）に計上したことから、当該負ののれん発生益のうち一定額（控除済負ののれん発生益の額×当期月数/1200＝約59百万円）を合併後100年間にわたり、支払配当要件の判定において配当可能利益の額に含める必要があります。平成27年度税制改正において設けられた一時差異等調整積立金制度により、本投資法人が第24期（平成27年６月期）末現在に有する負ののれん発生益の残額（第24期分配後）を本投資法人の第27期（平成28年12月期）までに一時差異等積立金に振り替えた場合には、上記の100年間にわたり配当可能利益の額に含める取扱いが免除されることとなりましたが、本投資法人は第25期（平成27年12月期）において当該負ののれん発生益の残額の全額を分配する予定であり、一時差異等調整積立金に振り替えることができません。したがって、引き続き約59百万円を配当可能利益の額に含めて支払配当要件の判定を行う必要があることから、その後の各事業年度の利益が当該加算額の９倍（約533百万円）を下回る場合には、支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｃ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

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

ｄ．借入先要件に関するリスク

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

ｅ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

す。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

（イ）投資法人の資金調達に関するリスク

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

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

（２）投資リスクに対する管理体制

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

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき３ヶ月に１回以上役員会を開催し、本資産運用会社から運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況の聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督等を行います。本資産運用会社が、その利害関係人等との取引を行う場合には、本資産運用会社の内部規則である利害関係人等との取引規則に従ってなされ、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされており、かかる事項が本投資法人の執行役員に定期的に報告されることによって、利益相反にかかるリスクの管理に努めています。

② 本資産運用会社の体制

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

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

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

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

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

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

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

①　執行役員及び監督役員

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

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

②　会計監査人

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

③　資産運用会社

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

運用報酬

平成27年１月以降平成27年12月までは半期（３箇月）毎報酬として、本投資法人の運用する資産の当該半期末総資産額に0.4％を乗じた金額を４で除した金額（１円未満切捨て）又は金9,000万円のいずれか低い方の金額を上限とした金額を、平成28年１月以降は月額報酬として本投資法人の運用する資産の月末総資産額に応じて、0.4％を乗じた金額の合計額を12で除した金額（１円未満切捨て）又は金2,500万円のいずれか高い方の金額の合計額を、それぞれ当該各半期毎に、当該各半期末日経過後６箇月以内に支払います。

取得報酬

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

譲渡報酬

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

④　投資主名簿等管理人

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

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
（ロ）投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
（ハ）投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務
（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務
（ヘ）金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
（チ）投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務
（リ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務
（ヌ）募集投資口の発行に関する事務
（ル）投資口の併合又は分割に関する事務
（ヲ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記（イ）乃至（ル）の事項に関連するものに限ります。）
（ワ）法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事務
（ヨ）上記（イ）乃至（カ）に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

Ⅰ．通常事務手数料

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

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

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

Ⅱ．振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ １件につき 100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ １件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

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

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

⑤　特別口座管理人

（イ）　本投資法人は、本合併前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（以下「三菱ＵＦＪ信託銀行」といいます。）に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

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

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

（ロ）また、本投資法人は、本合併前のＬＣＰの投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理人である三井住友信託銀行株式会社（以下「三井住友信託銀行」といいます。）に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

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

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

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

⑥　資産保管会社

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

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

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

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

⑦　会計事務等に関する一般事務受託者

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

（イ）計算に関する事務

（ロ）会計帳簿の作成に関する事務

（ハ）納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

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

⑧　機関運営に関する一般事務受託者

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

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

（ロ）本投資法人の役員会の運営に関する事務

（ハ）前各号の行為に付随又は関連する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

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

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

⑨　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

東京都港区六本木六丁目10番１号六本木ヒルズ森タワー

電話番号　03-5411-2731

（４）【その他の手数料等】

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

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

① 投資証券が発行される場合の当該発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用
③ 目論見書の作成及び交付にかかる費用
④ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨ 借入金及び投資法人債にかかる利息
⑩ 本投資法人の運営に要する費用
⑪ その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

①個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含む）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

（ｉ）源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
平成50年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※１平成26年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※２大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年１月１日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

※１総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

※２上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（ｉ）の源泉徴収税率と同じです。

※３大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有）が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

「源泉徴収あり」を選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

※配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（ⅳ）少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

※１非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年４月１日に始まります。

※２配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除く）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

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

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

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

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（ｉ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
平成50年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※平成26年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ⅲ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（ｉ）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

（ⅳ）少額投資非課税制度（ＮＩＳＡ：ニーサ）

平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で平成27年までは年間100万円、平成28年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

※１非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年４月１日に始まります。
※２非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ⅱ)及び(ⅲ)の損益通算や繰越控除には適用できません。

②　法人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含む）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

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

※ 一時差異等調整引当額の分配はみなし配当ではないため、所得税額控除においては所有期間の按分が必要となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年１月１日～平成49年12月31日	15.315%　（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年１月１日～	15%

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除く）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ｉ）みなし配当

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

※ 但し、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

（ⅱ）みなし譲渡収入

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

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

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

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

③　投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

（ⅰ）登録免許税

本投資法人が平成29年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年４月１日 ～平成29年３月31日	平成29年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

※ 倉庫及びその敷地は、平成27年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

（ⅱ）不動産取得税

本投資法人が平成29年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

※１　共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

※２　倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	用途区分	地域区分（注１）	第24期（平成27年６月30日） 保有総額（百万円）（注２）	第24期（平成27年６月30日） 対総資産比率（%）
不動産	住居	首都圏	－	－
		地方主要都市部	－	－
		小計	－	－
	オフィスビル・商業施設	首都圏	708	0.5
		地方主要都市部	－	－
		小計	708	0.5
	時間貸し駐車場	首都圏	100	0.1
		地方主要都市部	－	－
		小計	100	0.1
	ホテル	首都圏	－	－
		地方主要都市部	－	－
		小計	－	－
不動産合計			809	0.6
信託不動産	住居	首都圏	43,525	31.9
		地方主要都市部	11,743	8.6
		小計	55,269	40.5
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,056	5.2
		地方主要都市部	5,928	4.3
		小計	12,984	9.5
	時間貸し駐車場	首都圏	－	－
		地方主要都市部	－	－
		小計	－	－
	ホテル	首都圏	37,553	27.6
		地方主要都市部	20,658	15.2
		小計	58,211	42.7
信託不動産合計			126,465	92.8
預金・その他の資産			9,024	6.6
資産総額計（注３）			136,299 (127,274)	100.0 (93.4)

（注１）首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

	第24期（平成27年６月30日） 金額（百万円）	第24期（平成27年６月30日） 対総資産比率（%）
負債総額	74,568	54.7
純資産総額	61,731	45.3
資産総額	136,299	100.0

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

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

③【その他投資資産の主要なもの】

A 投資資産の概要及び価格と投資比率

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

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番２号	信託受益権	1,251	1,135	1.0	1,160	（注６）
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目４番１号	信託受益権	1,229	1,112	0.9	1,260	（注６）
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番６号	信託受益権	888	837	0.7	968	（注６）
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,070	1,001	0.8	1,100	（注６）
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	1,505	1,401	1.1	1,280	（注６）
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目５番５号	信託受益権	1,428	1,368	1.1	1,320	（注６）
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	1,088	1,058	0.8	1,050	（注６）
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番２号	信託受益権	1,059	983	0.8	1,160	（注６）
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番５号	信託受益権	1,023	972	0.8	999	（注６）
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	906	844	0.7	949	（注６）
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	767	0.6	868	（注６）
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	795	758	0.6	697	（注６）
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目７番６号	信託受益権	676	646	0.5	616	（注６）
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番２号	信託受益権	651	656	0.5	609	（注６）
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	646	647	0.5	479	（注６）
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目５番13号	信託受益権	620	561	0.5	707	（注６）
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番１	信託受益権	604	616	0.5	556	（注６）
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目４番４号	信託受益権	589	567	0.4	520	（注６）
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目２番15号	信託受益権	589	568	0.4	592	（注６）
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目７番47号	信託受益権	572	541	0.4	511	（注６）
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目６番６号	信託受益権	566	529	0.4	572	（注６）

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	557	528	0.4	458	（注６）
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目３番１号	信託受益権	510	470	0.4	519	（注６）
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番１号	信託受益権	2,520	2,380	1.9	2,950	（注７）
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町６番15号	信託受益権	3,260	3,099	2.5	3,730	（注８）
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号	信託受益権	1,880	1,879	1.4	2,310	（注８）
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町３番８号	信託受益権	1,450	1,360	1.1	1,680	（注９）
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	982	0.8	1,040	（注７）
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号	信託受益権	866	825	0.7	1,020	（注７）
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番７号	信託受益権	577	557	0.4	681	（注８）
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番２号	信託受益権	970	885	0.7	1,120	（注９）
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号	信託受益権	1,110	1,033	0.8	1,320	（注７）
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	394	0.3	520	（注７）
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	299	0.3	448	（注７）
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	237	0.2	258	（注９）
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	890	0.7	1,090	（注９）
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番６号	信託受益権	511	459	0.4	576	（注９）
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15号	信託受益権	1,180	1,029	0.9	1,150	（注９）
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目６番22号	信託受益権	7,010	6,631	5.3	7,560	（注７）
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番５号	信託受益権	1,660	1,642	1.3	1,820	（注７）
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目３番８号	信託受益権	1,260	1,228	1.0	1,410	（注７）
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	946	0.7	1,050	（注７）
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	656	0.5	761	（注７）
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	642	0.5	761	（注７）
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番６号	信託受益権	625	610	0.5	695	（注７）
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目６番８号	信託受益権	608	593	0.5	698	（注７）
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	583	0.5	695	（注７）
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	580	0.5	650	（注７）
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目２番15号	信託受益権	581	563	0.4	684	（注７）
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目６番21号	信託受益権	544	532	0.4	619	（注７）
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番１ほか１筆	信託受益権	543	533	0.4	598	（注７）

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目４番11号	信託受益権	525	511	0.4	567	（注７）
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目２番２号	信託受益権	512	497	0.4	585	（注７）
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目３番10号	信託受益権	456	448	0.3	538	（注７）
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番１ほか２筆	信託受益権	446	437	0.3	493	（注７）
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	406	0.3	477	（注７）
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町３番18号	信託受益権	374	367	0.3	418	（注７）
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目３番23号	信託受益権	373	364	0.3	429	（注７）
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番３号	信託受益権	355	349	0.3	409	（注７）
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市港区新川町四丁目１番２	信託受益権	335	330	0.3	411	（注７）
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目５番17号	信託受益権	331	323	0.3	331	（注７）
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋１番34号	信託受益権	310	306	0.2	374	（注７）
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	290	0.2	333	（注７）
小計（計63物件）				58,083	55,269	44.3	62,209	－
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目７番15号	信託受益権	1,301	1,232	1.0	1,040	（注６）
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目５番１号	不動産	715	708	0.5	512	（注８）
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目２番４号	信託受益権	4,880	4,753	3.7	4,020	（注７）
B15	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,069	0.8	944	（注７）
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町９番７号	信託受益権	816	749	0.6	665	（注９）
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号	信託受益権	3,280	3,145	2.5	3,500	（注８）
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	2,032	1.8	2,320	（注８）
小計（計７物件）				14,372	13,692	11.0	13,001	－
C1	タイムズ神田須田町第４	東京都千代田区神田須田町一丁目22番７、22番15	不動産	97	100	0.1	109	（注６）
小計（計１物件）				97	100	0.1	109	－
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目２番２号	信託受益権	2,851	2,878	2.2	3,560	（注７）
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,593	2.0	3,480	（注７）
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,949	4.6	9,200	（注７）
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目１番４号	信託受益権	4,930	4,865	3.8	5,670	（注７）
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目５番１号	信託受益権	4,870	4,814	3.7	5,220	（注７）
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目４番１号	信託受益権	3,845	3,792	2.9	5,200	（注７）
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,891	2.3	3,210	（注７）

物件番号（注１）	不動産等の名称	所在地（注２）	所有形態	取得価格（百万円）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	投資比率（%）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目４番８号	信託受益権	2,514	2,488	1.9	3,870	（注７）
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,082	1.6	2,680	（注７）
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番７号	信託受益権	1,898	1,879	1.4	2,430	（注７）
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,555	1.2	2,100	（注７）
D12	フレックステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町３番26号	信託受益権	1,381	1,375	1.1	1,600	（注７）
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目５番７号	信託受益権	1,331	1,315	1.0	1,780	（注７）
D14	フレックステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,236	0.9	1,540	（注７）
D15	フレックステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番５号	信託受益権	1,242	1,241	0.9	1,440	（注７）
D16	フレックステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目６番16号	信託受益権	1,192	1,181	0.9	1,410	（注７）
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目３番２号	信託受益権	1,192	1,187	0.9	1,730	（注７）
D18	フレックステイイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	748	0.6	848	（注７）
D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	588	0.4	659	（注７）
D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番８号	信託受益権	283	285	0.2	318	（注７）
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	8,350	8,341	6.4	8,600	（注７）
D22	ホテルネッツ函館	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,792	2.1	2,870	（注７）
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,122	1.6	2,140	（注７）
小計（計23物件）				58,634	58,211	44.7	71,555	－
合計（計94物件）				131,188	127,274	100.0	146,874	－

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

（注２）「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

（注３）「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

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

（注５）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、委託先は以下のとおりです。

不動産鑑定機関の概要
（注６）株式会社アセッツアールアンドディー
（注７）一般財団法人日本不動産研究所
（注８）森井総合鑑定株式会社
（注９）株式会社谷澤総合鑑定所

B 個別不動産関連資産に係る概要

本投資法人が平成27年６月末日現在保有する不動産関連資産の個別の概要は以下のとおりです。

「個別不動産関連資産に係る概要」に関する説明

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

駐車場については平面駐車場等であり、対象不動産上に建物は存在していません。

a.「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

・「所在地（住居表示を除きます。)」、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。また、「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点にて記載しておりますが、不詳のものは他の資料に基づき記載しております。
・「用途地域」については、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・「建ぺい率」については、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
・「容積率」については、建築基準法第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
・「信託受託者」については、本書の日付現在を基準としています。

b.「取得年月日及び取得価格」欄の記載について

・「取得価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

c.「取得時の鑑定評価額」欄の記載について

本投資法人は、取得資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社アセッツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所に投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。

不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

d.「期末算定価額の概要」欄の記載について

本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

e.「賃貸借の概況」欄の記載について

・平成27年６月末日現在を基準としています。
・「テナントの総数」は、１テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については１テナントとして記載しています。マスターリース物件については、テナント数を１テナント扱いにしています。マスターリース物件にかかる「賃貸面積」及び「賃貸戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人がエンドテナント（実際の利用者）に対して転貸している面積及び信託受託者が直接エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。
・「月額賃料」は、平成27年６月１日から平成27年６月30日までの１ヵ月間の賃料・共益費を記載しています。
・「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額・保証金額が記載されています。
・「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数第２位を四捨五入しています。

・「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。
・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている戸数を記載しています。
・「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。但し、主たる用途が駐車場である場合はこの限りではありません。
・「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
・「客室数」は、テナントが転貸可能な客室数を記載しています。
・「ＧＯＰ」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいい、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。また、「ＧＯＰ（月額）」は、平成27年６月１日から平成27年６月30日までの１ヵ月間の賃貸事業収入を記載しています。

ｆ．「収益状況等」欄の記載について
・平成27年１月１日から平成27年６月30日までの事業期間について記載しています。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。なお、特に注記のない限り、金額については消費税等は含まれておりません。
・「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費が含まれています。
・「ＧＯＰ」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいい、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。
・「その他収入」には、礼金、更新料、駐車場使用料、駐輪場使用料、PHS無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。
・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年１月１日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得した不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
・「ＮＯＩ」（Net Operating Income）とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を差し引いた額をいいます。

ｇ．「建物状況調査報告書の概要」欄の記載について
本投資法人は、取得資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を、株式会社インターリスク総研及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。また、地震リスク分析を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。
・「予想最大損失率（ＰＭＬ）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（ＰＭＬ）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。予想最大損失率（ＰＭＬ）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいい、東京海上日動コンサルティング株式会社による平成27年７月付「93物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて記載しています。
・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規

上の違反項目、指摘項目等で１年以内に修繕や更新をした方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。

・「長期修繕費用」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

ｈ．「賃貸借契約の概要」欄の記載について

・テナントとの間の賃貸借契約に基づき記載しています。
・「管理業務委託手数料」とは、契約上テナントが提供する管理業務の対価として賃貸借契約における規定に従って賃借人が享受する手数料のことをいいます。なお、管理業務委託手数料については、開示につきテナントの同意が得られていないため開示していません。但し、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントについては、原則として(i)月間売上高の２％相当額(ii)テナントの本社営業部門及びテナントが管理運営する自社ホームページを経由した送客実績に基づく月間売上高の０％から６％相当額の送客手数料、並びに(iii)月間ＧＯＰから上記(i)及び(ii)の金額を控除した金額の４％から６％相当額のマネジメントフィー合計額を手数料として収受することとなっています。
・「賃貸借による賃料設定」は、月額については一万円未満を切り捨て、年額については百万円未満を切り捨てています。

i. 「参考情報」欄の記載について

・「ホテル売上高」とは、ホテルの「客室収入」及び「その他客室以外の収入」が含まれています。
・「客室収入」には、客室利用料、賃貸利用料が含まれています。
・「その他客室以外の収入」には、駐車場使用料、ランドリー利用料、自販機手数料等の上記「客室収入」項目に属さない項目が含まれています。
・「ＡＤＲ」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（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合計（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、客室稼働率をＡＤＲで乗じた値と同値となります。
・「ＧＯＰ比率」は、ＧＯＰ÷売上高の式により算出しています。
・「客室稼働率」は、対象期間中に稼働した延べ客室数÷（対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数）の式により算出しています。
・各宿泊形態（デイリー/ウィークリー/マンスリー）の割合は、各運用期間における各宿泊形態の客室売上高合計を同期間の総客室売上高合計で除した値に100を乗じて算出しています。但し、日割によるデータの集計を行っていないため、期中において取得した物件は、取得月の月初から期末までの数値を記載しています。

j. 「地域特性等」欄の記載について

・「地域特性等」は、原則として各信託不動産に係る鑑定機関の鑑定評価書における記載を抜粋、要約又は参照して作成しています。

k. 「特記事項」欄の記載について

・「特記事項」は、各取得予定資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

A26：日神パレステージ代田橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都杉並区和泉一丁目42番５、42番23、42番24、43番11		
	（住居表示）	東京都杉並区和泉一丁目31番２号		
交通条件	京王線「代田橋」駅　徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	673.55㎡	建ぺい率／容積率	80% / 400%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	2,135.76㎡	建築時期	平成4年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成17年7月28日		取得価格	1,251百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成17年6月6日		鑑定評価額	1,300百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,160百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	6,274千円			
敷金等	7,173千円		賃貸事業収入①	36,844千円
稼働率	96.9%		貸室賃料・共益費	33,722千円
賃貸可能戸数	98		その他収入	3,122千円
賃貸戸数	95		賃貸事業費用②	20,836千円
賃貸可能面積	1,771.13㎡		維持管理費	7,496千円
賃貸面積	1,715.56㎡		公租公課	1,608千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	66千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	8,181千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	3,482千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	16,008千円
長期修繕費（今後12年間）	71,223千円		NOI（①-②+③）	24,189千円
予想最大損失率（PML）	10.8%			
再調達価格	540,100千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ベスト・プロパティ		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は京王線「代田橋」駅から北方徒歩10分に位置する賃貸可能戸数98戸の単身者向けマンションです。代田橋駅からは都内有数の繁華街である新宿駅まで10分、また隣駅である明大前駅乗換えで若年層に人気の高い渋谷駅まで９分とアクセスが良く、若年単身者の安定的な賃貸ニーズが見込まれます。				
特記事項				
なし				

A27：日神パレステージ東長崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都豊島区長崎五丁目27番１、27番２、27番６		
	（住居表示）	東京都豊島区長崎五丁目４番１号		
交通条件	西武線「東長崎」駅　徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域
	地積	911.56㎡	建ぺい率／容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫
	延床面積	3,780.59㎡	建築時期	平成1年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付10階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成17年7月28日		取得価格	1,229百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成17年6月6日		鑑定評価額	1,300百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,260百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	6,826千円			
敷金等	10,545千円		賃貸事業収入①	44,729千円
稼働率	94.9%		貸室賃料・共益費	38,579千円
賃貸可能戸数	60		その他収入	6,149千円
賃貸戸数	57		賃貸事業費用②	27,999千円
賃貸可能面積	2,681.94㎡		維持管理費	9,557千円
賃貸面積	2,546.14㎡		公租公課	2,696千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	93千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	12,529千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	3,121千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	16,729千円
長期修繕費（今後12年間）	101,736千円		NOI（①-②+③）	29,259千円
予想最大損失率（PML）	5.9%			
再調達価格	839,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ベスト・プロパティ		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は西武線「東長崎」駅から北西方徒歩６分に位置する店舗併設タイプのマンションです。東長崎駅からは都内有数の繁華街である池袋駅まで５分と利便性が高いことから幅広い需要が見込まれるうえ、対象不動産は単身向けのワンルームからファミリー向けの３ＤＫまでバラエティーに富んだ間取りの居室を有していることから、多様なニーズに対応することができます。				
特記事項				
対象不動産北西側の都市計画道路（補助26号）は事業決定（平成26年3月24日関東地方整備局告示第93号）されており、拡幅事業が平成26年3月24日～平成32年3月31日の期間に実施される予定です。なお、対象不動産の土地の一部(235.80㎡）が本拡幅事業地に含まれます。				

A28：グロースメゾン五反田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都品川区西五反田二丁目26番６		
	（住居表示）	東京都品川区西五反田二丁目26番６号		
交通条件	ＪＲ線「五反田」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	270.61㎡	建ぺい率／容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,193.40㎡	建築時期	平成17年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年1月30日		取得価格	888百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成17年12月15日		鑑定評価額	991百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	968百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,462千円			
敷金等	4,462千円		賃貸事業収入①	27,343千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	26,772千円
賃貸可能戸数	48		その他収入	571千円
賃貸戸数	48		賃貸事業費用②	8,388千円
賃貸可能面積	1,051.5㎡		維持管理費	2,164千円
賃貸面積	1,051.5㎡		公租公課	1,327千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	33千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	4,350千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	512千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	18,954千円
長期修繕費（今後12年間）	33,193千円		NOI（①-②+③）	23,305千円
予想最大損失率（PML）	8.0%			
再調達価格	317,300千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「五反田」駅の南西方徒歩５分に位置する賃貸可能戸数48戸の単身者向けのマンションです。五反田エリアは新たなビジネスエリアとして注目されている品川駅まで５分程度でアクセスでき、また渋谷エリアへも７分でアクセスできることから若年単身者の安定的な賃貸ニーズが見込まれます。現状は民間企業の社宅として賃貸しています。				
特記事項				
なし				

A29：グロースメゾン亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都江東区亀戸六丁目58番15		
	（住居表示）	東京都江東区亀戸六丁目58番16号		
交通条件	ＪＲ線「亀戸」駅　徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	206.00㎡	建ぺい率／容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,787.22㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年3月30日		取得価格	1,070百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成17年10月18日		鑑定評価額	1,110百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,100百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,287千円			
敷金等	5,310千円		賃貸事業収入①	32,304千円
稼働率	95.4%		貸室賃料・共益費	30,551千円
賃貸可能戸数	66		その他収入	1,752千円
賃貸戸数	63		賃貸事業費用②	16,861千円
賃貸可能面積	1,367.96㎡		維持管理費	5,212千円
賃貸面積	1,304.98㎡		公租公課	1,687千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	46千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	5,925千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	3,990千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	15,443千円
長期修繕費（今後12年間）	65,028千円		NOI（①-②+③）	21,368千円
予想最大損失率（PML）	4.7%			
再調達価格	460,600千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「亀戸」駅の南方徒歩２分に位置する賃貸可能戸数66戸の単身者向けのマンションです。駅至近距離に立地するため生活利便性が高く、都心ビジネスエリアへのアクセスも良好なことから単身社会人、企業の社宅として安定的な賃貸ニーズが見込まれます。				
特記事項				
なし				

A30：エメラルドハウス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都板橋区板橋三丁目27番１、27番9、27番10、27番11、27番12、27番13		
	（住居表示）	東京都板橋区板橋三丁目27番18号		
交通条件	都営線「新板橋」駅 徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、商業地域
	地積	1,028.88㎡	建ぺい率／容積率	60% / 300%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	3,550.46㎡	建築時期	平成7年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・コンクリート屋根地下1階付5階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月1日		取得価格	1,505百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年5月1日		鑑定評価額	1,570百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,280百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	6,662千円			
敷金等	10,886千円		賃貸事業収入①	49,104千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	38,933千円
賃貸可能戸数	96		その他収入	10,171千円
賃貸戸数	96		賃貸事業費用②	24,398千円
賃貸可能面積	2,152.31㎡		維持管理費	7,502千円
賃貸面積	2,152.31㎡		公租公課	2,566千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	97千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	9,724千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	4,507千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	24,706千円
長期修繕費（今後12年間）	137,516千円		NOI（①-②+③）	34,430千円
予想最大損失率（PML）	9.0%			
再調達価格	900,700千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社東京学生ライフ		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は都営線「新板橋」駅の西方徒歩８分に位置する賃貸可能戸数96戸の学生専用マンションです。対象不動産から徒歩10分の位置に東京家政大学が存していることから安定的な需要が見込まれるほか、都営三田線沿いの大学等へのアクセスも良好なため底堅い需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A31：アルモニー御茶ノ水

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都文京区湯島二丁目94番４、95番１、95番２、95番４、95番５		
	（住居表示）	東京都文京区湯島二丁目５番５号		
交通条件	ＪＲ線「御茶ノ水」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	地積	588.79㎡	建ぺい率／容積率	80% / 600%、80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,995.59㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	1,428百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年2月27日		鑑定評価額	1,710百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,320百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,796千円			
敷金等	8,012千円		賃貸事業収入①	39,126千円
稼働率	88.3%		貸室賃料・共益費	35,432千円
賃貸可能戸数	65		その他収入	3,693千円
賃貸戸数	59		賃貸事業費用②	18,500千円
賃貸可能面積	1,748.24㎡		維持管理費	6,006千円
賃貸面積	1,543.60㎡		公租公課	1,863千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	64千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	7,100千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	3,465千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	20,625千円
長期修繕費（今後12年間）	35,518千円		NOI（①-②+③）	27,725千円
予想最大損失率（PML）	5.0%			
再調達価格	480,500千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「御茶ノ水」駅の北方徒歩８分に位置する賃貸可能戸数65戸のワンルーム・１ＬＤＫからなる単身者向けのマンションです。対象不動産の至近には東京医科歯科大学病院、順天堂大学病院が存していることから医療関係者の需要が見込まれるほか、都心ビジネスエリアへのアクセスが良好なことから単身社会人、企業の社宅として安定的な賃貸ニーズが見込まれます。				
特記事項				
なし				

A32：サンクレスト石神井公園

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都練馬区高野台三丁目2357番106		
	（住居表示）	東京都練馬区高野台三丁目15番35号		
交通条件	西武線「練馬高野台」駅　徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	1,287.65㎡	建ぺい率／容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	駐車場、店舗、共同住宅
	延床面積	4,430.36㎡	建築時期	平成2年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	1,088百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年2月27日		鑑定評価額	1,220百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,050百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,620千円			
敷金等	21,977千円		賃貸事業収入①	37,730千円
稼働率	97.4%		貸室賃料・共益費	33,733千円
賃貸可能戸数	29		その他収入	3,996千円
賃貸戸数	28		賃貸事業費用②	17,042千円
賃貸可能面積	3,029.16㎡		維持管理費	4,651千円
賃貸面積	2,951.61㎡		公租公課	3,137千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	95千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	7,364千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,792千円
早期修繕費（1年以内）	—		賃貸事業損益（①-②）	20,688千円
長期修繕費（今後12年間）	77,898千円		NOI（①-②+③）	28,052千円
予想最大損失率（PML）	11.5%			
再調達価格	806,500千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は西武線「練馬高野台」駅の北方徒歩７分に位置する店舗併用タイプのマンションです。対象不動産は賃貸住宅としては広めの４ＬＤＫを中心とし、２ＬＤＫ、３ＬＤＫの間取りからなるファミリー向けのマンションで、周辺に小中学校・病院・スーパーマーケットが存することから都心勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A33：グロースメゾン新横浜

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番２		
	（住居表示）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番２号		
交通条件	ＪＲ線「新横浜」駅　徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	439.83㎡	建ぺい率／容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,365.71㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	1,059百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年3月15日		鑑定評価額	1,110百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,160百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,601千円			
敷金等	6,412千円		賃貸事業収入①	35,451千円
稼働率	97.0%		貸室賃料・共益費	32,707千円
賃貸可能戸数	68		その他収入	2,744千円
賃貸戸数	66		賃貸事業費用②	14,559千円
賃貸可能面積	1,858.44㎡		維持管理費	3,723千円
賃貸面積	1,802.86㎡		公租公課	2,406千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	68千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	6,107千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	2,254千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	20,892千円
長期修繕費（今後12年間）	44,558千円		NOI（①-②+③）	26,999千円
予想最大損失率（PML）	6.7%			
再調達価格	600,800千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「新横浜」駅の北方徒歩７分に位置する賃貸可能戸数68戸の単身者向けのマンションです。対象不動産の徒歩10分圏内に横浜アリーナ、ラーメン博物館、日産スタジアム、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等が存し利便性が高いうえ、横浜駅、品川駅、東京駅等へのアクセスが良好なため、横浜方面、東京方面勤務の単身社会人から安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A34：ベルファース上野御徒町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都台東区東上野一丁目８番６		
	（住居表示）	東京都台東区東上野一丁目27番５号		
交通条件	都営線「新御徒町」駅　徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	280.95㎡	建ぺい率／容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,619.01㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月1日		取得価格	1,023百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年4月12日		鑑定評価額	1,100百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	999百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,082千円			
敷金等	11,865千円		賃貸事業収入①	32,607千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	29,856千円
賃貸可能戸数	64		その他収入	2,751千円
賃貸戸数	64		賃貸事業費用②	13,868千円
賃貸可能面積	1,351.11㎡		維持管理費	4,898千円
賃貸面積	1,351.11㎡		公租公課	1,666千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	44千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	5,355千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,903千円
早期修繕費（1年以内）	—		賃貸事業損益（①-②）	18,738千円
長期修繕費（今後12年間）	34,690千円		NOI（①-②+③）	24,094千円
予想最大損失率（PML）	5.2%			
再調達価格	426,800千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社毎日コムネット		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は都営線「新御徒町」駅の北方徒歩３分に位置する賃貸可能戸数64戸の学生専用マンションです。対象不動産から徒歩10分圏内にはＪＲ線「御徒町駅」、東京メトロ「新御徒町駅」も存し、上野周辺、御茶ノ水・水道橋周辺の大学・短大・専門学校への通学利便性が高く、上野・秋葉原等商業エリアも至近なことから安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A35：グランリール亀戸

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都江東区亀戸三丁目107番１、107番３		
	（住居表示）	東京都江東区亀戸三丁目39番12号		
交通条件	ＪＲ線「亀戸」駅　徒歩14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	726.09㎡	建ぺい率／容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	1,721.58㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	906百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年3月13日		鑑定評価額	930百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	949百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,436千円			
敷金等	8,873千円		賃貸事業収入①	26,619千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	26,619千円
賃貸可能戸数	72		その他収入	―
賃貸戸数	72		賃貸事業費用②	8,197千円
賃貸可能面積	1,562.26㎡		維持管理費	448千円
賃貸面積	1,562.26㎡		公租公課	1,714千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	47千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	5,487千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	500千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	18,422千円
長期修繕費（今後12年間）	42,125千円		NOI（①-②+③）	23,909千円
予想最大損失率（PML）	6.4%			
再調達価格	495,300千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ジェイ・エス・ビー		契約形態	固定賃料型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「亀戸」駅の西方徒歩14分に位置する賃貸可能戸数72戸の学生専用マンションです。亀戸駅からは御茶ノ水・水道橋周辺の大学・短大・専門学校へのアクセスが良好で、山手線内の大学・短大・専門学校への通学可能なことから安定的な需要が見込まれます。また、至近距離に大型スーパーマーケットが存し生活利便性が高いうえ、東京スカイツリーが徒歩15分圏内にあり、新入学生への誘引性の高いマンションです。				
特記事項				
なし				

A36：グロースメゾン池袋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都豊島区西池袋三丁目31番２		
	（住居表示）	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号		
交通条件	ＪＲ線「池袋」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	209.65㎡	建ぺい率／容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,080.95㎡	建築時期	平成18年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	825百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年3月17日		鑑定評価額	856百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	868百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,684千円			
敷金等	4,802千円		賃貸事業収入①	22,670千円
稼働率	88.1%		貸室賃料・共益費	21,037千円
賃貸可能戸数	42		その他収入	1,633千円
賃貸戸数	37		賃貸事業費用②	13,419千円
賃貸可能面積	952.89㎡		維持管理費	4,864千円
賃貸面積	839.77㎡		公租公課	1,055千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	39千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	5,262千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	2,197千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	9,251千円
長期修繕費（今後12年間）	30,171千円		NOI（①-②+③）	14,513千円
予想最大損失率（PML）	4.7%			
再調達価格	318,800千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「池袋」駅の西方徒歩５分に位置する賃貸可能戸数42戸の単身者向けのマンションです。対象不動産は都内有数の繁華街である池袋の商業ゾーンに至近でショッピング等の利便性は極めて高く、またターミナル駅である池袋駅から都心ビジネスエリアへのアクセスが良好なことから、日常生活の利便性・都心近接性・交通利便性を志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A37：グロースメゾン用賀

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都世田谷区岡本一丁目1278番13、1278番32		
	（住居表示）	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号		
交通条件	東急線「用賀」駅　徒歩14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域
	地積	731.06㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%、50% / 100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,380.16㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	795百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年3月8日		鑑定評価額	831百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	697百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～平成27年6月30日
月額賃料	3,466千円			
敷金等	4,252千円		賃貸事業収入①	21,633千円
稼働率	94.9%		貸室賃料・共益費	20,451千円
賃貸可能戸数	39		その他収入	1,182千円
賃貸戸数	37		賃貸事業費用②	10,417千円
賃貸可能面積	1,015.34㎡		維持管理費	3,187千円
賃貸面積	963.33㎡		公租公課	1,366千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	39千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,978千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,845千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	11,215千円
長期修繕費（今後12年間）	26,783千円		NOI（①-②+③）	15,194千円
予想最大損失率（PML）	10.7%			
再調達価格	320,800千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は東急線「用賀」駅の西方徒歩14分に位置する賃貸可能戸数39戸の単身者向けのマンションです。東急線は東京メトロ線に乗り入れていることから大手町等のビジネスエリアへのアクセスが良好なうえ、対象不動産の至近距離には砧公園が存していることから都心通勤者、休日にスポーツ・散策等を楽しむ社会人単身者を中心に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A38：ルート立川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都立川市錦町三丁目45番１		
	（住居表示）	東京都立川市錦町三丁目７番６号		
交通条件	ＪＲ線「立川」駅　徒歩11分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	675.46㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、店舗
	延床面積	1,439.57㎡	建築時期	平成9年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	676百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年2月27日		鑑定評価額	749百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	616百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,205千円			
敷金等	11,652千円		賃貸事業収入①	21,399千円
稼働率	96.6%		貸室賃料・共益費	19,407千円
賃貸可能戸数	24		その他収入	1,992千円
賃貸戸数	23		賃貸事業費用②	8,707千円
賃貸可能面積	1,368.57㎡		維持管理費	2,437千円
賃貸面積	1,322.13㎡		公租公課	1,069千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	40千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	4,089千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,071千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	12,691千円
長期修繕費（今後12年間）	28,606千円		NOI（①-②+③）	16,781千円
予想最大損失率（PML）	9.1%			
再調達価格	347,200千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「立川」駅南東方徒歩11分に位置する店舗・事務所併用のマンションです。住居部分の間取りは２ＤＫで、良好な住環境から都心勤務の単身会社員・ＤＩＮＫＳを中心に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産南東側の都市計画道路の拡幅に伴い、対象不動産の売主が対象不動産の建物竣工時の敷地（786.12㎡）の一部（122㎡）を道路拡幅予定地として東京都に売却しております。この結果、容積率超過により建築基準法の既存不適格となっております。				

A39：渋谷本町マンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都渋谷区本町二丁目35番２、35番15		
	（住居表示）	東京都渋谷区本町二丁目35番２号		
交通条件	京王線「初台」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	地積	744.18㎡	建ぺい率／容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、物置
	延床面積	1,265.13㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	651百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年2月24日		鑑定評価額	678百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	609百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,026千円			
敷金等	4,353千円		賃貸事業収入①	19,356千円
稼働率	89.9%		貸室賃料・共益費	18,608千円
賃貸可能戸数	25		その他収入	747千円
賃貸戸数	22		賃貸事業費用②	6,824千円
賃貸可能面積	1,167.50㎡		維持管理費	2,228千円
賃貸面積	1,049.14㎡		公租公課	923千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	34千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	2,168千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,470千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	12,532千円
長期修繕費（今後12年間）	31,072千円		NOI（①-②+③）	14,700千円
予想最大損失率（PML）	11.8%			
再調達価格	286,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は京王線「初台」駅の北方徒歩８分に位置する賃貸可能戸数25戸のマンションです。対象不動産は閑静な住宅街に位置しており住環境は良好であり、間取りはワンルーム、２Ｋ、２ＬＤＫ、３Ｋ、４ＬＤＫとバラエティーに富んでいます。初台エリアは新宿から至近距離にあり、通勤・通学、ショッピングゾーンへの利便性を志向する幅広い需要者層から安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A40：シティハイツ砧

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都世田谷区砧四丁目219番１		
	（住居表示）	東京都世田谷区砧四丁目13番15号		
交通条件	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅　徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	900.00㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,370.62㎡	建築時期	昭和58年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	646百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年2月28日		鑑定評価額	707百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	479百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,701千円			
敷金等	4,598千円		賃貸事業収入①	17,773千円
稼働率	94.6%		貸室賃料・共益費	16,740千円
賃貸可能戸数	19		その他収入	1,032千円
賃貸戸数	18		賃貸事業費用②	5,328千円
賃貸可能面積	1,235.93㎡		維持管理費	1,893千円
賃貸面積	1,169.33㎡		公租公課	980千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	33千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	1,610千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	810千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	12,445千円
長期修繕費（今後12年間）	17,340千円		NOI（①-②+③）	14,055千円
予想最大損失率（PML）	12.7%			
再調達価格	257,300千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅の南東方徒歩９分に位置する賃貸可能戸数19戸のファミリー向けマンションです。小田急線は東京メトロ線に乗り入れていることから新宿のみならず都心ビジネスエリアへのアクセスも良好であり、周辺の住環境が良好なことから都心勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A41：アクシーズタワー川口並木

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	埼玉県川口市並木二丁目５番６		
	（住居表示）	埼玉県川口市並木二丁目５番13号		
交通条件	ＪＲ線「西川口」駅　徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	320.00㎡	建ぺい率／容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,316.83㎡	建築時期	平成18年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	620百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年3月2日		鑑定評価額	698百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	707百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,137千円			
敷金等	4,561千円		賃貸事業収入①	25,008千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	22,763千円
賃貸可能戸数	57		その他収入	2,245千円
賃貸戸数	57		賃貸事業費用②	12,026千円
賃貸可能面積	1,210.74㎡		維持管理費	2,660千円
賃貸面積	1,210.74㎡		公租公課	1,127千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	38千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	5,038千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	3,162千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	12,982千円
長期修繕費（今後12年間）	31,588千円		NOI（①-②+③）	18,020千円
予想最大損失率（PML）	4.5%			
再調達価格	354,400千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社アクセス・グループ		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「西川口」駅の北東方徒歩７分に位置する賃貸可能戸数57戸の単身者向けのマンションです。対象不動産近隣にはスーパーマーケット・コンビニエンスストア等の生活利便施設が充実しており、最寄駅からは東京駅のほか池袋駅、新宿駅へのアクセスも良好であり、また、さいたま新都心駅、大宮駅への利便性も高いため、幅広い単身社会人からの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A42：キャピタルハイツ神楽坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都新宿区榎町71番地１、 東京都新宿区東榎町10番地４		
	（住居表示）	東京都新宿区榎町71番１		
交通条件	東京メトロ線「神楽坂」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	地積	360.50㎡	建ぺい率／容積率	80% / 500%、60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、事務所、教習所、店舗、倉庫
	延床面積	1,282.03㎡	建築時期	昭和62年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	604百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年2月23日		鑑定評価額	647百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	556百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,022千円			
敷金等	7,794千円		賃貸事業収入①	18,625千円
稼働率	94.4%		貸室賃料・共益費	17,468千円
賃貸可能戸数	26		その他収入	1,157千円
賃貸戸数	24		賃貸事業費用②	7,364千円
賃貸可能面積	1,126.65㎡		維持管理費	2,678千円
賃貸面積	1,063.65㎡		公租公課	1,085千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	37千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	2,277千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,285千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	11,260千円
長期修繕費（今後12年間）	42,875千円		NOI（①-②+③）	13,538千円
予想最大損失率（PML）	10.5%			
再調達価格	308,300千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は東京メトロ線「神楽坂」駅の西方徒歩５分に位置する店舗・事務所併用のマンションです。最寄駅はＪＲ線と東京メトロ線、都営線が交叉する飯田橋駅の隣接駅であり都内各所へのアクセスが良好なことから単身社会人を中心に幅広い需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A43：カレッジスクエア町田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都町田市中町三丁目1571番１、1571番２、1571番３		
	（住居表示）	東京都町田市中町三丁目４番４号		
交通条件	小田急線「町田」駅　徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	地積	1,213.28㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積	1,499.59㎡	建築時期	昭和59年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根３階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月1日		取得価格	589百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年5月1日		鑑定評価額	597百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	520百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～平成27年6月30日
月額賃料	2,914千円			
敷金等	6,089千円		賃貸事業収入①	17,876千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	17,876千円
賃貸可能戸数	62		その他収入	―
賃貸戸数	62		賃貸事業費用②	3,056千円
賃貸可能面積	1,047.75㎡		維持管理費	128千円
賃貸面積	1,047.75㎡		公租公課	505千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	30千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	1,892千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	500千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	14,819千円
長期修繕費（今後12年間）	44,254千円		NOI（①-②+③）	16,711千円
予想最大損失率（PML）	11.3%			
再調達価格	309,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社毎日コムネット		契約形態	固定賃料型
地域特性等				
対象不動産は小田急線「町田」駅の北東方徒歩10分に位置する賃貸可能戸数62戸の学生専用マンションです。対象不動産は全室防音サッシ、防音扉、空気清浄機を取り入れており設備面が充実しているほか、町田駅周辺にはLUMINE、東急ハンズ、109等の商業施設が集積しており利便性の高い住環境となっています。また、小田急線沿線には玉川大学、和光大学等が存し安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の隣地（町田市中町三丁目1570番８）所有者との間で境界確認書が未取得です。				

A44：ベレール目黒

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都目黒区目黒一丁目５番33、５番64		
	（住居表示）	東京都目黒区目黒一丁目２番15号		
交通条件	ＪＲ線「目黒」駅　徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	360.90㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	748.19㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月1日		取得価格	589百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年3月24日		鑑定評価額	608百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	592百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,719千円			
敷金等	3,578千円		賃貸事業収入①	15,914千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	15,115千円
賃貸可能戸数	25		その他収入	799千円
賃貸戸数	25		賃貸事業費用②	6,526千円
賃貸可能面積	557.05㎡		維持管理費	1,893千円
賃貸面積	557.05㎡		公租公課	866千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	22千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	2,320千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,423千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	9,387千円
長期修繕費（今後12年間）	29,926千円		NOI（①-②+③）	11,708千円
予想最大損失率（PML）	14.3%			
再調達価格	206,700千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「目黒」駅の北西方徒歩７分に位置する賃貸可能戸数25戸の単身者向けのマンションです。目黒エリアは城南の人気エリアの一つであり最寄駅はＪＲ線のほか東京メトロ線も利用可能で、都心へのアクセスも良好なことから単身社会人からの安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A45：ワコーレ綱島Ⅰ

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目755番２、783番２、783番３		
	（住居表示）	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目７番47号		
交通条件	東急線「綱島」駅　徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	561.71㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	983.18㎡	建築時期	平成3年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	572百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年2月23日		鑑定評価額	665百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	511百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,040千円			
敷金等	3,462千円		賃貸事業収入①	18,004千円
稼働率	98.0%		貸室賃料・共益費	17,199千円
賃貸可能戸数	50		その他収入	805千円
賃貸戸数	49		賃貸事業費用②	9,751千円
賃貸可能面積	907.46㎡		維持管理費	3,084千円
賃貸面積	889.51㎡		公租公課	893千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	31千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,895千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,847千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	8,253千円
長期修繕費（今後12年間）	48,915千円		NOI（①-②+③）	12,148千円
予想最大損失率（PML）	10.3%			
再調達価格	288,900千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は東急線「綱島」駅の南東方徒歩９分に位置する賃貸可能戸数50戸の単身者向けのマンションです。東急東横線は賃貸需要の根強いエリアであり、対象不動産周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、ファミリーレストランのほか複合型商業施設も存しており、単身社会人を中心に安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A46：フォロス中村橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都練馬区向山一丁目65番８		
	（住居表示）	東京都練馬区向山一丁目６番６号		
交通条件	西武線「中村橋」駅　徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	地積	330.57㎡	建ぺい率／容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	948.09㎡	建築時期	平成13年9月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	566百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年2月28日		鑑定評価額	634百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	572百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,650千円			
敷金等	2,992千円		賃貸事業収入①	17,217千円
稼働率	90.5%		貸室賃料・共益費	15,054千円
賃貸可能戸数	37		その他収入	2,163千円
賃貸戸数	34		賃貸事業費用②	11,405千円
賃貸可能面積	815.77㎡		維持管理費	3,691千円
賃貸面積	738.53㎡		公租公課	988千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	34千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	4,503千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	2,188千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	5,811千円
長期修繕費（今後12年間）	29,849千円		NOI（①-②+③）	10,314千円
予想最大損失率（PML）	5.3%			
再調達価格	274,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は西武線「中村橋」駅北東方徒歩７分に位置する賃貸可能戸数37戸の単身者向けのマンションです。対象不動産からは徒歩12分程度で都営線「豊島園」駅も利用可能で、池袋駅、新宿駅へのアクセスも良好なことから単身社会人を中心に安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（10.95㎡）があります。				

A47：グロースメゾン海神

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	千葉県船橋市海神五丁目193番１、193番17、193番20、193番49		
	（住居表示）	千葉県船橋市海神五丁目29番51号		
交通条件	京成線「海神」駅　徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	1,703.62㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,813.81㎡	建築時期	平成5年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鉄板葺地下１階付４階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月1日		取得価格	557百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年5月1日		鑑定評価額	603百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	458百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,122千円			
敷金等	3,591千円		賃貸事業収入①	21,007千円
稼働率	87.3%		貸室賃料・共益費	18,557千円
賃貸可能戸数	34		その他収入	2,450千円
賃貸戸数	30		賃貸事業費用②	15,241千円
賃貸可能面積	2,040.27㎡		維持管理費	5,319千円
賃貸面積	1,781.85㎡		公租公課	2,106千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	81千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	6,425千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	1,308千円
早期修繕費（1年以内）	—		賃貸事業損益（①-②）	5,766千円
長期修繕費（今後12年間）	55,667千円		NOI（①-②+③）	12,192千円
予想最大損失率（PML）	8.9%			
再調達価格	711,500千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は京成線「海神」駅の北方徒歩10分に位置する賃貸可能戸数34戸のファミリー向けマンションです。対象不動産周辺は閑静な住宅街であり、幼稚園・保育園にも至近であり、またスーパーマーケット等への利便性も高いことから都心勤務、船橋エリア勤務のファミリー層に安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（151.06㎡）があります。				

A48：カレッジスクエア町屋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都荒川区荒川七丁目３番１、３番12、３番14、３番16、３番17、８丁目32番103		
	（住居表示）	東京都荒川区荒川七丁目３番１号		
交通条件	京成線「町屋」駅　徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	382.74㎡	建ぺい率／容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.04㎡	建築時期	平成18年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月3日		取得価格	510百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年3月6日		鑑定評価額	521百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	519百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,451千円			
敷金等	4,902千円		賃貸事業収入①	14,706千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	14,706千円
賃貸可能戸数	43		その他収入	―
賃貸戸数	43		賃貸事業費用②	5,016千円
賃貸可能面積	871.35㎡		維持管理費	―
賃貸面積	871.35㎡		公租公課	939千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	27千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,549千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	500千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	9,689千円
長期修繕費（今後12年間）	19,734千円		NOI（①-②+③）	13,238千円
予想最大損失率（PML）	3.1%			
再調達価格	229,500千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社毎日コムネット		契約形態	固定賃料型
地域特性等				
対象不動産は京成線「町屋」駅の東方徒歩４分に位置する賃貸可能戸数43戸の学生専用マンションです。至近に荒川自然公園が存し住環境が良好で、町屋駅周辺には生活利便施設が充実しています。またＪＲ線「日暮里」駅経由で山手線内の大学、短大、専門学校等へのアクセスが良好なことから底堅い需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A51：シティハウス東京新橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都港区新橋六丁目12番13他２筆		
	（住居表示）	東京都港区新橋六丁目19番１号		
交通条件	都営線「御成門」駅　徒歩３分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約82.66%）	用途地域	商業地域
	地積	729.67㎡	建ぺい率／容積率	100% / 600%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅
	延床面積	5,727.47㎡	建築時期	平成16年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	2,520百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	2,520百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	2,950百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	14,614千円			
敷金等	17,377千円		賃貸事業収入①	90,344千円
稼働率	97.1%		貸室賃料・共益費	84,410千円
賃貸可能戸数	86		その他収入	5,934千円
賃貸戸数	83		賃貸事業費用②	40,443千円
賃貸可能面積	3,364.00㎡		維持管理費	15,271千円
賃貸面積	3,265.43㎡		公租公課	4,926千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	110千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	13,125千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	7,009千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	49,900千円
長期修繕費（今後12年間）	20,297千円		NOI（①-②+③）	63,026千円
予想最大損失率（PML）	5.2%			
再調達価格	1,152,330千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は都営線「御成門」駅から北東方へ徒歩約３分の距離に位置する分譲マンション（86戸の区分所有住戸を賃貸）です。建物のエントランスホール等には天然石が使用されているなどグレード感の高い仕上げが施されており、また、高い防犯性と高機能の設備水準を備えた物件であることから、立地条件及び建物条件ともに優位性が認められ、代替競争等の関係にある物件との比較において、一定の優位性を有しています。				
特記事項				
なし				

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄は、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、336,400／406,967であり、建物の専有面積は3,103.4㎡（86戸／106戸）です。

A52：ウィンベル神楽坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都新宿区新小川町111番１他４筆		
	（住居表示）	東京都新宿区新小川町６番15号		
交通条件	ＪＲ線「飯田橋」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	地積	2,742.59㎡	建ぺい率／容積率	60% / 300%
建物	所有形態	区分所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,695.11㎡	建築時期	平成16年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	3,260百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	3,260百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	3,730百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	15,961千円			
敷金等	22,748千円		賃貸事業収入①	104,468千円
稼働率	95.4%		貸室賃料・共益費	95,338千円
賃貸可能戸数	118		その他収入	9,129千円
賃貸戸数	112		賃貸事業費用②	40,179千円
賃貸可能面積	4,032.70㎡		維持管理費	11,707千円
賃貸面積	3,846.54㎡		公租公課	6,299千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	143千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	15,902千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	6,126千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	64,288千円
長期修繕費（今後12年間）	87,450千円		NOI（①-②+③）	80,191千円
予想最大損失率（PML）	12.1%			
再調達価格	1,224,700千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線と東京メトロ線、都営線が交叉する「飯田橋」駅より徒歩約８分の距離に位置する118戸の比較的規模の大きい高級マンションです。前面道路は交通量が少なく比較的良好な居住環境が形成されています。建物に関してもグレードが高く、居室の専有面積、間取りも近年の需要者の嗜好に適合しており、同一需給圏における平均以上の競争力を有するものと考えられます。				
特記事項				
なし				

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

A53：西早稲田クレセントマンション

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都新宿区西早稲田三丁目18番１		
	（住居表示）	東京都新宿区西早稲田三丁目18番９号		
交通条件	東京メトロ線「高田馬場」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	2,378.52㎡	建ぺい率／容積率	70% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,013.66㎡	建築時期	昭和62年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	1,880百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	1,880百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	2,310百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	10,904千円			
敷金等	11,189千円		賃貸事業収入①	70,977千円
稼働率	92.1%		貸室賃料・共益費	66,251千円
賃貸可能戸数	69		その他収入	4,725千円
賃貸戸数	64		賃貸事業費用②	21,611千円
賃貸可能面積	4,310.77㎡		維持管理費	6,906千円
賃貸面積	3,970.79㎡		公租公課	3,568千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	102千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	7,496千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	3,537千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	49,365千円
長期修繕費（今後12年間）	84,169千円		NOI（①-②+③）	56,862千円
予想最大損失率（PML）	12.5%			
再調達価格	878,300千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は東京メトロ線「西早稲田」駅より徒歩約６分、また、東京メトロ線「高田馬場」駅より徒歩約８分の距離に位置するファミリータイプ中心の賃貸マンションです。周辺は閑静な住宅街で甘泉公園や戸山公園など良好な住環境が形成され、東京メトロ線「高田馬場」駅は大手町・日本橋、東京メトロ線「西早稲田」駅及びＪＲ線「高田馬場」駅は渋谷・新宿・池袋方面へのアクセスも良く都心近接性は良好です。建物規模と設計で外観に高級感があり、各住戸も採光の配慮等がなされています。				
特記事項				
なし				

A54：レキシントン・スクエア曙橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都新宿区余丁町７番８		
	（住居表示）	東京都新宿区余丁町３番８号		
交通条件	都営線「曙橋」駅　徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	地積	512.45㎡	建ぺい率／容積率	80% / 400%、60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,237.08㎡	建築時期	平成16年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	1,450百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	1,450百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,680百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	7,668千円			
敷金等	6,447千円		賃貸事業収入①	48,581千円
稼働率	93.5%		貸室賃料・共益費	45,194千円
賃貸可能戸数	88		その他収入	3,387千円
賃貸戸数	82		賃貸事業費用②	21,802千円
賃貸可能面積	1,987.88㎡		維持管理費	6,051千円
賃貸面積	1,858.26㎡		公租公課	2,194千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	57千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	8,634千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	4,864千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	26,779千円
長期修繕費（今後12年間）	34,380千円		NOI（①-②+③）	35,413千円
予想最大損失率（PML）	6.4%			
再調達価格	484,310千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は都営線「曙橋」駅より北西方へ徒歩約10分の距離に位置する88戸のワンルーム型の賃貸マンションです。「曙橋」エリアは都心オフィスエリア、特に新宿方面への近接性が良好で、都心近接性・交通利便性が高いため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に安定した需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A56：カーザエルミタッジオ

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都目黒区中根一丁目197番１		
	（住居表示）	東京都目黒区中根一丁目14番15号		
交通条件	東急線「都立大学」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	地積	433.31㎡	建ぺい率／容積率	70% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	1,523.48㎡	建築時期	平成15年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	1,070百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	1,070百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,040百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,413千円			
敷金等	7,538千円		賃貸事業収入①	29,901千円
稼働率	84.2%		貸室賃料・共益費	27,590千円
賃貸可能戸数	17		その他収入	2,310千円
賃貸戸数	13		賃貸事業費用②	16,025千円
賃貸可能面積	1,197.19㎡		維持管理費	3,766千円
賃貸面積	1,007.85㎡		公租公課	1,682千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	45千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	9,081千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	1,449千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	13,875千円
長期修繕費（今後12年間）	39,279千円		NOI（①-②+③）	22,957千円
予想最大損失率（PML）	6.9%			
再調達価格	392,400千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は東急線「都立大学」駅より南西方へ徒歩約８分の距離に位置する賃貸マンションです。当該エリアは東急東横線を利用することにより、渋谷方面へのアクセスが良く高い利便性を有しています。また、当該建物は総住居17戸及び店舗・事務所からなるデザイナーズマンションで、各種雑誌やＴＶ番組でも取り上げられたことなど、外観の仕上げ及び内装等のグレードは周辺類似マンションと比較しても高い優位性を有しています。				
特記事項				
なし				

A59：藤和シティコープ新大塚Ⅱ

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都豊島区東池袋五丁目3500番４		
	（住居表示）	東京都豊島区東池袋五丁目49番７号		
交通条件	東京メトロ線「新大塚」駅　徒歩２分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約65.98%）	用途地域	商業地域
	地積	440.91㎡	建ぺい率／容積率	100% / 500%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅
	延床面積	2,646.81㎡	建築時期	平成5年5月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付11階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	866百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	866百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,020百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,660千円			
敷金等	7,395千円		賃貸事業収入①	34,194千円
稼働率	96.3%		貸室賃料・共益費	32,748千円
賃貸可能戸数	58		その他収入	1,446千円
賃貸戸数	55		賃貸事業費用②	13,429千円
賃貸可能面積	1,627.13㎡		維持管理費	4,699千円
賃貸面積	1,567.61㎡		公租公課	1,381千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	50千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	4,780千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	2,517千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	20,765千円
長期修繕費（今後12年間）	25,243千円		NOI（①-②+③）	25,545千円
予想最大損失率（PML）	5.4%			
再調達価格	674,560千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は東京メトロ線「新大塚」駅より北西方に徒歩約２分の距離に位置する分譲マンション（58戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から「池袋」駅まで約５分、「東京」駅まで約15分程度と都心部へのアクセスに優れ、高い利便性を有します。				
特記事項				
１．隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。２．対象不動産の土地については、私道に関する負担（約30.1㎡）があります。				

（注１）本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、65,981／100,000であり、建物の登記専有面積は1,484.7㎡（58戸／60戸）です。

A61：ビクセル武蔵関

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都練馬区関町北一丁目117番１		
	（住居表示）	東京都練馬区関町北一丁目22番７号		
交通条件	西武線「武蔵関」駅　徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	地積	621.22㎡	建ぺい率／容積率	90% / 300%、70% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,515.23㎡	建築時期	平成4年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	577百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	577百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	681百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,959千円			
敷金等	4,377千円		賃貸事業収入①	24,505千円
稼働率	98.5%		貸室賃料・共益費	22,357千円
賃貸可能戸数	70		その他収入	2,147千円
賃貸戸数	69		賃貸事業費用②	10,275千円
賃貸可能面積	1,220.24㎡		維持管理費	3,630千円
賃貸面積	1,202.39㎡		公租公課	1,173千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	46千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	2,638千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	2,786千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	14,230千円
長期修繕費（今後12年間）	57,645千円		NOI（①-②+③）	16,868千円
予想最大損失率（PML）	10.6%			
再調達価格	417,220千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は西武線「武蔵関」駅より徒歩約３分の距離に位置するワンルームタイプの賃貸マンションです。近隣は、区画が整然と整備された商住混在地域です。周辺には閑静な住宅街が広がっており、比較的落ち着いた環境が形成されています。建物の維持管理状態は良好で、周辺のワンルームマンション等と比べて比較的建物のグレードも高く、高い需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A62：レクセルマンション上野松が谷

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都台東区松が谷三丁目409番２		
	（住居表示）	東京都台東区松が谷三丁目10番２号		
交通条件	東京メトロ線「入谷」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	438.60㎡	建ぺい率／容積率	100% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,196.49㎡	建築時期	平成17年1月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	970百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	970百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,120百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,393千円			
敷金等	7,816千円		賃貸事業収入①	35,737千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	31,750千円
賃貸可能戸数	29		その他収入	3,987千円
賃貸戸数	29		賃貸事業費用②	14,134千円
賃貸可能面積	1,969.45㎡		維持管理費	2,581千円
賃貸面積	1,969.45㎡		公租公課	1,886千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	56千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	8,343千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	1,265千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	21,603千円
長期修繕費（今後12年間）	42,003千円		NOI（①-②+③）	29,947千円
予想最大損失率（PML）	5.2%			
再調達価格	495,830千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は東京メトロ線「入谷」駅より南東方に徒歩約８分に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。対象不動産の存する松が谷エリアは、丸の内・大手町等を中心とした都心への近接性・利便性が高く、また地縁的選好性の認められるエリアであるため、これらを志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に人気があります。				
特記事項				
なし				

A63：藤和シティコープ浅間町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２他５筆		
	（住居表示）	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番２号		
交通条件	相鉄線「天王町」駅　徒歩９分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約88.63%）	用途地域	商業地域
	地積	1,105.52㎡	建ぺい率／容積率	100% / 400%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅・店舗
	延床面積	4,229.25㎡	建築時期	平成4年10月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根９階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	1,110百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	1,110百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,320百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	8,317千円			
敷金等	7,693千円		賃貸事業収入①	52,944千円
稼働率	83.0%		貸室賃料・共益費	48,004千円
賃貸可能戸数	154		その他収入	4,939千円
賃貸戸数	128		賃貸事業費用②	30,390千円
賃貸可能面積	3,426.36㎡		維持管理費	16,151千円
賃貸面積	2,843.81㎡		公租公課	3,003千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	103千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	7,489千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	3,642千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	22,553千円
長期修繕費（今後12年間）	84,064千円		NOI（①-②+③）	30,043千円
予想最大損失率（PML）	11.0%			
再調達価格	1,041,230千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は相鉄線「天王町」駅より北東方に徒歩約９分に位置するワンルームタイプ中心の分譲マンション（154戸の区分所有住戸を賃貸）です。最寄り駅から市内最大の商業集積地の「横浜」駅まで約４分と都心への近接性に優れています。建物は築後約20年を経過しているものの、管理人が常駐し、適切な維持管理がなされています。				
特記事項				
なし				

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、8,863,528／10,000,000であり、建物の専有面積は3,080.2㎡（154戸／162戸）です。

A64：ロイヤルパーク大町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番16他２筆		
	（住居表示）	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号		
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅　徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	572.35㎡	建ぺい率／容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	2,167.44㎡	建築時期	平成5年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	415百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	415百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	520百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,874千円			
敷金等	5,858千円		賃貸事業収入①	24,471千円
稼働率	98.3%		貸室賃料・共益費	21,847千円
賃貸可能戸数	51		その他収入	2,624千円
賃貸戸数	50		賃貸事業費用②	13,646千円
賃貸可能面積	1,929.59㎡		維持管理費	5,723千円
賃貸面積	1,897.47㎡		公租公課	1,583千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	59千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	4,272千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	2,007千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	10,825千円
長期修繕費（今後12年間）	67,280千円		NOI（①-②+③）	15,097千円
予想最大損失率（PML）	5.9%			
再調達価格	542,700千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅より南西方へ徒歩約12分の距離に位置するワンルームタイプ中心の店舗・事務所付賃貸マンションです。最寄り駅から「仙台」駅まで約１分と市中心部も徒歩圏と利便性の高い地域です。建物は築20年を経過していますが、競争力維持のため、エントランス・外溝・各居室等についてバリューアップ工事を実施しており、中心部への利便性の高さと相俟って安定した需要が見込まれるものと予測されます。				
特記事項				
なし				

A65：レキシントン・スクエア萩野町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16他１筆		
	（住居表示）	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号		
交通条件	ＪＲ仙石線「宮城野原」駅　徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	805.00㎡	建ぺい率／容積率	80% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,500.16㎡	建築時期	平成17年8月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	330百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	330百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	448百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,608千円			
敷金等	4,397千円		賃貸事業収入①	18,432千円
稼働率	92.4%		貸室賃料・共益費	16,475千円
賃貸可能戸数	39		その他収入	1,957千円
賃貸戸数	36		賃貸事業費用②	8,403千円
賃貸可能面積	1,528.58㎡		維持管理費	2,714千円
賃貸面積	1,412.44㎡		公租公課	1,148千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	37千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,550千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	952千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	10,028千円
長期修繕費（今後12年間）	23,573千円		NOI（①-②+③）	13,579千円
予想最大損失率（PML）	9.1%			
再調達価格	332,180千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ仙石線「宮城野原」駅より東方へ徒歩約９分の距離に位置する１ＬＤＫタイプの賃貸マンションです。周辺一帯は区画整理事業により基盤整備が行われ、共同住宅も多く建設され、仙台中心市街地へ通勤する会社員のベッドタウンとして安定した需要が見込まれる地域です。				
特記事項				
なし				

A66：ヴィスコンティ覚王山

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番		
	（住居表示）	愛知県名古屋市千種区御棚町二丁目44番		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅　徒歩７分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約77.07%）	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	608.80㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅
	延床面積	1,048.87㎡	建築時期	平成15年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	255百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	255百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	258百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	1,449千円			
敷金等	1,852千円		賃貸事業収入①	9,818千円
稼働率	78.3%		貸室賃料・共益費	9,178千円
賃貸可能戸数	8		その他収入	640千円
賃貸戸数	6		賃貸事業費用②	6,513千円
賃貸可能面積	705.75㎡		維持管理費	2,940千円
賃貸面積	552.79㎡		公租公課	921千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	21千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	1,776千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	853千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	3,304千円
長期修繕費（今後12年間）	3,288千円		NOI（①-②+③）	5,081千円
予想最大損失率（PML）	8.8%			
再調達価格	243,160千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三井ホームエステート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅の南西方へ徒歩約７分の距離に位置する高級分譲マンション（８戸の区分所有住戸を賃貸）です。対象不動産の存する覚王山エリアは八事エリア等と共に名古屋市を代表する高級住宅地として著名で、丘陵地に質の高い建物が連坦する閑静な住宅街が形成されています。また教育水準の高い学校が多く、当該学区も人気があります。				
特記事項				
なし				

（注）本物件は区分所有物件ですが、土地の「地積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、建物の「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本物件に含まれる土地の共有持分の割合は、70,575／91,564であり、建物の登記専有面積は656.9㎡（８戸／10戸）です。

A71：レキシントン・スクエア代田橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都杉並区和泉一丁目221番３他１筆		
	（住居表示）	東京都杉並区和泉一丁目33番18号		
交通条件	京王線「代田橋」駅　徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	439.04㎡	建ぺい率／容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,697.01㎡	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	977百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	977百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,090百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,986千円			
敷金等	4,170千円		賃貸事業収入①	30,511千円
稼働率	93.0%		貸室賃料・共益費	28,003千円
賃貸可能戸数	43		その他収入	2,508千円
賃貸戸数	40		賃貸事業費用②	16,997千円
賃貸可能面積	1,430.64㎡		維持管理費	3,157千円
賃貸面積	1,330.08㎡		公租公課	1,546千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	41千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	8,002千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	4,248千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	13,514千円
長期修繕費（今後12年間）	19,502千円		NOI（①-②+③）	21,516千円
予想最大損失率（PML）	6.0%			
再調達価格	349,880千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	日神住宅サポート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、京王線「代田橋」駅へ徒歩約10分、東京メトロ線「方南町」駅へ徒歩約10分の距離に位置する賃貸マンションです。対象不動産の属する東京都杉並区は従前より住宅都市としての性格が強く住環境は良好です。当該エリアは京王線を利用することにより新宿まで15分程度、渋谷まで20分程度でアクセス可能で、近隣に公園等の公共施設やスーパーマーケットも所在し、日常生活上の快適性や利便性等も優れています。新宿、渋谷等の都心主要地へのアクセスに優れていることから、特に都心近接性を志向する都心通勤者や若年単身者、ＤＩＮＫＳ層等を中心に安定的な需要を獲得できるエリアと考えられます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（58.8㎡）があります。				

A72：レキシントン・スクエア本所吾妻橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都墨田区東駒形四丁目１番10		
	（住居表示）	東京都墨田区東駒形四丁目20番６号		
交通条件	都営線「本所吾妻橋」駅　徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	200.33㎡	建ぺい率／容積率	100% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	952.50㎡	建築時期	平成18年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	511百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	511百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	576百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,715千円			
敷金等	3,109千円		賃貸事業収入①	18,066千円
稼働率	91.1%		貸室賃料・共益費	16,754千円
賃貸可能戸数	33		その他収入	1,312千円
賃貸戸数	30		賃貸事業費用②	9,660千円
賃貸可能面積	784.74㎡		維持管理費	2,359千円
賃貸面積	714.86㎡		公租公課	811千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	30千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	4,935千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	1,524千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	8,405千円
長期修繕費（今後12年間）	17,391千円		NOI（①-②+③）	13,340千円
予想最大損失率（PML）	4.9%			
再調達価格	260,820千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	日神住宅サポート株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、都営線「本所吾妻橋」駅から徒歩約２分に位置する中高層の賃貸マンションです。当該エリアは、最寄駅から「日本橋」駅まで10分、「新橋」駅まで15分と、都心中心部へのアクセスは良好で、また、区役所、スーパー、銀行等の生活利便施設も充実した都心近接性、生活利便性に優れた地域であり、これらを志向する都心通勤者や若年単身者を中心に人気のエリアとして比較的安定した居住需要が見込まれます。				
特記事項				
１．対象不動産の土地については、私道に関する負担（22.8㎡）があります。　２．対象不動産の土地の一部が都市計画道路（前面道路の拡幅）に約４９㎡かかっています。				

A73：AMS　TOWER　南６条

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15他３筆		
	（住居表示）	北海道札幌市中央区南六条西二丁目５番15号		
交通条件	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅　隣接			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	599.81㎡	建ぺい率／容積率	100% / 800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,879.73㎡	建築時期	平成19年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根21階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	1,180百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	1,180百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,150百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	7,145千円			
敷金等	5,935千円		賃貸事業収入①	44,973千円
稼働率	83.3%		貸室賃料・共益費	42,767千円
賃貸可能戸数	120		その他収入	2,205千円
賃貸戸数	99		賃貸事業費用②	28,005千円
賃貸可能面積	4,460.56㎡		維持管理費	6,833千円
賃貸面積	3,714.5㎡		公租公課	2,147千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	116千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	14,123千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	4,784千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	16,968千円
長期修繕費（今後12年間）	83,191千円		NOI（①-②+③）	31,091千円
予想最大損失率（PML）	2.4%			
再調達価格	1,043,480千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ビッグサービス		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅７番出口に隣接する、高層賃貸マンションです。対象不動産の存する「すすきの」エリアは、北方において官公庁、企業の本社・支社、百貨店等の商業施設等が集積し、札幌市商業の中心となっている「大通」エリアと、公共施設も多く文化的側面を有する「中島公園」エリアに隣接するエリアです。最寄り駅である「豊水すすきの」駅は官公庁・企業等の都心中心である「大通」駅まで１駅約２分、ターミナル駅である「さっぽろ」駅まで２駅約４分と近接し、交通利便性は極めて良好であるため、近接性を志向する社会人単身者等を中心に、比較的安定した居住需要が見込まれるものと考えられます。				
特記事項				
対象不動産の土地の一部（38.92㎡）につき、高速鉄道構築物の所有を目的とする地上権が無償で設定されています。				

A75：スペーシア恵比寿

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都渋谷区東三丁目14番６号他９筆		
	（住居表示）	東京都渋谷区東三丁目６番22号		
交通条件	ＪＲ線「恵比寿」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	地積	2,707.01㎡	建ぺい率／容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所
	延床面積	10,367.03㎡	建築時期	平成15年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	7,010百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	7,010百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	7,560百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	30,035千円			
敷金等	45,749千円		賃貸事業収入①	197,748千円
稼働率	93.6%		貸室賃料・共益費	173,808千円
賃貸可能戸数	109		その他収入	23,939千円
賃貸戸数	101		賃貸事業費用②	73,307千円
賃貸可能面積	7,794.91㎡		維持管理費	15,830千円
賃貸面積	7,296.96㎡		公租公課	8,743千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	233千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	37,089千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	11,410千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	124,440千円
長期修繕費（今後12年間）	119,501千円		NOI（①-②+③）	161,529千円
予想最大損失率（PML）	10.4%			
再調達価格	1,965,020千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「恵比寿」駅から徒歩約８分に位置する高級マンションです。「恵比寿」駅は「渋谷」駅に隣接し、「新宿」駅、「池袋」駅、また「東京」駅等へのアクセスも良好であり、利便性に優れた立地といえます。恵比寿周辺は若者に人気が高く、また高級住宅地としても知られており、知名度、利便性を志向する単身者又は少人数世帯からの安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A76：ネオ・プロミネンス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都北区志茂三丁目21番１ほか４筆		
	（住居表示）	東京都北区志茂三丁目21番５号		
交通条件	東京メトロ線「志茂」駅　徒歩１分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域/近隣商業地域
	地積	1,451.34㎡	建ぺい率／容積率	100%/500%、80%/300%
建物	所有形態	区分所有権	用途	共同住宅、店舗、駐車場、居宅
	延床面積	4,755.52㎡	建築時期	平成6年4月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	1,660百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	1,660百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,820百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	9,040千円			
敷金等	18,571千円		賃貸事業収入①	62,980千円
稼働率	94.9%		貸室賃料・共益費	54,012千円
賃貸可能戸数	52		その他収入	8,968千円
賃貸戸数	49		賃貸事業費用②	26,366千円
賃貸可能面積	3,574.70㎡		維持管理費	10,754千円
賃貸面積	3,393.58㎡		公租公課	3,537千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	118千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	10,128千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,827千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	36,613千円
長期修繕費（今後12年間）	75,548千円		NOI（①-②+③）	46,742千円
予想最大損失率（PML）	5.2%			
再調達価格	1,412,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ線「志茂」駅から徒歩約１分に位置し、最寄駅からの近接性に優れています。同駅から東京メトロ「大手町」駅までの乗車時間は約24分（「飯田橋」駅で東京メトロ東西線乗換え）、「永田町」駅までの乗車時間は約24分、ＪＲ「東京」駅までの乗車時間は約30分（「王子」駅でＪＲ京浜東北・根岸線快速電車に乗換え）と都心ビジネスエリアへの交通利便性に優れています。また、ＪＲ「赤羽」駅も利用可能で、池袋、新宿などへのアクセスも良好です。周辺には大型スーパー、コンビニエンスストア、郵便局などの施設も揃っており、生活利便性の面でも優れています。 対象不動産は、低層階に店舗（ファミリーレストラン・美容室）を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸は60㎡前後の３ＬＤＫ、３ＤＫを中心で構成されており、住戸数は48戸です。駅至近で立地条件に優れており、ビジネスエリアへのアクセスも良好なことから、通勤や生活の利便性を重視しつつ、都心との比較における賃料の値頃感を求めるファミリー層（社宅利用を含みます。）の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A77：インボイス新神戸レジデンス

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目324番２		
	（住居表示）	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目３番８号		
交通条件	神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅　徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	953.30㎡	建ぺい率／容積率	80%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,098.50㎡	建築時期	平成19年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	1,260百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	1,260百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,410百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	7,151千円			
敷金等	5,126千円		賃貸事業収入①	46,339千円
稼働率	88.4%		貸室賃料・共益費	42,215千円
賃貸可能戸数	81		その他収入	4,124千円
賃貸戸数	72		賃貸事業費用②	24,848千円
賃貸可能面積	2,773.71㎡		維持管理費	6,008千円
賃貸面積	2,451.34㎡		公租公課	2,737千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	69千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	11,451千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	4,581千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	21,491千円
長期修繕費（今後12年間）	29,419千円		NOI（①-②+③）	32,942千円
予想最大損失率（PML）	8.9%			
再調達価格	781,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	総合地所株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅から徒歩６分に位置しています。同駅から地下鉄「三宮」駅までの乗車時間は約２分であり、また、同駅はＪＲ山陽新幹線「新神戸」駅に接続し、「のぞみ」も停車することから、全国各地への交通利便性も良好です。 「新神戸」駅南側は、ホテル・ショッピングセンター・劇場等が複合する「新神戸オリエンタルシティ」に直結し、小規模な事務所やホテルのほか、高層共同住宅等が混在する地域です。北側には六甲山がそびえています。 対象不動産は、単身者向けワンルーム及び少人数世帯向け１ＬＤＫ81戸からなる比較的大規模な賃貸マンションです。全戸南南東向きの配置となっています。兵庫県の行政及び経済の中心地であるＪＲ東海道本線「三ノ宮」駅までは徒歩でも約12分の位置にあることから、神戸市内に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層及び少人数世帯からの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A78：コスモコート元町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番４ほか１筆		
	（住居表示）	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号		
交通条件	ＪＲ東海道本線「元町」駅　徒歩１分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	423.24㎡	建ぺい率／容積率	100%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	2,718.47㎡	建築時期	平成19年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付13階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	973百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	980百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,050百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	6,091千円			
敷金等	3,406千円		賃貸事業収入①	34,751千円
稼働率	96.2%		貸室賃料・共益費	33,395千円
賃貸可能戸数	82		その他収入	1,356千円
賃貸戸数	79		賃貸事業費用②	20,557千円
賃貸可能面積	2,310.49㎡		維持管理費	3,898千円
賃貸面積	2,223.53㎡		公租公課	2,306千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	67千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	9,972千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	4,311千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	14,194千円
長期修繕費（今後12年間）	34,673千円		NOI（①-②+③）	24,167千円
予想最大損失率（PML）	9.2%			
再調達価格	822,700千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グローバルコミュニティ株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、兵庫県の中心地に位置するＪＲ東海道本線「元町」駅から徒歩約１分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「三ノ宮」駅までの乗車時間は約１分であり、また、ＪＲのほか阪急電鉄神戸線、阪神電鉄本線への交通利便性も良好です。 ＪＲ「元町」駅周辺は、同県の行政及び経済の中心地であり、デパートや大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店が集積するほか、大手企業の事業所も立地するなど繁華性の高い地域です。 対象不動産は、ＪＲ神戸線／東海道本線「元町」駅前に立地する１Ｋ82戸からなる単身者向け賃貸マンションです。背後には元町商店街が存し、神戸元町中華街も至近です。交通機関の利便性に加え同県の行政及び経済の中心地であるＪＲ東海道本線「三ノ宮」駅まで徒歩でも約12分の立地です。このため、神戸市内に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層からの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A79：レーベスト本陣

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番		
	（住居表示）	－		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅　徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	677.68㎡	建ぺい率／容積率	80％/300％
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,046.34㎡	建築時期	平成19年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	674百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	679百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	761百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,099千円			
敷金等	4,638千円		賃貸事業収入①	31,672千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	29,191千円
賃貸可能戸数	80		その他収入	2,481千円
賃貸戸数	80		賃貸事業費用②	15,298千円
賃貸可能面積	1,933.80㎡		維持管理費	3,718千円
賃貸面積	1,933.80㎡		公租公課	1,793千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	59千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	7,409千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	2,316千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	16,374千円
長期修繕費（今後12年間）	23,664千円		NOI（①-②+③）	23,784千円
予想最大損失率（PML）	9.4%			
再調達価格	588,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅から徒歩約２分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「名古屋」駅までの乗車時間は約４分、「栄」駅までは約８分と交通利便性も良好です。 「本陣」駅周辺は古くからの商住混在地域で、従前は地元居住者が中心でしたが、交通アクセスが良好なことから近時は単身者向けの賃貸マンションも増えてきています。 対象不動産は、１Ｋ80戸からなる単身者向け賃貸マンションです。コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア等にも近いことから生活利便性は良好です。主たる需要者層は、名古屋駅まで自転車通勤圏にあることから同駅周辺のオフィスに勤務する単身者層（社宅利用を含みます。）、さらには栄をはじめとする名古屋市中心部へのアクセスも良好なことから同地区へ通勤する単身者層が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）当地区には、住居表示は実施されておりません。

A80：レーベスト松原

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	愛知県名古屋市中区松原三丁目1308番		
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号		
交通条件	名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅　徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	520.06㎡	建ぺい率／容積率	90%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	2,229.55㎡	建築時期	平成19年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	657百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	662百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	761百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,322千円			
敷金等	3,733千円		賃貸事業収入①	28,540千円
稼働率	89.5%		貸室賃料・共益費	26,131千円
賃貸可能戸数	70		その他収入	2,408千円
賃貸戸数	64		賃貸事業費用②	16,004千円
賃貸可能面積	1,955.40㎡		維持管理費	4,882千円
賃貸面積	1,749.46㎡		公租公課	1,862千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	54千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	6,985千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	2,219千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	12,535千円
長期修繕費（今後12年間）	25,670千円		NOI（①-②+③）	19,521千円
予想最大損失率（PML）	7.1%			
再調達価格	534,100千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩約12分、名鉄名古屋本線「山王」駅から徒歩約10分、名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約13分に位置しています。「山王」駅から「名鉄名古屋」駅までの乗車時間は約３分、「東別院」駅から「栄」駅まで同約５分と百貨店等が建ち並ぶ名古屋市の２大繁華街へのアクセスは良好です。周辺は、マンション・事業所・戸建住宅が混在する地域で、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、スポーツジム、病院、公園、郵便局等の施設がそろっており生活利便性に優れています。 対象不動産は、ワンルーム・１ＬＤＫ70戸からなる単身者、少人数世帯向けの賃貸マンションです。全戸南向きの配置となっています。名古屋市中心部（名駅、栄エリア）へのアクセスが良好なことから、同地区へ通勤する単身者を中心とした需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A81：サンテラス南池袋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都豊島区南池袋二丁目96番６ほか２筆		
	（住居表示）	東京都豊島区南池袋二丁目22番６号		
交通条件	ＪＲ線「池袋」駅　徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	181.61㎡	建ぺい率／容積率	100%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.85㎡	建築時期	平成10年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	625百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	625百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	695百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,477千円			
敷金等	4,474千円		賃貸事業収入①	22,455千円
稼働率	97.4%		貸室賃料・共益費	20,690千円
賃貸可能戸数	38		その他収入	1,764千円
賃貸戸数	37		賃貸事業費用②	10,721千円
賃貸可能面積	898.70㎡		維持管理費	3,376千円
賃貸面積	875.05㎡		公租公課	907千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	28千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	4,857千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,551千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	11,733千円
長期修繕費（今後12年間）	12,474千円		NOI（①-②+③）	16,591千円
予想最大損失率（PML）	5.2%			
再調達価格	318,300千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線、東京メトロ線、東武線、西武線が乗り入れる都内有数のターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約４分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅は、ＪＲ各線のほか、東京メトロ、西武鉄道、東武鉄道の複数の路線が利用可能なことから各方面への交通利便性が極めて良好です。 「池袋」駅周辺は、大規模百貨店を中心に、家電量販店、専門店等の商業施設、各種飲食店が集積しており、繁華性の高い地域です。対象不動産は、１K38戸からなる単身者向け賃貸マンションです。ターミナル駅である「池袋」駅への近接性に優れ、また各種大型商業施設、繁華街に近いことから、生活の利便性等を求める単身者層からの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A82：アルバ則武新町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目605番		
	（住居表示）	愛知県名古屋市西区則武新町三丁目６番８号		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅　徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	446.45㎡	建ぺい率／容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	延床面積	1,993.90㎡	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	608百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	608百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	698百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,205千円			
敷金等	3,493千円		賃貸事業収入①	26,107千円
稼働率	98.6%		貸室賃料・共益費	24,319千円
賃貸可能戸数	64		その他収入	1,788千円
賃貸戸数	63		賃貸事業費用②	13,710千円
賃貸可能面積	1,731.68㎡		維持管理費	3,377千円
賃貸面積	1,707.84㎡		公租公課	1,734千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	54千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	6,898千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,644千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	12,396千円
長期修繕費（今後12年間）	42,261千円		NOI（①-②+③）	19,295千円
予想最大損失率（PML）	9.3%			
再調達価格	560,200千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅から徒歩約６分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。主要駅である「名古屋」駅へも徒歩圏内であり、交通利便性にも優れています。 「名古屋」駅周辺は、「栄」地区と並び愛知県の経済の中心地であり、高層のオフィスビルが建ち並び大手企業の事業所が立地するビジネスエリアです。同時に、駅周辺には百貨店や大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店も集積しており繁華性の高い地域となっています。 対象不動産は、１Ｋ64戸からなる単身者向け賃貸マンションです。「名古屋」駅のほか、「栄」駅へのアクセスにも優れていることから、主たる需要者は、市内に通勤する単身者層、特に名駅エリアへ通勤する単身者層（社宅利用を含みます。）が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A83：レーベスト名駅南

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目1302番１ほか１筆		
	（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号		
交通条件	名古屋市営地下鉄東山線「名古屋」駅　徒歩１０分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	345.74㎡	建ぺい率／容積率	100%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	延床面積	1,893.60㎡	建築時期	平成19年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	597百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	597百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	695百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,243千円			
敷金等	4,000千円		賃貸事業収入①	26,205千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	24,321千円
賃貸可能戸数	61		その他収入	1,884千円
賃貸戸数	61		賃貸事業費用②	14,469千円
賃貸可能面積	1,634.60㎡		維持管理費	3,798千円
賃貸面積	1,634.60㎡		公租公課	1,656千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	57千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	6,889千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	2,066千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	11,736千円
長期修繕費（今後12年間）	23,779千円		NOI（①-②+③）	18,625千円
予想最大損失率（PML）	6.6%			
再調達価格	555,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、「名古屋」駅から徒歩約10分に位置しています。「名古屋」駅は、ＪＲ各線のほか、近鉄、名鉄、名古屋市営地下鉄も乗り入れているターミナル駅であり名古屋市内及び愛知県内各方面への交通利便性は良好です。 「名古屋」駅周辺は、「栄」地区と並び愛知県の経済の中心地であり、高層のオフィスビルが建ち並び大手企業の事業所が立地するビジネスエリアです。同時に、駅周辺には百貨店や大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店も集積しており繁華性の高い地域となっています。 対象不動産は、１Ｋ61戸からなる単身者向け賃貸マンションです。周辺の名駅エリアは、オフィスビル、マンション、ビジネスホテル、商業ビル等が混在する地域で、利便性に優れていることから、主たる需要者層としては名駅エリアのビジネス街に通勤する単身者層（社宅需要を含みます。）が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A84：レーベスト平安

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	愛知県名古屋市北区平安二丁目1304番		
	（住居表示）	愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号		
交通条件	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅　徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	409.91㎡	建ぺい率／容積率	100%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、教習所
	延床面積	1,715.15㎡	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	595百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	599百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	650百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,627千円			
敷金等	11,256千円		賃貸事業収入①	23,843千円
稼働率	92.0%		貸室賃料・共益費	23,037千円
賃貸可能戸数	40		その他収入	805千円
賃貸戸数	35		賃貸事業費用②	10,991千円
賃貸可能面積	1,554.03㎡		維持管理費	2,485千円
賃貸面積	1,429.03㎡		公租公課	1,406千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	40千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	6,372千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	686千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	12,852千円
長期修繕費（今後12年間）	30,739千円		NOI（①-②+③）	19,224千円
予想最大損失率（PML）	9.1%			
再調達価格	402,000千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約２分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から名古屋市営地下鉄「栄」駅までの乗車時間は約10分、「名古屋」駅までの乗車時間は約19分（「栄」駅で地下鉄東山線に乗換え）と、名駅エリア、栄エリアまでのアクセスは良好です。 周辺はマンション・事業所・戸建住宅が混在する地域で、北区の主要駅である「大曽根」駅からも地下鉄で乗車時間約２分と近く、コンビニエンスストア等日用品店舗なども揃っていることから生活利便性の高い地域です。 対象不動産は、低層階に店舗（学習塾）を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は単身者向けの１Ｋ39戸から構成されています。最寄駅への近接性・交通アクセスに優れていることから名駅及び栄地区に勤務する単身者層からの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A85：ヴァンデュール浜大津駅前

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	滋賀県大津市浜大津一丁目２番ほか３筆		
	（住居表示）	滋賀県大津市浜大津一丁目２番15号		
交通条件	京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅　徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	500.50㎡	建ぺい率／容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,118.48㎡	建築時期	平成19年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	581百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	638百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	684百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,657千円			
敷金等	4,439千円		賃貸事業収入①	30,148千円
稼働率	88.4%		貸室賃料・共益費	27,931千円
賃貸可能戸数	81		その他収入	2,216千円
賃貸戸数	71		賃貸事業費用②	16,376千円
賃貸可能面積	2,670.66㎡		維持管理費	5,096千円
賃貸面積	2,360.56㎡		公租公課	1,952千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	64千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	6,983千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	2,278千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	13,772千円
長期修繕費（今後12年間）	30,115千円		NOI（①-②+③）	20,755千円
予想最大損失率（PML）	15.6%			
再調達価格	758,300千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅から徒歩約２分、ＪＲ東海道本線「大津」駅から徒歩約14分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。 大津市は人口34万人を有する滋賀県の県庁所在地であり、政令指定の中核市です。京阪電気鉄道「浜大津」駅からＪＲ「大津」駅にかけてのエリアは、古くからの街並みの中に滋賀県庁や裁判所といった官公庁や滋賀銀行本店等各種金融機関が見られる中心市街地です。また、「浜大津」駅から、京都市営地下鉄「京都市役所前」駅まで直通で乗車時間約25分、ＪＲ「大津」駅からＪＲ「京都」駅までの乗車時間は約８分であり、京都市内中心部への交通利便性も良好です。 対象不動産は、１Ｋ、１ＬＤＫ81戸からなる単身者、少人数世帯向けの賃貸マンションです。金融機関、官公庁等が存するビジネスエリアに近く、大型家電量販店等生活利便性等も充実しています。さらに琵琶湖岸の公園にも近い恵まれた環境となっています。主たる需要者層は、転勤異動の多い社会人の単身者層、県内基幹病院にも近いことから病院関係者が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地の一部が都市計画道路（前面道路の拡幅）に約２mかかっています。				

A86：サルボサーラ

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	大阪府大阪市中央区島之内二丁目40番１		
	（住居表示）	大阪府大阪市中央区島之内二丁目６番21号		
交通条件	大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	412.41㎡	建ぺい率／容積率	100%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,867.48㎡	建築時期	平成19年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	544百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	548百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	619百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,834千円			
敷金等	1,120千円		賃貸事業収入①	23,373千円
稼働率	94.4%		貸室賃料・共益費	21,888千円
賃貸可能戸数	54		その他収入	1,485千円
賃貸戸数	51		賃貸事業費用②	13,543千円
賃貸可能面積	1,428.12㎡		維持管理費	4,443千円
賃貸面積	1,348.61㎡		公租公課	1,569千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	44千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	5,444千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	2,041千円
早期修繕費（1年以内）	—		賃貸事業損益（①-②）	9,829千円
長期修繕費（今後12年間）	23,079千円		NOI（①-②+③）	15,273千円
予想最大損失率（PML）	14.5%			
再調達価格	455,200千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社デイグラン		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅から徒歩約８分、大阪市営地下鉄御堂筋線「なんば」駅から徒歩約10分に位置しています。「心斎橋」・「難波」エリアまで徒歩圏です。また、「長堀橋」駅から「梅田」駅までの乗車時間は約15分（「心斎橋」駅で大阪市営地下鉄御堂筋線に乗換え）であり、大阪市中心部の主要ビジネスエリアへの近接性に優れています。 周辺はマンションや事務所が混在する地域です。スーパーマーケット、コンビニエンスストア等生活利便施設が多く、利便性は良好です。 対象不動産は、１Ｋ54戸からなる単身者向け賃貸マンションです。「心斎橋」・「難波」エリアへの交通利便性に優れ、生活利便性も良好なことから、主たる需要者層は、同エリアに通勤する単身者層が見込まれます。				
特記事項				
隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。				

A87：エクセレンテ神楽坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都新宿区山吹町128番１ほか１筆		
	（住居表示）	－		
交通条件	東京メトロ線「江戸川橋」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	157.11㎡	建ぺい率／容積率	100%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	776.81㎡	建築時期	平成19年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	543百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	543百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	598百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,985千円			
敷金等	2,848千円		賃貸事業収入①	17,033千円
稼働率	97.1%		貸室賃料・共益費	16,125千円
賃貸可能戸数	33		その他収入	908千円
賃貸戸数	32		賃貸事業費用②	11,496千円
賃貸可能面積	701.92㎡		維持管理費	3,265千円
賃貸面積	681.25㎡		公租公課	776千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	27千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	4,194千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	3,232千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	5,536千円
長期修繕費（今後12年間）	13,384千円		NOI（①-②+③）	9,731千円
予想最大損失率（PML）	6.2%			
再調達価格	238,100千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ線「江戸川橋」駅から徒歩約５分、東京メトロ線「神楽坂」駅から徒歩約８分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。「江戸川橋」駅から主要ターミナルである「池袋」駅までの乗車時間は約７分、「永田町」駅までの乗車時間は約９分です。また、「神楽坂」駅から「大手町」駅までの乗車時間は約８分と、都心ビジネスエリアへの近接性にも優れています。 周辺には商店街等各種利便施設が整備され生活利便性は良好です。また対象不動産前面の「早大通り」沿いには街路樹が立ち並び居住環境は良好です。 対象不動産は、１Ｋを中心とし、１ＬＤＫタイプ１戸を併設する総戸数33戸の単身者向け賃貸マンションです。需要者層としては、都心への近接性に優れ、また、徒歩圏内に早稲田大学も存することから、単身社会人、学生が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（約1.5㎡）があります。				

（注）当地区には、住居表示は実施されておりません。

A88：ルナコート江戸堀

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目31番１		
	（住居表示）	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目４番11号		
交通条件	大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	334.73㎡	建ぺい率／容積率	100%/400%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅、車庫、駐輪場
	延床面積	1,403.68㎡	建築時期	平成16年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	525百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	525百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	567百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,313千円			
敷金等	3,637千円		賃貸事業収入①	20,055千円
稼働率	94.0%		貸室賃料・共益費	19,074千円
賃貸可能戸数	50		その他収入	981千円
賃貸戸数	47		賃貸事業費用②	12,180千円
賃貸可能面積	1,185.50㎡		維持管理費	3,886千円
賃貸面積	1,114.79㎡		公租公課	1,177千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	35千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	5,064千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	2,017千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	7,875千円
長期修繕費（今後12年間）	26,780千円		NOI（①-②+③）	12,939千円
予想最大損失率（PML）	9.4%			
再調達価格	393,100千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	日本ハウズイング株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅から徒歩約５分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。 阿波座エリアは大阪市内有数の商業地である梅田エリア・難波エリアのちょうど中間地点に位置しており、両地区へは自転車での通勤も可能であるなど、生活利便性の面で優位性が認められます。周辺地域においては、近年、単身者向け賃貸用マンションのほかファミリー向け分譲マンションの建設も数多く見受けられます。 対象不動産は、１Ｋ50戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。全戸南向きの配置となっています。交通利便性に優れているため、梅田、本町、心斎橋・難波等のビジネスエリアに通勤し、生活の利便性を求める単身者層（社宅利用を含みます。）からの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A89：ウィンテージ神戸元町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目２番２ほか１筆		
	（住居表示）	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目２番２号		
交通条件	神戸高速鉄道線「西元町」駅　徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	212.99㎡	建ぺい率／容積率	100%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,776.82㎡	建築時期	平成19年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付13階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	512百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	516百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	585百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	3,761千円			
敷金等	2,376千円		賃貸事業収入①	22,706千円
稼働率	94.7%		貸室賃料・共益費	22,232千円
賃貸可能戸数	57		その他収入	473千円
賃貸戸数	54		賃貸事業費用②	11,988千円
賃貸可能面積	1,433.35㎡		維持管理費	2,847千円
賃貸面積	1,356.87㎡		公租公課	1,587千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	42千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	5,805千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,705千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	10,717千円
長期修繕費（今後12年間）	19,322千円		NOI（①-②+③）	16,522千円
予想最大損失率（PML）	10.1%			
再調達価格	485,900千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グローバルコミュニティ株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、神戸高速鉄道線「西元町」駅から徒歩約２分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から阪神電鉄本線「三宮」駅までの乗車時間は約４分であり、また、同駅は阪神電鉄本線のほか、阪急電鉄神戸本線、山陽電鉄本線等により兵庫県、大阪府各方面への交通利便性も良好です。 「西元町」駅周辺は、マンションや中小規模の事務所等が混在する地域で、日用品店舗や医院等も立地する生活利便性の良好な地域です。 対象不動産は、１Ｋ57戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。交通利便性に優れているため、神戸市内（三宮、元町、神戸駅周辺）に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層の需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（約2㎡）があります。				

A90：クイーンズコート福住

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都江東区福住一丁目３番26		
	（住居表示）	東京都江東区福住一丁目３番10号		
交通条件	東京メトロ線「門前仲町」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	284.99㎡	建ぺい率／容積率	100%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	827.14㎡	建築時期	平成18年9月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根６階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	456百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	456百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	538百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,751千円			
敷金等	3,656千円		賃貸事業収入①	16,720千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	15,650千円
賃貸可能戸数	25		その他収入	1,069千円
賃貸戸数	25		賃貸事業費用②	7,035千円
賃貸可能面積	765.18㎡		維持管理費	1,692千円
賃貸面積	765.18㎡		公租公課	756千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	24千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,195千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,366千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	9,684千円
長期修繕費（今後12年間）	20,301千円		NOI（①-②+③）	12,879千円
予想最大損失率（PML）	10.0%			
再調達価格	276,500千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、東京メトロ線「門前仲町」駅から徒歩約５分に位置しています。同駅から「日本橋」駅まで東京メトロ線を利用して乗車時間約４分、「大手町」駅まで同約６分と都心ビジネスエリアへのアクセスも良好です。 「門前仲町」駅周辺は、「富岡八幡宮」、「深川不動尊」など寺社仏閣が多く、歴史ある下町情緒溢れる街であり、また、同駅周辺は活気のある商店街が広がり生活利便施設が充実しており、居住環境は良好です。 対象不動産は、１階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、１Ｋ23戸を中心に１ＬＤＫ１戸を併設しており、単身者及び少人数世帯向けとなっています。交通アクセスも良く、周辺環境も整っていることから、生活の利便性等を求める都心へ通勤する単身者層、少人数世帯の需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（①14.1㎡（道路提供部分）、②21.9㎡（建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分））があります。				

A91：コーポ東洞院

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番１ほか２筆		
	（住居表示）	－		
交通条件	京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	273.87㎡	建ぺい率／容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,305.35㎡	建築時期	平成16年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	446百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	446百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	493百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,815千円			
敷金等	2,259千円		賃貸事業収入①	17,199千円
稼働率	95.7%		貸室賃料・共益費	15,873千円
賃貸可能戸数	42		その他収入	1,326千円
賃貸戸数	40		賃貸事業費用②	9,327千円
賃貸可能面積	1,029.05㎡		維持管理費	3,070千円
賃貸面積	985.17㎡		公租公課	909千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	30千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,799千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,517千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	7,872千円
長期修繕費（今後12年間）	18,900千円		NOI（①-②+③）	11,671千円
予想最大損失率（PML）	14.7%			
再調達価格	354,500千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グローバルコミュニティ株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅から徒歩約５分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「四条」駅まで地下鉄烏丸線で乗車時間は約２分です。 「烏丸御池」駅周辺は、京都市内の中心的なビジネスエリアであり、京都市役所本庁舎や京都府庁本庁舎が徒歩圏に位置する京都市の中心部です。周辺は店舗付共同住宅、事務所、病院等が混在する商業地域ですが、生活利便施設も多く集積しており住環境にも恵まれた地域です。 対象不動産は、１Ｋ42戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。自転車で10分圏内に同志社大学・同志社女子大学が存しており、通学の利便性が高く、また、市内の中心的なビジネスエリアに立地していることから単身者社会人の需要も見込まれます。				
特記事項				
１．隣接地との境界の一部について、書面による境界確認がなされていません。２．対象不動産は第4種高度地区に所在しており建物の高さについて既存不適格となっています。				

（注）当地区には、住居表示は実施されておりません。

A92：ベレール大井町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都品川区東大井五丁目573番１		
	（住居表示）	東京都品川区東大井五丁目14番17号		
交通条件	ＪＲ線「大井町」駅　徒歩２分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	145.79㎡	建ぺい率／容積率	100%/500%
建物	所有形態	区分所有権	用途	居宅、駐輪場、ゴミ置場、車庫
	延床面積	649.77㎡	建築時期	平成18年4月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	412百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	412百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	477百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,393千円			
敷金等	2,995千円		賃貸事業収入①	15,641千円
稼働率	96.1%		貸室賃料・共益費	14,199千円
賃貸可能戸数	26		その他収入	1,442千円
賃貸戸数	25		賃貸事業費用②	7,090千円
賃貸可能面積	530.60㎡		維持管理費	2,200千円
賃貸面積	510.10㎡		公租公課	666千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	20千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	2,675千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,528千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	8,550千円
長期修繕費（今後12年間）	17,017千円		NOI（①-②+③）	11,226千円
予想最大損失率（PML）	10.3%			
再調達価格	219,200千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅から徒歩で約2分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅からＪＲ「品川」駅までの乗車時間は約３分（ＪＲ京浜東北線を利用）、ＪＲ「新橋」駅までの乗車時間は約11分（同）、ＪＲ「東京」駅までの乗車時間は約15分（同）であり、ＪＲ「川崎」駅までの乗車時間は約11分（同）、ＪＲ「渋谷」駅までの乗車時間は約10分（東京臨海高速鉄道りんかい線・ＪＲ埼京線利用）です。また、ＪＲ京浜東北線・東京臨海高速鉄道りんかい線のほか、東京急行電鉄大井町線「大井町」駅も利用できます。 ＪＲ「大井町」駅周辺は、品川区役所が所在するほか、大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店が集積する等、利便性の優れた地域です。 対象不動産は、１Ｋ26戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。品川・新橋・東京・川崎等のビジネスエリアへの近接性に優れていることから、主たる需要者層は品川駅周辺、東京駅周辺のオフィス、川崎駅周辺のオフィスに勤務し、生活の利便性等を求める単身者層が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（約10.62㎡）があります。				

（注）建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

A93：シエテ南塚口

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	兵庫県尼崎市南塚口町三丁目673番１ほか１筆		
	（住居表示）	兵庫県尼崎市南塚口町３番18号		
交通条件	ＪＲ福知山線「塚口」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	地積	758.96㎡	建ぺい率／容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	1,212.17㎡	建築時期	平成19年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	374百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	377百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	418百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,551千円			
敷金等	2,086千円		賃貸事業収入①	16,097千円
稼働率	92.6%		貸室賃料・共益費	15,320千円
賃貸可能戸数	40		その他収入	777千円
賃貸戸数	37		賃貸事業費用②	8,904千円
賃貸可能面積	1,020.86㎡		維持管理費	3,396千円
賃貸面積	945.02㎡		公租公課	983千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	29千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,240千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,254千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	7,193千円
長期修繕費（今後12年間）	15,331千円		NOI（①-②+③）	10,433千円
予想最大損失率（PML）	13.2%			
再調達価格	346,700千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ福知山線「塚口」駅から徒歩8分、阪急電鉄神戸本線「塚口」駅から同９分に位置しています。ＪＲ「塚口」駅からＪＲ「大阪」駅までの乗車時間は約12分（新快速利用時）、阪急「塚口」駅から阪急「梅田」駅までの乗車時間は約12分です。 阪急「塚口」駅周辺は、ショッピングセンター・日用品店舗・病院等の生活利便施設が集積しており、またＪＲ「塚口」駅は大阪市中心部への近接性に優れています。周辺は低層の共同住宅、専用住宅からなる住宅地域です。 対象不動産は、１Ｋ40戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。ＪＲ「塚口」駅周辺には森永製菓株式会社や三菱電機株式会社といった大手企業の工場・事業所も存していることから、主たる需要者は、周辺の工場・事業所に勤務する単身社会人層（社宅需要を含みます。）が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地については、私道に関する負担（①16㎡（公衆用道路）、②約4.2㎡（建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分(セットバック部分)））があります。				

A94：プライムライフ三宮磯上公園

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目326番		
	（住居表示）	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目３番23号		
交通条件	ＪＲ東海道本線「三宮」駅　徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	347.53㎡	建ぺい率／容積率	100%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	947.82㎡	建築時期	平成18年11月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	373百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	373百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	429百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,267千円			
敷金等	2,403千円		賃貸事業収入①	14,106千円
稼働率	93.8%		貸室賃料・共益費	13,374千円
賃貸可能戸数	32		その他収入	731千円
賃貸戸数	30		賃貸事業費用②	7,737千円
賃貸可能面積	789.12㎡		維持管理費	1,948千円
賃貸面積	739.80㎡		公租公課	847千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	22千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,426千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,492千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	6,369千円
長期修繕費（今後12年間）	19,024千円		NOI（①-②+③）	9,795千円
予想最大損失率（PML）	10.5%			
再調達価格	247,100千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グローバルコミュニティ株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩約９分及び神戸市営地下鉄「三宮・花時計前」駅から徒歩５分に位置しています。同駅からはＪＲ各線のほか、阪急線、阪神線、山陽線、神戸市営地下鉄等により大阪市・兵庫県各方面への交通利便性は良好です。 ＪＲ「三ノ宮」駅周辺は、同県の行政及び経済の中心地で、大手企業の事業所が立地しています。また、商店街や百貨店等の商業施設、各種飲食店が集積するなど繁華性の高い地域です。 対象不動産は、１K32戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。周辺には高層マンションやオフィスビル、商業ビル等が混在しています。三宮のビジネスエリア至近で利便性の高い地域に立地していることから、主たる需要者層は、三宮周辺に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身社会人層が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A95：HERMITAGE NANBA WEST

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目３番37		
	（住居表示）	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番３号		
交通条件	市営地下鉄千日前線「桜川」駅　徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	349.53㎡	建ぺい率／容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	1,216.10㎡	建築時期	平成18年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	355百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	358百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	409百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,502千円			
敷金等	876千円		賃貸事業収入①	15,596千円
稼働率	95.7%		貸室賃料・共益費	14,437千円
賃貸可能戸数	21		その他収入	1,159千円
賃貸戸数	20		賃貸事業費用②	8,603千円
賃貸可能面積	992.76㎡		維持管理費	2,529千円
賃貸面積	950.43㎡		公租公課	1,017千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	26千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,445千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,584千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	6,993千円
長期修繕費（今後12年間）	19,736千円		NOI（①-②+③）	10,438千円
予想最大損失率（PML）	12.0%			
再調達価格	296,900千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社デイグラン		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、大阪市営地下鉄千日線「桜川」駅及び阪神電鉄なんば線「桜川」駅から徒歩3分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「なんば」駅までの乗車時間は約２分、「心斎橋」駅までは約３分（「なんば」駅で大阪市営地下鉄御堂筋線に乗換え）です。また、「梅田」駅までの乗車時間は約15分（同）であり、大阪市中心ビジネスエリア・ショッピングエリアへの近接性にも優れています。 周辺はマンション・事業所等が混在する地域で、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等の施設も多いことから、生活利便性は良好です。 対象不動産は、専有面積32.28㎡～42.58㎡の１ＬＤＫおよび専有面積84.75㎡の3ＬＤＫ合計21戸から構成されるデザイナーズ仕様の賃貸マンションです。主たる需要者は、交通アクセスの良い難波・心斎橋・本町のビジネスエリアに通勤し、交通の利便性を求める少人数世帯（ＤＩＮＫＳ等）、ファミリー層が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A96：センチュリーパーク新川1番館

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	愛知県名古屋市港区新川町四丁目１番２		
	（住居表示）	－		
交通条件	名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	550.31㎡	建ぺい率／容積率	90%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,560.94㎡	建築時期	平成13年9月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	335百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	337百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	411百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,380千円			
敷金等	1,694千円		賃貸事業収入①	17,322千円
稼働率	91.0%		貸室賃料・共益費	14,468千円
賃貸可能戸数	44		その他収入	2,853千円
賃貸戸数	40		賃貸事業費用②	7,512千円
賃貸可能面積	1,477.62㎡		維持管理費	1,981千円
賃貸面積	1,344.66㎡		公租公課	880千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	39千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,878千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	733千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	9,810千円
長期修繕費（今後12年間）	43,014千円		NOI（①-②+③）	13,688千円
予想最大損失率（PML）	7.3%			
再調達価格	414,500千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅から徒歩約８分に位置しています。同駅から、「金山」駅までの乗車時間は約６分、「栄」駅までの乗車時間は約13分、また「名古屋」駅までの乗車時間は約10分（「金山」駅でＪＲ中央本線乗換え）です。 対象不動産周辺は大型家電量販店、ショッピングプラザ等も立地するなど生活利便施設の整備された地域です。 対象不動産は、専有面積31.95㎡～33.67㎡（平均専有面積33.58㎡）の１ＬＤＫ44戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。名古屋港に近い立地条件から、主たる需要者は、周辺の港湾施設、工場、事業所に勤務し、勤務地からの通勤利便性、賃料の値頃感、生活利便性を求める単身者層が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注）当地区には、住居表示は実施されておりません。

A97：ウエストアベニュー

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都国立市西一丁目５番17		
	（住居表示）	東京都国立市西一丁目５番17号		
交通条件	ＪＲ線「西国立」駅　徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域/第一種低層住居専用地域
	地積	534.99㎡	建ぺい率／容積率	60%/200%、50%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	817.66㎡	建築時期	平成3年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根４階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	331百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	333百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	331百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	1,684千円			
敷金等	1,214千円		賃貸事業収入①	11,025千円
稼働率	75.0%		貸室賃料・共益費	10,114千円
賃貸可能戸数	40		その他収入	911千円
賃貸戸数	30		賃貸事業費用②	8,203千円
賃貸可能面積	794.80㎡		維持管理費	3,423千円
賃貸面積	596.08㎡		公租公課	563千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	21千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	2,944千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,249千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	2,822千円
長期修繕費（今後12年間）	13,655千円		NOI（①-②+③）	5,766千円
予想最大損失率（PML）	13.0%			
再調達価格	224,600千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	株式会社ジョイント・プロパティ		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、ＪＲ線「西国立」駅から徒歩約12分（ＪＲ線「国立」駅から徒歩約20分）に立地しています。最寄り駅である「西国立」駅から「立川」駅までの乗車時間は約２分、「新宿」駅までの乗車時間は約31分（「立川」駅でＪＲ中央線特快に乗換え）です。同駅周辺にはスーパー、コンビニ等の生活利便施設が揃っており、生活環境面は良好です。 対象不動産は、１Ｋ40戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。対象不動産から徒歩約15分（約1,200m）に一橋大学が存していることから、同大学の学生からの需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A98：リトルリバー本町橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	大阪府大阪市中央区本町橋36番丙の１		
	（住居表示）	大阪府大阪市中央区本町橋１番34号		
交通条件	大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅　徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	129.95㎡	建ぺい率／容積率	100%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,081.98㎡	建築時期	平成19年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき11階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	310百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	312百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	374百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	2,256千円			
敷金等	1,529千円		賃貸事業収入①	13,698千円
稼働率	96.9%		貸室賃料・共益費	13,363千円
賃貸可能戸数	31		その他収入	335千円
賃貸戸数	30		賃貸事業費用②	7,281千円
賃貸可能面積	974.81㎡		維持管理費	2,189千円
賃貸面積	944.40㎡		公租公課	944千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	24千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	2,871千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,251千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	6,417千円
長期修繕費（今後12年間）	11,028千円		NOI（①-②+③）	9,288千円
予想最大損失率（PML）	11.8%			
再調達価格	282,200千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅から徒歩約９分に位置しています。同駅から「心斎橋」駅までの乗車時間は約３分（「本町」駅で大阪市営地下鉄御堂筋線に乗換え）、「梅田」駅までの乗車時間は約７分（同）であり、「本町」駅、「谷町四丁目」駅は徒歩圏であることから大阪市ビジネス・ショッピングエリアへの近接性にも優れています。 周辺はオフィスビル中心のビジネス街ですが、賃貸マンション等共同住宅も混在しています。 対象不動産は、１階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、単身者向けワンルーム・１Ｋ30戸から構成されています。主要ビジネス・ショッピングエリアへの近接性にも優れているため、梅田・本町・北浜等のビジネスエリアへの交通利便性を重視する単身者層、職住接近を志向する単身社会人層の需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

A99：プライムライフ御影

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目179番２ほか１筆		
	（住居表示）	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号		
交通条件	阪神電気鉄道本線「石屋川」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	地積	266.79㎡	建ぺい率／容積率	70%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫、駐輪場
	延床面積	854.70㎡	建築時期	平成19年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成24年9月28日		取得価格	297百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成24年8月1日		鑑定評価額	299百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	333百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	1,813千円			
敷金等	1,783千円		賃貸事業収入①	11,367千円
稼働率	86.8%		貸室賃料・共益費	10,937千円
賃貸可能戸数	28		その他収入	429千円
賃貸戸数	24		賃貸事業費用②	7,144千円
賃貸可能面積	761.18㎡		維持管理費	1,930千円
賃貸面積	660.68㎡		公租公課	761千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	19千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	2,960千円
レポート日付	平成27年6月		その他費用	1,472千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	4,222千円
長期修繕費（今後12年間）	10,468千円		NOI（①-②+③）	7,182千円
予想最大損失率（PML）	11.9%			
再調達価格	230,800千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	グローバルコミュニティ株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は、阪神電鉄本線「石屋川」駅から徒歩約５分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から阪神電鉄「三宮」駅までの乗車時間は約10分です。また、阪神電鉄「梅田」駅までの乗車時間は約30分（直通特急・特急利用時）と神戸・大阪両方面への交通利便性が良好です。 「石屋川」駅周辺は、戸建住宅や共同住宅が建ち並び、日用品店舗や医院等も立地する生活利便性の良好な地域です。 対象不動産は、１階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、単身者向け１Ｋ・１ＬＤＫ27戸から構成されています。至近距離にコンビニエンスストア、スーパーマーケットが存し、生活利便性は良好です。主たる需要者は、三宮エリアを中心に神戸市内に勤務し、交通の利便性等を求める単身者層が見込まれます。				
特記事項				
なし				

B8：近代科学社ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都新宿区市谷田町二丁目７番15		
	（住居表示）	東京都新宿区市谷田町二丁目７番15号		
交通条件	東京メトロ線「市ヶ谷」駅　徒歩３分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	468.14㎡	建ぺい率／容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,136.31㎡	建築時期	平成3年6月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成18年8月1日		取得価格	1,301百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年5月1日		鑑定評価額	1,340百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	1,040百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,713千円			
敷金等	39,437千円		賃貸事業収入①	38,607千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	33,359千円
賃貸可能戸数	13		その他収入	5,248千円
賃貸戸数	13		賃貸事業費用②	22,613千円
賃貸可能面積	1,451.54㎡		維持管理費	6,741千円
賃貸面積	1,451.54㎡		公租公課	4,480千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	72千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	10,482千円
レポート日付	平成26年5月		その他費用	836千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	15,994千円
長期修繕費（今後12年間）	168,540千円		NOI（①-②+③）	26,477千円
予想最大損失率（PML）	4.8%			
再調達価格	665,100千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	総合地所株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は東京メトロ線「市ヶ谷」駅北東方徒歩３分に位置する店舗併用の事務所ビルです。116㎡前後を基準階フロアとした比較的規模の小さい貸事務所ビルですが、近隣には出版関係・印刷関係の会社も多いことから、その関連会社・取引会社等からの需要が見込まれ、また前面道路が外堀通りであり視認性が高いことから、広範な業種からの安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
対象不動産の土地の一部について、都市計画道路（環状第2号線）計画が決定されています。				

B9：新宿アイランド

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	（地番）	東京都新宿区西新宿六丁目１番３		
	（住居表示）	東京都新宿区西新宿六丁目５番１号		
交通条件	東京メトロ線「西新宿」駅　徒歩３分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約0.44%）	用途地域	商業地域
	地積	全体敷地面積 19,511.37㎡	建ぺい率／容積率	80% / 800%、80% /1,000%
建物	所有形態	区分所有権（6階の一部）	用途	事務所
	延床面積	523.04㎡（注１）	建築時期	平成7年1月
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺地下４階付44階建		
信託受託者	—			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成19年3月26日		取得価格	715百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成19年3月15日		鑑定評価額	871百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	512百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～平成27年6月30日
月額賃料	2,866千円			
敷金等	28,663千円		賃貸事業収入①	（注２）
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	（注２）
賃貸可能戸数	1		その他収入	（注２）
賃貸戸数	1		賃貸事業費用②	（注２）
賃貸可能面積	526.43㎡		維持管理費	（注２）
賃貸面積	526.43㎡		公租公課	（注２）
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	（注２）
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	（注２）
レポート日付	平成25年11月		その他費用	（注２）
早期修繕費（1年以内）	—		賃貸事業損益（①-②）	（注２）
長期修繕費（今後12年間）	927千円		NOI（①-②+③）	（注２）
予想最大損失率（PML）	1.7%			
再調達価格	55,773,750千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	三幸オフィスマネジメント株式会社（注３）		契約形態	直接契約変動賃料型
地域特性等				
対象不動産は西新宿超高層ビル街区の一角を形成する44階建ての大規模オフィスビルの一部（区分所有）です。東京メトロ線「西新宿」駅より徒歩３分、「新宿」駅までも徒歩８分程度で利便性が高く、近隣地域は日本を代表する高度商業地の一つであり、安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注１）本投資法人が所有する専有部分における登記簿上の面積を記載しています。なお、一棟全体の延床面積は211,861.11㎡です。

（注２）本不動産のテナントより開示について了承を得られていないため、やむを得ず記載していません。

（注３）プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

B14：レキシントン・プラザ西五反田

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都品川区西五反田五丁目435番１		
	（住居表示）	東京都品川区西五反田五丁目２番４号		
交通条件	東急線「不動前」駅　徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	918.17㎡	建ぺい率／容積率	100% / 600%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	7,994.43㎡	建築時期	平成5年6月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根地下１階付11階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	4,880百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	4,880百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	4,020百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	8		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	22,256千円			
敷金等	164,032千円		賃貸事業収入①	141,089千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	125,122千円
賃貸可能戸数	11		その他収入	15,966千円
賃貸戸数	11		賃貸事業費用②	70,369千円
賃貸可能面積	6,033.58㎡		維持管理費	27,489千円
賃貸面積	6,033.58㎡		公租公課	12,597千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	192千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	26,440千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	3,649千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	70,720千円
長期修繕費（今後12年間）	248,946千円		NOI（①-②+③）	97,160千円
予想最大損失率（PML）	7.5%			
再調達価格	1,676,700千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	総合地所株式会社（注）		契約形態	変動賃料型

地域特性等

対象不動産は、東急線「不動前」駅から近隣地域の中心まで、北東方へ徒歩約４分、ＪＲ線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、南西方へ徒歩約11分に隣接する事務所ビルです。最寄駅である「不動前」駅から「大手町」駅まで、都営地下鉄三田線経由で約20分であり、また、近隣地域の最寄駅である「不動前」駅は平成12年に都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線との相互乗り入れにより、利便性が高くなっています。対象不動産は、基準階の床面積が約150～180坪確保でき、また、個別空調等、テナントニーズを概ね満たす設備水準であること、維持管理の状態も比較的良好であること等から、代替競争関係にあるオフィスビルと比較して相応の競争力を有していると考えられます。

特記事項

１．対象不動産北側道路の拡幅事業に供するため対象不動産の土地の一部を譲渡しており、これに伴い、現在対象不動産は容積率について既存不適格の状態にあります。
２．対象不動産の土地については、私道に関する負担（約21.8㎡）があります。
３．隣接地との境界の一部については、書面による境界確認がなされていません。

（注）プロパティ・マネジメント業務のみ委託しています。

B15：クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	東京都中野区中野五丁目183番４他３筆		
	（住居表示）	東京都中野区中野五丁目24番18号		
交通条件	ＪＲ線「中野」駅　徒歩９分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	639.82㎡	建ぺい率／容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	2,487.76㎡	建築時期	平成5年1月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	1,060百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	1,060百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	944百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	4,886千円			
敷金等	23,884千円		賃貸事業収入①	32,032千円
稼働率	70.8%		貸室賃料・共益費	26,106千円
賃貸可能戸数	45		その他収入	5,925千円
賃貸戸数	27		賃貸事業費用②	16,455千円
賃貸可能面積	2,145.00㎡		維持管理費	7,178千円
賃貸面積	1,518.68㎡		公租公課	3,854千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	82千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	3,848千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	1,491千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	15,576千円
長期修繕費（今後12年間）	148,890千円		NOI（①-②+③）	19,424千円
予想最大損失率（PML）	6.3%			
再調達価格	755,950千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	新栄不動産ビジネス株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「中野」駅から徒歩約９分の距離に位置する店舗兼事務所ビルです。周辺は中高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地区です。１階店舗はコンビニエンスストア、２～10階は事務所として賃貸され、安定収益を上げている物件です。				
特記事項				
対象不動産の土地の一部には、都市計画道路（補助74号線）計画が決定されています。				

B16：大木青葉ビル

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	宮城県仙台市青葉区二日町９番３		
	（住居表示）	宮城県仙台市青葉区二日町９番７号		
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	653.15㎡	建ぺい率／容積率	100% / 500%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	3,288.03㎡	建築時期	平成9年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	816百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	816百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	665百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	5,359千円			
敷金等	27,838千円		賃貸事業収入①	40,168千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	32,159千円
賃貸可能戸数	13		その他収入	8,009千円
賃貸戸数	13		賃貸事業費用②	22,753千円
賃貸可能面積	2,178.41㎡		維持管理費	10,319千円
賃貸面積	2,178.41㎡		公租公課	4,086千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	101千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	7,450千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	795千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	17,415千円
長期修繕費（今後12年間）	159,636千円		NOI（①-②+③）	24,865千円
予想最大損失率（PML）	7.8%			
再調達価格	957,400千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	東西アセット・マネジメント株式会社		契約形態	固定賃料型
地域特性等				
対象不動産は仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅より徒歩約５分の距離に位置する賃貸オフィスビルです。宮城県庁、仙台市役所、合同庁舎、青葉区役所まで徒歩約５分の場所に位置し、オフィスビルとして良好な立地環境です。				
特記事項				
なし				

B17：レキシントン・プラザ八幡

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目25番２他26筆		
	（住居表示）	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目１番50号		
交通条件	－			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域
	地積	10,989.95㎡	建ぺい率／容積率	80% / 300%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	百貨店
	延床面積	15,148.54㎡	建築時期	平成17年12月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付４階		
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	3,280百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	3,280百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	3,500百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	21,890千円			
敷金等	158,738千円		賃貸事業収入①	165,200千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	131,345千円
賃貸可能戸数	18		その他収入	33,854千円
賃貸戸数	18		賃貸事業費用②	81,509千円
賃貸可能面積	8,419.15㎡		維持管理費	47,942千円
賃貸面積	8,419.15㎡		公租公課	11,345千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	161千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	20,857千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	1,203千円
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	83,690千円
長期修繕費（今後12年間）	60,988千円		NOI（①-②+③）	104,547千円
予想最大損失率（PML）	4.5%			
再調達価格	1,275,600千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	東京美装興業株式会社		契約形態	パス・スルー型
地域特性等				
対象不動産は仙台市街地の西端にあって、中心市街地から約２kmに位置するショッピングセンターです。国道48号沿道にあって周辺からのアクセスも良好であり、地域の人が集まる施設形成に相応しい立地といえます。半径１km～２km圏の商圏が想定され、１km圏の商圏人口は18,979人（平成17年住民基本台帳）で、スーパーマーケットなどの展開には十分なマーケットボリュームが想定できます。また、商圏内では複数のマンション建設が進んでおり、地域的に購買層の増加が期待できるのに対して、競合店舗は現状ほとんど見受けられず、対象不動産は同一需給圏においては平均以上の競争力を有するものと考えられます。				
特記事項				
なし				

B18：イオンタウン須賀川

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	（地番）	福島県須賀川市古河105他130筆		
	（住居表示）	福島県須賀川市古河105番		
交通条件	-			
土地	所有形態	借地権	用途地域	工業地域
	地積	73,591.97㎡	建ぺい率／容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗
	延床面積	18,440.58㎡	建築時期	平成17年10月
	構造・階数	鉄骨造１階		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成22年2月1日		取得価格	2,320百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成22年2月1日		鑑定評価額	2,320百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	2,320百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	23,671千円			
敷金等	159,970千円		賃貸事業収入①	141,739千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	141,739千円
賃貸可能戸数	1		その他収入	—
賃貸戸数	1		賃貸事業費用②	94,106千円
賃貸可能面積	18,440.58㎡		維持管理費	56,124千円
賃貸面積	18,440.58㎡		公租公課	7,719千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	199千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		減価償却費③	29,438千円
レポート日付	平成25年11月		その他費用	624千円
早期修繕費（1年以内）	—		賃貸事業損益（①-②）	47,632千円
長期修繕費（今後12年間）	148,619千円		NOI（①-②+③）	77,070千円
予想最大損失率（PML）	0.6%			
再調達価格	1,617,580千円			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	イオンタウン株式会社		契約形態	固定賃料型
地域特性等				
対象不動産は福島県須賀川市のほぼ中心部に位置するショッピングセンターで、南西部の一部が市道東部環状線に接面しており、須賀川市内で最も店舗集積性の高まりつつある路線の一つに存しています。同一需給圏内において、対象不動産は駐車場整備の状況、車によるアクセスの容易さ、出店しているエンドテナント等に鑑み、比較的安定的な集客が期待できます。				
特記事項				
１．対象不動産にかかる土地の借地権は、イオンタウン株式会社が土地所有者から借り受ける借地権に基づきこれを信託受託者に転貸するものです。なお、転借権について、須賀川市所有の土地（2,968.4㎡）及び下記２．記載の「中宿区」所有の土地の転借権を除き、仮登記を具備していますが、本登記は具備していません。 ２．対象不動産にかかる土地の一部（67.0㎡）の所有者であり、イオンタウン株式会社に対する賃貸人である「中宿区」は、須賀川市を財産管理者とする団体です。なお、当該土地の不動産登記表題部には、「中宿区」が所有者として記載されていますが、所有権保存登記はなされていません。				

（注）本物件については、平成18年９月27日付で、その土地の建物（Ｉ棟及びＫ棟）を取得しています。

C1：タイムズ神田須田町第４

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	不動産			
所在地	（地番）	東京都千代田区神田須田町一丁目22番７、22番15		
	（住居表示）	―		
交通条件	ＪＲ線「神田」駅　徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	81.04㎡	建ぺい率／容積率	80% / 600%
建物	所有形態	―	用途	―
	延床面積	―	建築時期	―
	構造・階数	―		
信託受託者	―			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成19年1月22日		取得価格	97百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成18年12月12日		鑑定評価額	100百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	109百万円
賃貸借の概況（平成27年6月30日）			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
月額賃料	450千円			
敷金等	―		賃貸事業収入①	2,700千円
稼働率	100.0%		貸室賃料・共益費	2,700千円
賃貸可能戸数	1		その他収入	―
賃貸戸数	1		賃貸事業費用②	258千円
賃貸可能面積	81.04㎡		維持管理費	―
賃貸面積	81.04㎡		公租公課	257千円
建物状況調査報告書の概要			損害保険料	―
調査会社	―		減価償却費③	1千円
レポート日付	―		その他費用	―
早期修繕費（1年以内）	―		賃貸事業損益（①-②）	2,441千円
長期修繕費（今後12年間）	―		NOI（①-②+③）	2,442千円
予想最大損失率（PML）	―			
再調達価格	―			
マスターリース会社／プロパティ・マネジメント会社				
会社名	―		契約形態	直接契約固定賃料型
地域特性等				
対象不動産はＪＲ線「神田」駅の北方約300mに位置する時間貸し駐車場です。駐車可能台数は４台で周辺にはオフィスビル、病院等が存していることから時間貸し駐車場のニーズは高く安定的な需要が見込まれます。				
特記事項				
なし				

（注１）対象不動産上に建物は存在していません。

D1：ホテルマイステイズ神田

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都千代田区岩本町一丁目45番１		
	(住居表示)	東京都千代田区岩本町一丁目２番２号		
交通条件	JR山手線・東京メトロ銀座線「神田」駅　徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	348.12㎡	建ぺい率／容積率	80%/800% 80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,585.72㎡	建築時期	平成17年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	―		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年5月23日		取得価格	2,851百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年3月31日		鑑定評価額	2,880百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	3,560百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
客室数	126室			
賃貸可能面積	2,585.72㎡		賃貸事業収入①	111,428千円
賃貸面積	2,585.72㎡		ＧＯＰ	111,428千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	17,075千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	18,409千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	2,210千円
レポート日付	平成26年4月		損害保険料	76千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	15,618千円
長期修繕費(今後12年間)	97,210千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	7.5%		賃貸事業損益（①－②）	93,019千円
再調達価格	642,600千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	108,638千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年５月23日から平成36年５月22日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額72百万円（１月～12月：月額６百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		190,423千円	ＧＯＰ比率		58.5%
	客室収入	189,052千円	客室稼働率		94.8%
	その他客室以外の収入	1,370千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	96.7%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		78,995千円		ウィークリー（7～29泊）	1.8%
ＡＤＲ		8,745円		マンスリー（30泊～）	1.6%
RevPAR		8,290円			
地域特性等					
対象不動産は、JR山手線・東京メトロ銀座線「神田」駅より徒歩６分に位置するビジネスホテルです。また、JR総武線「新日本橋」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺は繊維関連の卸問屋等を中心としたオフィス街で、駅前は飲食店や商店街が連なり、コンビニエンスストアも至近で宿泊者の利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、出張者を含むビジネス利用を中心に年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D2：ホテルマイステイズ浅草

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都墨田区本所一丁目7番2ほか3筆		
	(住居表示)	東京都墨田区本所一丁目21番11号		
交通条件	都営大江戸線「蔵前」駅　徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 近隣商業地域
	地積	827.53㎡	建ぺい率／容積率	80%/500%、80%/300% 80%/400%、80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,327.38㎡	建築時期	平成2年1月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	平成24年11月～12月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年5月23日		取得価格	2,584百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年3月31日		鑑定評価額	2,610百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年6月30日		期末算定価額	3,480百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年1月1日～ 平成27年6月30日
客室数	160			
賃貸可能面積	3,327.38㎡		賃貸事業収入①	126,298千円
賃貸面積	3,327.38㎡		ＧＯＰ	126,298千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	17,280千円		その他収入	－
敷金等	960千円		賃貸事業費用②	19,286千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	1,962千円
レポート日付	平成26年4月		損害保険料	49千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	16,755千円
長期修繕費(今後12年間)	132,408千円		その他費用（信託報酬等）	518千円
予想最大損失率(PML)	7.6%		賃貸事業損益（①－②）	107,012千円
再調達価格	816,700千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	123,767千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年５月23日から平成36年５月22日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額75百万円（１月～12月：月額6.25百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		217,540千円	ＧＯＰ比率		58.1%
	客室収入	211,951千円	客室稼働率		94.7%
	その他客室以外の収入	5,588千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	94.5%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		91,241千円		ウィークリー（7～29泊）	4.8%
ＡＤＲ		7,728円		マンスリー（30泊～）	0.7%
RevPAR		7,319円			
地域特性等					
対象不動産は、都営大江戸線「蔵前」駅より徒歩4分、都営浅草線「蔵前」駅より徒歩8分に位置し、JR総武線両国駅や東京メトロ銀座線・東武伊勢崎線線浅草駅も徒歩圏内にある好立地のビジネスホテルです。また、東京の主要観光地である浅草に所在し、東京スカイツリー（1.8km）、浅草寺（1.4km）、両国国技館、江戸博物館（1.0km）などの観光名所への近接性に優れています。 客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D3：ホテルマイステイズ京都四条

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	京都府京都市下京区四条通油小路東入傘鉾町52番ほか３筆		
	(住居表示)	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52		
交通条件	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅　徒歩６分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,021.70㎡	建ぺい率／容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,241.51㎡	建築時期	平成20年１月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	6,024百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	6,110百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	9,200百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	224			
賃貸可能面積	7,241.51㎡		賃貸事業収入①	282,858千円
賃貸面積	7,241.51㎡		ＧＯＰ	282,858千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	19,767千円		その他収入	－
敷金等	1,370千円		賃貸事業費用②	54,000千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	5,261千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	240千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	47,985千円
長期修繕費(今後12年間)	126,722千円		その他費用（信託報酬等）	513千円
予想最大損失率(PML)	13.0%		賃貸事業損益（①－②）	228,858千円
再調達価格	1,689,200千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	276,843千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額190百万円（１月～６月：月額14.89百万円／７月～12月：月額16.85百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		486,406千円	ＧＯＰ比率		58.2%
	客室収入	474,404千円	客室稼働率		97.3%
	その他客室以外の収入	12,001千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	98.7%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		203,547千円		ウィークリー（7～29泊）	1.3%
ＡＤＲ		12,032円		マンスリー（30泊～）	0.0%
RevPAR		11,701円			

地域特性等
対象不動産は、市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩６分、阪急京都線「阪急烏丸」駅徒歩６分、京福嵐山線「四条大宮」駅徒歩７分という立地に位置するビジネスホテルです。市営地下鉄烏丸線にて「京都」駅へ４分、リムジンバスにて「大阪国際空港（伊丹空港）」へ55分、ＪＲ特急はるかにて「関西空港」へ75分と各地域へのアクセスが良好です。また「二条城」「清水寺」「金閣寺」等への人気観光スポットへも至近であり、京都市内のビジネス拠点である「四条烏丸」からも徒歩圏内であることから交通利便性に優れています。ビジネス利用のみならず、レジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。また、平成22年より３期連続で「ミシュランガイド」に掲載されました。京都では唯一宿泊特化型ホテルでの掲載となります。
特記事項
本物件は、現行の高度地区規制の限度が定められる前に建築確認の申請がなされているため、建物の高度の点で既存不適格の状態にあります。 本物件の土地は、道路提供部分（建築基準法第42条第１項第５号により道路としてみなされる部分）（約10.4㎡）を含みます。

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D4：マイステイズ新浦安コンファレンスセンター

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	千葉県浦安市明海二丁目１番１ほか１筆		
	(住居表示)	千葉県浦安市明海二丁目１番４号		
交通条件	ＪＲ京葉線・武蔵野線「新浦安」駅　徒歩15分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種住居地域
	地積	3,281.50㎡	建ぺい率／容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	研修所
	延床面積	6,232.30㎡	建築時期	平成21年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	4,930百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	4,980百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	5,670百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	175			
賃貸可能面積	6,232.30㎡		賃貸事業収入①	164,208千円
賃貸面積	6,232.30㎡		ＧＯＰ	164,208千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	24,376千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	45,728千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	4,080千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	213千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	40,930千円
長期修繕費(今後12年間)	196,608千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	8.4 %		賃貸事業損益（①－②）	118,479千円
再調達価格	1,557,800千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	159,409千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額149百万円（１月～６月：月額11.16百万円／７月～12月：月額13.78百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		319,346千円	ＧＯＰ比率		51.4%
	客室収入	271,165千円	客室稼働率		94.3%
	その他客室以外の収入	48,181千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	96.1%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		155,138千円		ウィークリー（7～29泊）	3.9%
ＡＤＲ		9,081円		マンスリー（30泊～）	0.0%
RevPAR		8,561円			
地域特性等					
対象不動産は、ＪＲ東京駅から乗車20分、ＪＲ京葉線「新浦安」駅より徒歩15分の立地で、千葉県浦安市の新町地域に所在する多目的会議室を兼ね備えたビジネスホテルです。周辺環境は、シンボルロードの街路樹や白を基調にした高層の住宅街が立体的にデザインされたアーバンリゾート風の街並みに、明海大学のキャンパスやサッカーグランドが配置され、閑静でありながら躍動的なイメージも残る環境で、粛清と活気の両方が求められる若手を対象にした企業の宿泊研修に最も適した立地です。また、国内を代表するテーマパーク「東京ディズニーリゾート」へ隣接するエリアでもあり、アクセスも良好であることから、宿泊研修の誘致のほかに、東京ディズニーリゾート来園者の宿泊需要も主要ターゲットとして位置づけ、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D5：ホテルマイステイズ舞浜

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目187番		
	(住居表示)	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目５番１号		
交通条件	ＪＲ京葉線・武蔵野線「舞浜」駅　徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	1,322.00㎡	建ぺい率／容積率	70%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,456.36㎡	建築時期	平成17年６月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建		
	リノベーション時期	―		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	4,870百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	4,920百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	5,220百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	90			
賃貸可能面積	2,456.36㎡		賃貸事業収入①	142,571千円
賃貸面積	2,456.36㎡		ＧＯＰ	142,571千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	17,710千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	37,200千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	1,596千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	105千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	34,995千円
長期修繕費(今後12年間)	126,656千円		その他費用（信託報酬等）	503千円
予想最大損失率(PML)	9.4%		賃貸事業損益（①－②）	105,370千円
再調達価格	687,500千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	140,366千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額141百万円（１月～６月：月額11.02百万円／７月～12月：月額12.56百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		246,194千円	ＧＯＰ比率		57.9%
	客室収入	236,725千円	客室稼働率		95.1%
	その他客室以外の収入	9,469千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	99.7%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		103,623千円		ウィークリー（7～29泊）	0.3%
ＡＤＲ		15,288円		マンスリー（30泊～）	0.0%
RevPAR		14,532円			
地域特性等					
対象不動産は、ＪＲ京葉線「舞浜」駅徒歩12分という立地に位置するリゾートホテルです。「東京ディズニーランド」へは徒歩15分、「東京ディズニーシー」へは徒歩６分と至近であり、最も重要なターゲットとして位置づけられます。また、近隣施設の「鉄鋼団地」や「浦安マリーナ」「浦安市斎場」等の利用者による宿泊も閑散期におけるターゲットとなります。東京ディズニーリゾートとホテルを結ぶ無料シャトルバスを朝夜運航しており、レジャー利用を中心に、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D6：ホテルビスタプレミオ堂島

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目７番１ほか１筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目４番１号		
交通条件	ＪＲ東西線「北新地」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	転借地権/所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,767.16㎡	建ぺい率／容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	9,445.32㎡	建築時期	平成2年8月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建		
	リノベーション時期	―		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	3,845百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	3,900百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	5,200百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	141			
賃貸可能面積	9,445.32㎡		賃貸事業収入①	187,248千円
賃貸面積	9,445.32㎡		ＧＯＰ	187,248千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	30,539千円		その他収入	－
敷金等	78,275千円		賃貸事業費用②	61,220千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	8,208千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	5,927千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	294千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	46,281千円
長期修繕費(今後12年間)	398,560千円		その他費用（信託報酬等）	508千円
予想最大損失率(PML)	10.7%		賃貸事業損益（①－②）	126,027千円
再調達価格	2,226,600千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	172,309千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社エムジーエイチ・マスターリース（注１）			
契約形態	固定賃料、変動賃料プラスパス・スルー賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額94百万円（１月～12月：月額7.88百万円））に株式会社ビスタホテルマネジメントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料及びサブテナントからテナントが受領するパススルー賃料を加えた額とします（注２）。			
管理業務委託手数料	開示につきオペレーターの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		342,898千円	ＧＯＰ比率		54.6%
	客室収入	263,249千円	客室稼働率		91.3%
	その他客室以外の収入	79,648千円	宿泊形態（注３）	デイリー（1～6泊）	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		155,649千円		ウィークリー（7～29泊）	－
ＡＤＲ		11,292円		マンスリー（30泊～）	－
RevPAR		10,315円			

地域特性等
対象不動産は、ＪＲ東西線「北新地」駅より徒歩５分に位置するビジネスホテルです。ＪＲ「大阪」駅より徒歩10分、地下鉄御堂筋線「梅田」駅より徒歩10分、地下鉄四つ橋線「西梅田」駅より徒歩5分と好立地と、周辺企業へのビジネスのみならず大阪北エリアへのレジャーにも最適な立地となります。レストランにおいては、厳選された食材を使用した和の朝食を提供し、24時間オープンのコンビニエンスストアーやバー、レストランなどの各種テナントが入居し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。

特記事項
本物件は、転借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。また、信託受益権の譲渡においても、将来の借地権の譲渡につき、あらかじめ土地所有者の承諾が必要となります。 本物件の土地のうち、東側前面道路及び南側前面道路に接する部分（約185㎡）は、歩道等に整備されており、一般の通行の用に供されています。

（注１）　株式会社エムジーエイチ・マスターリースは、建物所有者であるみずほ信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、３階の一部から９階について株式会社ビスタホテルマネジメントと運営委託契約を締結し、地下２階から３階の一部をサブテナントに転貸しています。

（注２）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間における株式会社ビスタホテルマネジメントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

（注３）　宿泊形態については、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

D7：ホテルマイステイズ名古屋栄

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	愛知県名古屋市中区東桜二丁目2307番１ほか３筆		
	(住居表示)	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号		
交通条件	地下鉄名城線・東山線「栄」駅　徒歩７分			
土地	所有形態	借地権/所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,142.41㎡	建ぺい率／容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	9,064.71㎡	建築時期	昭和54年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付16階建		
	リノベーション時期	平成25年４月～６月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	2,958百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	3,000百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	3,210百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	270			
賃貸可能面積	9,064.71㎡		賃貸事業収入①	155,746千円
賃貸面積	9,064.71㎡		ＧＯＰ	155,746千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	32,681千円		その他収入	－
敷金等	10,837千円		賃貸事業費用②	65,087千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	17,163千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	2,313千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	254千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	44,850千円
長期修繕費(今後12年間)	313,887千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	7.5%		賃貸事業損益（①－②）	90,659千円
再調達価格	1,918,900千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	135,510千円
賃貸借契約の概要				
テナント	有限会社名古屋ホテル・マネージメント（注１）			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額133百万円（１月～６月：月額10.95百万円／７月～12月：月額11.35百万円））に株式会社フレックステイ・ホテルマネジメントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		335,007千円	ＧＯＰ比率		46.5%
	客室収入	316,071千円	客室稼働率		96.9%
	その他客室以外の収入	18,936千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	94.2%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		179,261千円		ウィークリー（7～29泊）	4.5%
ＡＤＲ		6,676円		マンスリー（30泊～）	1.3%
RevPAR		6,468円			

地域特性等
対象不動産は、地下鉄名城線・東山線「栄」駅徒歩７分に位置するビジネスホテルです。また、名古屋市最大の繁華街であり、地下鉄東山線にて「名古屋」駅へ６分、中部国際空港へは電車で約50分とビジネス、レジャーに最適な立地です。レストランにおいては、名古屋名物を取り入れた和洋約40種類の日替わりバイキング朝食が好評であり、 ビジネス利用のみならず、レジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。
特記事項
本物件は、借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。借地部分の一部は境界確認不明です。 本物件は、名古屋市景観計画に定める広小路・大津通都市景観形成地区に存しているため、建物外壁から道路境界線までの距離制限、駐車場出入口の位置等の点で既存不適格の状態にあります。

（注１） 有限会社名古屋ホテル・マネージメントは、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと業務委託契約を締結しホテルの運営を委託しています。

（注２） 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D8：ホテルマイステイズ堺筋本町

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目13番１ほか１筆		
	(住居表示)	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目４番８号		
交通条件	地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅　徒歩７分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	736.23㎡	建ぺい率／容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	4,188.83㎡	建築時期	平成20年7月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	―		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	2,514百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	2,530百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	3,870百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	190			
賃貸可能面積	4,188.83㎡		賃貸事業収入①	163,179千円
賃貸面積	4,188.83㎡		ＧＯＰ	163,179千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	25,096千円		その他収入	－
敷金等	635千円		賃貸事業費用②	22,985千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	3,210千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	116千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	19,155千円
長期修繕費(今後12年間)	104,437千円		その他費用（信託報酬等）	502千円
予想最大損失率(PML)	14.4%		賃貸事業損益（①－②）	140,194千円
再調達価格	813,600千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	159,349千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額88百万円（１月～６月：月額7.34百万円／７月～12月：月額7.39百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		280,122千円	ＧＯＰ比率		58.3%
	客室収入	276,357千円	客室稼働率		95.3%
	その他客室以外の収入	3,764千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	95.4%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		116,942千円		ウィークリー（7～29泊）	2.7%
ＡＤＲ		8,432円		マンスリー（30泊～）	1.9%
RevPAR		8,036円			

地域特性等
対象不動産は、市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町駅」徒歩７分、同線「北浜駅」徒歩７分、市営地下鉄御堂筋線「本町駅」「淀屋橋駅」徒歩12分、京阪本線「北浜駅」徒歩９分という立地に位置するビジネスホテルです。また、「本町駅」から市営地下鉄御堂筋線にて東海道・山陽新幹線駅の「新大阪駅」へ12分、同線にて「梅田（大阪）駅」へ５分、南海特急ラピートで「関西国際空港」へ約１時間と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺は、製薬会社が集まる道修町や金融街として知られる北浜、総合商社が集中している本町というビジネス街にあり、また、人気観光スポットの「大阪城公園」「通天閣」「道頓堀」「海遊館」「ユニバーサルスタジオジャパン」などへも至近である事から交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。
特記事項
本物件の土地は、道路後退部分（建築基準法第42条第１項第５号により道路としてみなされる部分）（約38㎡）を含みます。

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D9：ホテルマイステイズ横浜

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目79番１ほか３筆		
	(住居表示)	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番		
交通条件	京浜急行本線「黄金町」駅　徒歩１分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	845.77㎡	建ぺい率／容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	旅館
	延床面積	7,379.43㎡	建築時期	昭和49年10月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建		
	リノベーション時期	平成18年６月～11月		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	2,119百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	2,150百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	2,680百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	190			
賃貸可能面積	7,379.43㎡		賃貸事業収入①	107,111千円
賃貸面積	7,379.43㎡		ＧＯＰ	107,111千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	13,575千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	31,625千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	2,238千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	208千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	28,675千円
長期修繕費(今後12年間)	297,318千円		その他費用（信託報酬等）	503千円
予想最大損失率(PML)	12.3%		賃貸事業損益（①－②）	75,486千円
再調達価格	1,612,600千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	104,161千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額83百万円（１月～６月：月額6.87百万円／７月～12月：月額6.99百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		237,335千円	ＧＯＰ比率		45.1%
	客室収入	226,051千円	客室稼働率		87.0%
	その他客室以外の収入	11,284千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	96.0%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		130,223千円		ウィークリー（7～29泊）	2.1%
ＡＤＲ		7,558円		マンスリー（30泊～）	1.9%
RevPAR		6,573円			

地域特性等
対象不動産は、京浜急行本線「黄金町」駅徒歩１分、横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅徒歩３分に位置するビジネスホテルです。また、京浜急行にて「横浜」駅へ６分、横浜市営地下鉄にて「関内」駅へ４分、また新幹線発着駅でもある「新横浜」駅へも20分と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。また「みなとみらい」「山下公園」「中華街」等への観光スポットへも比較的近く、交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならず、豊富な部屋タイプからインバウンド団体と、年間を通じて安定した需要が見込まれます。
特記事項
本物件は、現行の容積率規制及び駐車場附置義務規制が定められる前に建築確認の申請がなされているため、容積及び駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D10：ホテルマイステイズ日暮里

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都荒川区東日暮里五丁目43番2ほか１筆		
	(住居表示)	東京都荒川区東日暮里五丁目43番７号		
交通条件	ＪＲ山手線、京浜東北線、常磐線、京成電鉄本線「日暮里」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	254.09㎡	建ぺい率／容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,719.29㎡	建築時期	昭和62年4月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	平成23年２月～３月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	1,898百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	1,910百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	2,430百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	93			
賃貸可能面積	1,719.29㎡		賃貸事業収入①	81,080千円
賃貸面積	1,719.29㎡		ＧＯＰ	81,080千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	10,584千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	16,230千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	873千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	64千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	14,788千円
長期修繕費(今後12年間)	75,269千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	7.2%		賃貸事業損益（①－②）	64,849千円
再調達価格	443,800千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	79,638千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額60百万円（１月～６月：月額5.05百万円／７月～12月：月額4.95百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		137,083千円	ＧＯＰ比率		59.1%
	客室収入	136,415千円	客室稼働率		92.6%
	その他客室以外の収入	667千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	98.3%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		56,002千円		ウィークリー（7～29泊）	0.8%
ＡＤＲ		8,750円		マンスリー（30泊～）	1.0%
RevPAR		8,104円			
地域特性等					
対象不動産は、ＪＲ線、京成電鉄本線、日暮里・舎人ライナー線「日暮里」駅から徒歩５分に位置するビジネスホテルです。また、上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D11：ホテルマイステイズ福岡天神南

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	福岡県福岡市中央区春吉三丁目9号25番ほか６筆		
	(住居表示)	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号		
交通条件	地下鉄七隈線「天神南」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	899.15㎡	建ぺい率／容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	3,412.71㎡	建築時期	平成20年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	1,570百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	1,580百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	2,100百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	177			
賃貸可能面積	3,412.71㎡		賃貸事業収入①	95,816千円
賃貸面積	3,412.71㎡		ＧＯＰ	95,816千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	15,258千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	16,594千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	2,546千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	102千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	13,443千円
長期修繕費(今後12年間)	113,794千円		その他費用（信託報酬等）	503千円
予想最大損失率(PML)	6.6%		賃貸事業損益（①－②）	79,221千円
再調達価格	748,300千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	92,664千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額57百万円（１月～６月：月額4.76百万円／７月～12月：月額4.81百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		191,166千円	ＧＯＰ比率		50.1%
	客室収入	189,389千円	客室稼働率		93.7%
	その他客室以外の収入	1,776千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	95.1%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		95,350千円		ウィークリー（7～29泊）	1.6%
ＡＤＲ		6,306円		マンスリー（30泊～）	3.3%
RevPAR		5,912円			
地域特性等					
対象不動産は、市営地下鉄七隈線「天神南駅」徒歩５分、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡駅」徒歩９分、市営地下鉄空港線「中洲川端駅」「天神駅」徒歩９分という立地に位置するビジネスホテルです。また、市営地下鉄空港線にて「博多駅」へ乗車約５分、「福岡空港」へ徒歩９分と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。また「キャナルシティ博多」「ヤフードーム」「アクロス福岡」「マリンメッセ福岡」「太宰府天満宮」等への人気観光スポットへも至近であり、福岡市内のビジネス拠点である「天神」からも徒歩圏内である事から交通利便性に優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D12：フレックステイイン飯田橋

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都新宿区新小川町104番１ほか５筆		
	(住居表示)	東京都新宿区新小川町３番26号		
交通条件	ＪＲ総武線「飯田橋」駅　徒歩８分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	898.62㎡	建ぺい率／容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	2,953.38㎡	建築時期	平成2年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	1,381百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	1,390百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	1,600百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	59			
賃貸可能面積	2,953.38㎡		賃貸事業収入①	54,096千円
賃貸面積	2,953.38㎡		ＧＯＰ	54,096千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	8,612千円		その他収入	－
敷金等	2,250千円		賃貸事業費用②	13,949千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	2,251千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	96千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	11,096千円
長期修繕費(今後12年間)	140,848千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	14.0%		賃貸事業損益（①－②）	40,147千円
再調達価格	736,400千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	51,243千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額53百万円（１月～６月：月額4.45百万円／７月～12月：月額4.46百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		99,974千円	ＧＯＰ比率		54.1%
	客室収入	92,883千円	客室稼働率		96.4%
	その他客室以外の収入	7,091千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	93.2%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		45,877千円		ウィークリー（7～29泊）	0.6%
ＡＤＲ		9,021円		マンスリー（30泊～）	6.2%
RevPAR		8,698円			
地域特性等					
対象不動産は、ＪＲ・東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩８分の場所に位置するビジネスホテルです。また、新宿や後楽園・東京ドームに行くにも抜群のアクセスであり、ビジネスや観光、受験、通院等すべてに便利な立地であり、観光地として歴史と文化に彩られた街「神楽坂」に隣接しており、飲食やショッピングにも適しています。物件周辺はビジネス街で、またコンビニエンスストアや各商店が徒歩圏内にあることから１泊から長期滞在まで多様なニーズに対応可能です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D13：ホテルマイステイズ上野稲荷町

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都台東区松が谷一丁目68番２		
	(住居表示)	東京都台東区松が谷一丁目５番７号		
交通条件	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅　徒歩４分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	294.35㎡	建ぺい率／容積率	80%/600%、 80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,150.76㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建		
	リノベーション時期	平成24年11月～12月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	1,331百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	1,340百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	1,780百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	72			
賃貸可能面積	1,150.76㎡		賃貸事業収入①	57,552千円
賃貸面積	1,150.76㎡		ＧＯＰ	57,552千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	7,373千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	14,623千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	741千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	47千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	13,330千円
長期修繕費(今後12年間)	60,701千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	7.4%		賃貸事業損益（①－②）	42,928千円
再調達価格	334,700千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	56,259千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額42百万円（１月～６月：月額3.60百万円／７月～12月：月額3.52百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		108,151千円	ＧＯＰ比率		53.2%
	客室収入	107,434千円	客室稼働率		91.3%
	その他客室以外の収入	717千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	97.7%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		50,599千円		ウィークリー（7～29泊）	1.3%
ＡＤＲ		9,033円		マンスリー（30泊～）	1.0%
RevPAR		8,244円			
地域特性等					
対象不動産は、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩４分に位置するビジネスホテルです。対象不動産は上野駅も徒歩圏内であり、東京の主要各地へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分（建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分）（約78㎡）を含みます。					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D14：フレックステイイン品川

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都品川区北品川一丁目16番15ほか１筆		
	(住居表示)	東京都品川区北品川一丁目22番19号		
交通条件	京浜急行線「北品川」駅　徒歩１分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第１種住居地域
	地積	441.71㎡	建ぺい率／容積率	80%/400% 、60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,134.52㎡	建築時期	昭和61年10月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺４階建		
	リノベーション時期	平成23年11月～12月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	1,242百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	1,250百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	1,540百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～ 平成27年６月30日
客室数	55			
賃貸可能面積	1,134.52㎡		賃貸事業収入①	52,213千円
賃貸面積	1,134.52㎡		ＧＯＰ	52,213千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	8,108千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	8,088千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	839千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	38千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	6,706千円
長期修繕費(今後12年間)	50,523千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	17.6%		賃貸事業損益（①－②）	44,125千円
再調達価格	272,600千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	50,831千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額39百万円（１月～６月：月額3.31百万円／７月～12月：月額3.29百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		89,368千円	ＧＯＰ比率		58.4%
	客室収入	88,577千円	客室稼働率		96.4%
	その他客室以外の収入	791千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	87.8%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		37,154千円		ウィークリー（7～29泊）	3.8%
ＡＤＲ		9,234円		マンスリー（30泊～）	8.4%
RevPAR		8,898円			
地域特性等					
対象不動産は、京浜急行線「北品川」駅徒歩１分、ＪＲ「品川」駅徒歩10分に位置するビジネスホテルです。品川駅は東海道線、山手線、京浜東北線、横須賀線等のＪＲ各線や京浜急行線に接続するターミナル駅であり都内各所へのアクセスに優れています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D15：フレックステイイン常盤台

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都板橋区常盤台一丁目52番３ほか１筆		
	(住居表示)	東京都板橋区常盤台一丁目52番５号		
交通条件	東武東上線「ときわ台」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第１種中高層住居専用地域
	地積	1,200.61㎡	建ぺい率／容積率	80%/300% 、60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,539.75㎡	建築時期	平成元年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建		
	リノベーション時期	平成25年３月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	1,242百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	1,250百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	1,440百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～ 平成27年６月30日
客室数	129			
賃貸可能面積	2,539.75㎡		賃貸事業収入①	62,141千円
賃貸面積	2,539.75㎡		ＧＯＰ	62,141千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	10,357千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	9,892千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	1,717千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	87千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	7,583千円
長期修繕費(今後12年間)	126,041千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	13.9%		賃貸事業損益（①－②）	52,249千円
再調達価格	651,300千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	59,833千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額48百万円（１月～６月：月額4.09百万円／７月～12月：月額４百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		105,193千円	ＧＯＰ比率		59.1%
	客室収入	97,225千円	客室稼働率		87.0%
	その他客室以外の収入	7,968千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	32.7%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		43,051千円		ウィークリー（7～29泊）	31.5%
ＡＤＲ		4,788円		マンスリー（30泊～）	35.8%
RevPAR		4,164円			

地域特性等
対象不動産は、東武東上線「ときわ台」駅から徒歩５分に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは池袋へ10分、新宿へ15分、渋谷へ25分と交通利便性に優れています。周辺には「常盤台銀座」「東武ストア」などの商業施設や、公共施設・医療施設・金融機関なども徒歩圏内に控え、都市生活を快適に過ごせる環境が整っており、住宅街は田園調布をモデルにしていることから、木々の多い閑静な街並みとなっています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。
特記事項
本物件の建物は、「板橋区環状７号線沿道地区計画」の決定日以前に着工されたため、同計画の制限に適合していない既存不適格事項が存する可能性があります。 本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D16：フレックステイイン巣鴨

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都豊島区巣鴨三丁目1109番10ほか18筆		
	(住居表示)	東京都豊島区巣鴨三丁目６番16号		
交通条件	ＪＲ山手線・都営地下鉄三田線「巣鴨」駅　徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第１種住居地域
	地積	683.47㎡	建ぺい率／容積率	80%/400%、60%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	2,089.86㎡	建築時期	平成4年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建		
	リノベーション時期	平成25年３月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	1,192百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	1,200百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	1,410百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～ 平成27年６月30日
客室数	104			
賃貸可能面積	2,089.86㎡		賃貸事業収入①	57,339千円
賃貸面積	2,089.86㎡		ＧＯＰ	57,339千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	9,778千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	12,543千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	1,447千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	70千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	10,520千円
長期修繕費(今後12年間)	107,468千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	9.3%		賃貸事業損益（①－②）	44,796千円
再調達価格	532,200千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	55,316千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額45百万円（１月～６月：月額3.83百万円／７月～12月：月額3.67百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		93,069千円	ＧＯＰ比率		61.6%
	客室収入	86,179千円	客室稼働率		86.6%
	その他客室以外の収入	6,889千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	29.9%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		35,729千円		ウィークリー（7～29泊）	17.6%
ＡＤＲ		5,285円		マンスリー（30泊～）	52.5%
RevPAR		4,578円			

地域特性等
対象不動産は、ＪＲ山手線・都営地下鉄三田線「巣鴨」駅から徒歩６分に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは池袋へ５分、都営地下鉄三田線で大手町12分と交通利便性に優れています。周辺には店舗数約180を数える専門店が軒を連ねる「巣鴨地蔵通り商店街」が至近距離であり、観光地として「とげぬき地蔵尊」で有名な高岩寺まで徒歩３分、桜の名所として知られる「染井霊園」も「とげぬき地蔵尊」から徒歩１分に位置しています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。
特記事項
本物件の土地は、私道負担部分及びセットバック部分（建築基準法第42条第２項により道路としてみなされる部分）（約65.69㎡）を含みます。 本物件は、東京都駐車場条例改正前に建築されたため、駐車場附置義務の点で既存不適格の状態にあります。

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D17：ホテルマイステイズ大手前

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目21番		
	(住居表示)	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目３番２号		
交通条件	大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅　徒歩４分			
土地	所有形態	所有権（敷地権持分約96.70%）	用途地域	商業地域
	地積	667.83㎡	建ぺい率／容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・車庫、居宅
	延床面積	4,956.66㎡	建築時期	昭和61年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	リノベーション時期	平成24年12月～平成25年１月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	1,192百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	1,200百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	1,730百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	110			
賃貸可能面積	4,956.66㎡		賃貸事業収入①	79,292千円
賃貸面積	4,956.66㎡		ＧＯＰ	79,292千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	13,172千円		その他収入	－
敷金等	1,500千円		賃貸事業費用②	11,940千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	1,804千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	119千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	9,513千円
長期修繕費(今後12年間)	104,517千円		その他費用（信託報酬等）	503千円
予想最大損失率(PML)	13.7%		賃貸事業損益（①－②）	67,351千円
再調達価格	899,900千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	76,865千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額48百万円（１月～12月：月額3.31百万円／７月～12月：月額4.69百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注）。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		140,472千円	ＧＯＰ比率		56.4%
	客室収入	135,449千円	客室稼働率		94.4%
	その他客室以外の収入	5,022千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	76.0%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		61,179千円		ウィークリー（7～29泊）	8.1%
ＡＤＲ		7,207円		マンスリー（30泊～）	15.9%
RevPAR		6,803円			
地域特性等					
対象不動産は、大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町４丁目」駅より徒歩４分に位置するビジネスホテルです。東梅田駅へ約７分、なんばへ約15分、ユニバーサルスタジオ・海遊館へ約25分と、ビジネス、買い物、レジャーと多彩な目的で利用可能な立地です。周辺環境はビジネスビルや賃貸マンションが立ち並ぶ閑静な住宅街で住環境として良好と言えます。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
本物件は、一棟の建物のうちの２個の専有部分からなる区分所有建物及びその敷地です。					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D18：フレックステイイン清澄白河

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都江東区常盤一丁目12番４ほか13筆		
	(住居表示)	東京都江東区常盤一丁目12番16号		
交通条件	都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	870.77㎡	建ぺい率／容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・駐車場
	延床面積	2,673.64㎡	建築時期	平成4年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	749百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	754百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	848百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	55			
賃貸可能面積	2,673.64㎡		賃貸事業収入①	36,131千円
賃貸面積	2,673.64㎡		ＧＯＰ	36,131千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	5,240千円		その他収入	－
敷金等	1,890千円		賃貸事業費用②	9,416千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	1,691千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	84千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	7,137千円
長期修繕費(今後12年間)	141,642千円		その他費用（信託報酬等）	503千円
予想最大損失率(PML)	10.3%		賃貸事業損益（①－②）	26,715千円
再調達価格	652,100千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	33,852千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額32百万円（１月～６月：月額2.72百万円／７月～12月：月額2.71百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		69,122千円	ＧＯＰ比率		52.3%
	客室収入	61,008千円	客室稼働率		92.7%
	その他客室以外の収入	8,114千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	63.4%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		32,990千円		ウィークリー（7～29泊）	6.1%
ＡＤＲ		6,611円		マンスリー（30泊～）	30.5%
RevPAR		6,128円			
地域特性等					
対象不動産は、都営地下鉄大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河駅」徒歩５分、都営地下鉄大江戸線・新宿線「森下駅」徒歩６分の場所に位置するビジネスホテルです。都心へのアクセスは大手町へ６分、汐留まで８分、渋谷まで21分と交通利便性に優れており、東京ディズニーランドへも車で40分と観光にも利用しやすいロケーションにあります。周辺には商店街やスーパーが徒歩圏内にあり、長期滞在に伴う生活必需品の購入も容易な環境に位置しています。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D19：フレックステイイン中延Ｐ１

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都品川区二葉四丁目1422番５ほか１筆		
	(住居表示)	東京都品川区二葉四丁目27番12号		
交通条件	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅下車　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	395.33㎡	建ぺい率／容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	770.56㎡	建築時期	昭和61年9月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	589百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	593百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	659百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	39			
賃貸可能面積	770.56㎡		賃貸事業収入①	23,094千円
賃貸面積	770.56㎡		ＧＯＰ	23,094千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	3,646千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	5,091千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	472千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	26千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	4,087千円
長期修繕費(今後12年間)	40,257千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	14.9%		賃貸事業損益（①－②）	18,002千円
再調達価格	198,000千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	22,090千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額17百万円（１月～６月：月額1.47百万円／７月～12月：月額1.48百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		39,036千円	ＧＯＰ比率		59.2%
	客室収入	37,947千円	客室稼働率		88.6%
	その他客室以外の収入	1,089千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	63.0%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		15,942千円		ウィークリー（7～29泊）	17.7%
ＡＤＲ		6,071円		マンスリー（30泊～）	19.3%
RevPAR		5,376円			
地域特性等					
対象不動産は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延駅」徒歩５分、ＪＲ横須賀線「西大井駅」徒歩８分と３線３駅利用可能な場所に位置するビジネスホテルです。浅草線中延駅からはＪＲ五反田駅乗換えで渋谷駅まで11分、横須賀線西大井駅からは東京駅へ13分、横浜駅へ16分と交通利便性に優れております。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
本物件と東側隣接地との間に、隣接地利用者も利用できる通路があります。					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D20：フレックステイイン中延Ｐ２

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都品川区二葉四丁目1422番６ほか２筆		
	(住居表示)	東京都品川区二葉四丁目27番８号		
交通条件	東急大井町線、都営浅草線「中延」駅下車　徒歩５分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	213.00㎡	建ぺい率／容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	391.49㎡	建築時期	平成元年3月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成26年７月17日		取得価格	283百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年４月30日		鑑定評価額	285百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	318百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年１月１日～平成27年６月30日
客室数	22			
賃貸可能面積	391.49㎡		賃貸事業収入①	11,989千円
賃貸面積	391.49㎡		ＧＯＰ	11,989千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	2,152千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	2,381千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	262千円
レポート日付	平成26年６月		損害保険料	15千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	1,598千円
長期修繕費(今後12年間)	33,344千円		その他費用（信託報酬等）	504千円
予想最大損失率(PML)	15.5%		賃貸事業損益（①－②）	9,608千円
再調達価格	120,700千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	11,207千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成26年7月17日から平成36年７月16日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額９百万円（１月～12月：月額0.82百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年１月１日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		20,871千円	ＧＯＰ比率		57.4%
	客室収入	20,035千円	客室稼働率		90.9%
	その他客室以外の収入	835千円	宿泊形態	デイリー（1～6泊）	57.8%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		8,881千円		ウィークリー（7～29泊）	18.4%
ＡＤＲ		5,538円		マンスリー（30泊～）	23.8%
RevPAR		5,032円			
地域特性等					
対象不動産は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延駅」徒歩５分、ＪＲ横須賀線「西大井駅」徒歩８分と３線３駅利用可能な場所に位置するビジネスホテルです。浅草線中延駅からはＪＲ五反田駅乗換えで渋谷駅まで11分、横須賀線西大井駅からは東京駅へ13分、横浜駅へ16分と交通利便性に優れております。客室構成・仕様は、短期から中長期の利用者まで幅広い宿泊客へ対応し、ビジネス利用のみならずレジャー利用においても対応しており、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

（注）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

D21：アパホテル横浜関内

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目38番ほか4筆		
	(住居表示)	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号		
交通条件	横浜市営地下鉄「関内」駅 徒歩1分、JR「関内」駅 徒歩3分、みなとみらい線「馬車道」駅 徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	831.88㎡	建ぺい率／容積率	100%/800% 80%/700%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・駐車場・ボンベ室
	延床面積	6,568.51㎡	建築時期	平成17年4月
	構造・階数	鉄骨造陸屋根14階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成27年２月６日		取得価格	8,350百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年12月１日		鑑定評価額	8,500百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	8,600百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年２月６日～ 平成27年６月30日
客室数	451			
賃貸可能面積	6,568.51㎡		賃貸事業収入①（注１）	189,256千円
賃貸面積	6,568.51㎡		固定賃料	170,758千円
稼働率	100.0%		変動賃料	18,497千円
ＧＯＰ(月額)	38,735千円		その他収入	－
敷金等	318,750千円		賃貸事業費用②	59,920千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	－
レポート日付	平成27年1月		損害保険料	217千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	59,304千円
長期修繕費(今後12年間)	208,675千円		その他費用（信託報酬等）	398千円
予想最大損失率(PML)	8.1%		賃貸事業損益（①－②）	129,336千円
再調達価格	2,043,000千円		ＮＯＩ（①－②＋③）	188,640千円
賃貸借契約の概要				
テナント	アパホテル株式会社			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成20年12月５日から平成40年12月４日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額425百万円（１月～12月：月額35.42百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。			
管理業務委託手数料	なし			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

<table>
<tr><th colspan="6">参考情報（平成27年２月６日～平成27年６月30日）</th></tr>
<tr><td colspan="2">ホテル売上高</td><td>507,307千円</td><td colspan="2">ＧＯＰ比率</td><td>67.9%</td></tr>
<tr><td></td><td>客室収入</td><td>492,156千円</td><td colspan="2">客室稼働率</td><td>93.6%</td></tr>
<tr><td></td><td>その他客室以外の収入</td><td>15,150千円</td><td rowspan="3">宿泊形態（注３）</td><td>デイリー（1～6泊）</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）</td><td>162,829千円</td><td>ウィークリー（7～29泊）</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＡＤＲ</td><td>8,041円</td><td>マンスリー（30泊～）</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">RevPAR</td><td>7,526円</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><th colspan="6">地域特性等</th></tr>
<tr><td colspan="6">対象不動産は、横浜市営地下鉄「関内駅」徒歩１分、JR「関内駅」徒歩３分に位置するビジネスホテルです。関内駅前には横浜市役所等行政機関が存しており、対象不動産からはみなとみらい地区へも徒歩圏である他、周辺には横浜中華街・横浜スタジアム・山下公園も存しています。客室はシングルタイプを中心に451室を有しています。シングルタイプの客室は９㎡と効率的なつくりとなっています。対象不動産は人工温泉大浴場・サウナ・露天風呂を備えており、宿泊客から評価を得ていることから、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要が見込まれます。</td></tr>
<tr><th colspan="6">特記事項</th></tr>
<tr><td colspan="6">対象不動産は第7種高度地区に存在しており、建物の高さについて既存不適格となっています。</td></tr>
</table>

（注１）当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

（注２）変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるＧＯＰが基準額（112.5百万円）を超えた場合にＧＯＰ（消費税込）の5パーセント相当額とします。ただし、年間のＧＯＰ（消費税込）が450百万円を下回る場合は変動賃料は0円となります。

（注３）宿泊形態の比率については、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

D22：ホテルネッツ函館

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	北海道函館市本町91番2ほか2筆		
	(住居表示)	北海道函館市本町26番17号		
交通条件	市電「五稜郭公園前」駅 徒歩1分、JR「函館」駅 車10分、函館空港 車15分、			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,843.03㎡	建ぺい率／容積率	80%/600% 80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	7,961.26㎡	建築時期	平成20年２月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建		
	リノベーション時期	－		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成27年２月６日		取得価格	2,792百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年12月１日		鑑定評価額	2,820百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	2,870百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年２月６日～ 平成27年６月30日
客室数	202			
賃貸可能面積	7,961.26㎡		賃貸事業収入①	89,046千円
賃貸面積	7,961.26㎡		ＧＯＰ（注１）	89,046千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	19,631千円		その他収入	-
敷金等	10,229千円		賃貸事業費用②	25,482千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費	0千円
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	-
レポート日付	平成27年1月		損害保険料	157千円
早期修繕費(1年以内)	－		減価償却費③	24,924千円
長期修繕費(今後12年間)	162,218千円		その他費用（信託報酬等）	399千円
予想最大損失率(PML)	2.5%		賃貸事業損益（①－②）	63,563千円
再調達価格	1,542,300千円		ＮＯＩ（①－②＋③）（注１）	88,488千円
賃貸借契約の概要				
テナント	Hakodate Hospitality 合同会社(注２)			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成27年2月6日から平成37年2月5日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額96百万円（１月～3月：月額4百万円、4月～6月：8百万円、7月～9月：16百万円、10月～12月：4百万円)）に株式会社ネッツマネジメントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注３)。			
管理業務委託手数料	開示につきオペレーターの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年２月６日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		163,040千円	ＧＯＰ比率（注１）		54.6%
	客室収入	141,674千円	客室稼働率		75.9%
	その他客室以外の収入	21,366千円	宿泊形態（注４）	デイリー（1～6泊）	－
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		73,993千円		ウィークリー（7～29泊）	－
ＡＤＲ		6,369円		マンスリー（30泊～）	－
RevPAR		4,837円			
地域特性等					
対象不動産は、市電「五稜郭公園前」駅から徒歩１分、JR「函館」駅から車10分、函館空港より車15分にある函館中心部五稜郭地区に位置するビジネスホテルです。平成28年３月には北海道新幹線が函館まで開通する予定であり、道南の拠点として、レジャー及びビジネスに最適な立地です。宿泊客からは、清潔で快適な客室や充実したアメニティ等のハード面に加え、スタッフの対応の良さといったソフト面においても、高い評価を得ています。レストランにおいては、新鮮な魚介類や北海道産の野菜など、地元食材をふんだんに使った食事が好評です。北海道新幹線開通により東京・函館間が最速４時間10分で結ばれることになるため、首都圏や東北方面から函館へのアクセスが大幅に向上し、当該ホテルへの一層の需要増が見込まれます。					
特記事項					
なし					

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

（注２）　Hakodate Hospitality合同会社は、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、ホテル部分について株式会社ネッツマネジメントと運営委託契約を締結し、その他の部分をサブテナントに転貸しています。

（注３）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

（注４）　宿泊形態の比率については、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

D23：フレックステイイン白金

特定資産の種類、所在地				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番)	東京都港区白金五丁目150番1ほか1筆		
	(住居表示)	東京都港区白金五丁目10番15号		
交通条件	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩12分、東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅 徒歩15分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域
	地積	528.73㎡	建ぺい率／容積率	60%/300% 80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,754.06㎡	建築時期	昭和59年12月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	リノベーション時期	平成25年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
取得年月日及び取得価格				
取得年月日	平成27年２月６日		取得価格	2,119百万円
取得時の鑑定評価額				
価格時点	平成26年12月１日		鑑定評価額	2,140百万円
期末算定価額の概要				
調査の基準となる時点	平成27年６月30日		期末算定価額	2,140百万円
賃貸借の概況			収支状況等	
テナントの総数	1		事業期間	平成27年２月６日～ 平成27年６月30日
客室数	84			
賃貸可能面積	1,754.06㎡		賃貸事業収入①	52,591千円
賃貸面積	1,754.06㎡		ＧＯＰ（注１）	52,591千円
稼働率	100.0%			
ＧＯＰ(月額)	9,002千円		その他収入	－
敷金等	－		賃貸事業費用②	6,328千円
建物状況調査報告書の概要			維持管理費（借地料）	－
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		公租公課	－
レポート日付	平成27年1月		損害保険料	46千円
早期修繕費(1年以内)	―		減価償却費③	5,883千円
長期修繕費(今後12年間)	88,614千円		その他費用（信託報酬等）	398千円
予想最大損失率(PML)	10.4%		賃貸事業損益（①－②）	46,262千円
再調達価格	434,000千円		ＮＯＩ（①－②＋③）（注１）	52,145千円
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント			
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型			
契約期間	平成27年2月6日から平成37年2月5日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料（年額57百万円（１月～6月：月額4.5百万円、7月～12月：5百万円））にテナントによるホテル営業のＧＯＰに連動する変動賃料を加えた額とします（注２）。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	賃貸借期間中の解約不可			
その他特記事項	なし			

参考情報（平成27年２月６日～平成27年６月30日）					
ホテル売上高		78,817千円	ＧＯＰ比率（注１）		66.7%
	客室収入	75,494千円	客室稼働率		91.4%
	その他客室以外の収入	3,322千円	宿泊形態（注３）	デイリー（1～6泊）	45.1%
ホテル費用（上記「賃貸事業費用②」は含みません）		26,225千円		ウィークリー（7～29泊）	26.7%
ＡＤＲ		6,784円		マンスリー（30泊～）	28.2%
RevPAR		6,198円			
地域特性等					
対象不動産は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約12分の場所に位置するビジネスホテルです。都営バス利用によりJR「田町」駅、「恵比寿」駅及び「渋谷」駅にもアクセス可能であり、渋谷や六本木といった人気スポットにも極めて近い距離に位置しているため、ビジネスのみならずレジャーにおいても需要があります。また、客室構成・仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者まで幅広く対応しています。加えて、付近にはスーパーマーケットや金融機関、広尾病院、北里大学北里研究所病院等の総合病院があり、生活環境が整っているため、ウィークリー・マンスリーの長期宿泊者から好評を得ており、同割合が50%超となっています。法人契約比率は33.0%と高く、年間を通じて安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
なし					

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

（注２）　変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるテナントの月間総売上合計額から当該期間の(1)諸費用支払総額、(2)管理業務委託手数料及び(3)固定賃料額の合計額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

（注３）　宿泊形態の比率については日割りによるデータ集計を行っていないため、平成27年2月1日から平成27年6月30日までの数値を記載しています。

C 運用資産の資本的支出

（イ） 資本的支出の予定

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

不動産等の名称		所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
					総額	当期支払額	既支払額
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	屋上防水更新工事	自 平成27年11月 至 平成27年12月	16,450	－	－
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	屋上駐車場アスファルト面張替更新工事	自 平成27年11月 至 平成27年12月	15,775	－	－
B15	クロス・スクエアＮＡＫＡＮＯ	東京都中野区	貸室リノベーション工事費用（３室分）	自 平成27年９月 至 平成27年12月	8,100	－	－
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	蓄電設備更新工事	自 平成27年９月 至 平成27年10月	7,695	－	－
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区	インターホン設備機器更新工事	自 平成27年11月 至 平成27年12月	5,400	－	－

（ロ） 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は171,320千円であり、当期費用に区分された修繕費24,408千円と合わせ、195,729千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	支払金額（千円）
B15	クロス・スクエアＮＡＫＡＮＯ	東京都中野区	貸室リノベーション工事費用（２室分）	自 平成27年５月 至 平成27年６月	5,019
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	蓄電設備更新工事	自 平成27年６月 至 平成27年６月	4,500
D15	フレックステイイン常盤台	東京都板橋区	給湯システム更新工事	自 平成27年５月 至 平成27年５月	4,950
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	客室無線LAN工事	自 平成27年４月 至 平成27年４月	3,900
D18	フレックステイイン清澄白河	東京都江東区	給湯システム更新工事	自 平成27年６月 至 平成27年６月	4,950
その他の工事					148,001
合計					171,320

（ハ） 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第20期 自 平成25年 1月1日 至 平成25年 6月30日	第21期 自 平成25年 7月1日 至 平成25年 12月31日	第22期 自 平成26年 1月1日 至 平成26年 6月30日	第23期 自 平成26年 7月1日 至 平成26年 12月31日	第24期 自 平成27年 1月1日 至 平成27年 6月30日
当期首積立金残高	541,609千円	571,543千円	524,730千円	579,682千円	738,365千円
当期積立額（注）	165,233千円	165,271千円	199,177千円	268,495千円	283,147千円
当期積立金取崩額（注）	135,298千円	212,084千円	144,225千円	109,812千円	168,813千円
次期繰越額	571,543千円	524,730千円	579,682千円	738,365千円	852,699千円

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

D エンジニアリングレポートにおける数値

建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は投資物件毎に調査業者に委託し、報告を受けております。但し、報告内容については、調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

（イ） エンジニアリングレポートの委託調査業者、報告書日付及び長期修繕の費用見積合計は以下のとおりです。

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
A26	日神パレステージ代田橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	71,223
A27	日神パレステージ東長崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	101,736
A28	グロースメゾン五反田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	33,193
A29	グロースメゾン亀戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	65,028
A30	エメラルドハウス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	137,516
A31	アルモニー御茶ノ水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	35,518
A32	サンクレスト石神井公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	77,898
A33	グロースメゾン新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	44,558
A34	ベルファース上野御徒町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	34,690
A35	グランリール亀戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	42,125
A36	グロースメゾン池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	30,171
A37	グロースメゾン用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	26,783
A38	ルート立川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	28,606
A39	渋谷本町マンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	31,072
A40	シティハイツ砧	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	17,340
A41	アクシーズタワー川口並木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	31,588
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	42,875
A43	カレッジスクエア町田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	44,254
A44	ベレール目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	29,926
A45	ワコーレ網島Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	48,915
A46	フォロス中村橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	29,849
A47	グロースメゾン海神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	55,667
A48	カレッジスクエア町屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	19,734
A51	シティハウス東京新橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	20,297
A52	ウィンベル神楽坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	87,450
A53	西早稲田クレセントマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	84,169

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	34,380
A56	カーザエルミタッジオ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	39,279
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	25,243
A61	ビクセル武蔵関	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	57,645
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	42,003
A63	藤和シティコープ浅間町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	84,064
A64	ロイヤルパーク大町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	67,280
A65	レキシントン・スクエア萩野町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	23,573
A66	ヴィスコンティ覚王山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	3,288
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	19,502
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	17,391
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	83,191
A75	スペーシア恵比寿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	119,501
A76	ネオ・プロミネンス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	75,548
A77	インボイス新神戸レジデンス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	29,419
A78	コスモコート元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	34,673
A79	レーベスト本陣	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	23,664
A80	レーベスト松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	25,670
A81	サンテラス南池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	12,474
A82	アルバ則武新町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	42,261
A83	レーベスト名駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	23,779
A84	レーベスト平安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	30,739
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	30,115
A86	サルボサーラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	23,079
A87	エクセレンテ神楽坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	13,384
A88	ルナコート江戸掘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	26,780
A89	ウィンテージ神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	19,322
A90	クイーンズコート福住	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	20,301
A91	コーポ東洞院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	18,900
A92	ベレール大井町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	17,017

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
A93	シエテ南塚口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	15,331
A94	プライムライフ三宮磯上公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	19,024
A95	HERMITAGE NANBA WEST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	19,736
A96	センチュリーパーク新川１番館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	43,014
A97	ウエストアベニュー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	13,655
A98	リトルリバー本町橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	11,028
A99	プライムライフ御影	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	10,468
B8	近代科学社ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年5月	168,540
B9	新宿アイランド	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	927
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	248,946
B15	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	148,890
B16	大木青葉ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	159,636
B17	レキシントン・プラザ八幡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	60,988
B18	イオンタウン須賀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年11月	148,619
C1	タイムズ神田須田町第４	－	－	－
D1	ホテルマイステイズ神田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年4月	97,210
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年4月	132,408
D3	ホテルマイステイズ京都四条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	126,722
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	196,608
D5	ホテルマイステイズ舞浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	126,656
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	398,560
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	313,887
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	104,437
D9	ホテルマイステイズ横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	297,318
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	75,269
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	113,794
D12	フレックステイイン飯田橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	140,848
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	60,701
D14	フレックステイイン品川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	50,523

物件番号	物件名	委託調査業者	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(千円)
D15	フレックステイイン常盤台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	126,041
D16	フレックステイイン巣鴨	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	107,468
D17	ホテルマイステイズ大手前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	104,517
D18	フレックステイイン清澄白河	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	141,642
D19	フレックステイイン中延P1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	40,257
D20	フレックステイイン中延P2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年6月	33,344
D21	アパホテル横浜関内	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年1月	208,675
D22	ホテルネッツ函館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年1月	162,218
D23	フレックステイイン白金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年1月	88,614

（ロ）地震リスク診断報告の概要

本投資法人の当期末保有物件のうち、25物件（注１）については、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行い、地震リスク分析の過程で行われた建物の構造評価において「（概ね）適切に設計されており、設計基準（注２）に照らして（又は「耐震基準（注２）で求められる」）必要な耐震性能を有すると判断される。」旨の報告を受けています。

なお、運用資産のうち14物件（注３）については、株式会社ハイ国際コンサルタントに対し、建物の構造設計の妥当性について検証を依頼し、株式会社ハイ国際コンサルタントから、「調査対象物件の中、一部には若干の書類上の不備が見受けられるものの、構造計算書と構造設計図に意図的に偽装（改竄）された痕跡は見受けられず、調査対象の全物件において建築基準法上適合する耐震強度と耐震性能を有している構造設計であることが確認された。」旨の報告を受けております。また、運用資産のうち３物件（注４）については、株式会社竹中工務店に対し、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼し、平成18年５月及び同年６月提出のエンジニアリングレポートにおいて提示された設計図書（注５）について、株式会社竹中工務店が、構造耐震性能について検討の上、ＰＭＬ数値を算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることが確認できる旨の報告を受けております。さらに、運用資産のうち、12物件（注６）については、株式会社ＥＲＩソリューションに対し、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼し、「設計者の故意による違法な構造計算書の改ざん等の偽装は認められない」旨の報告を受けております。

また、本投資法人の当期末保有物件のうち46物件（注７）については、新たに東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に調査を依頼し、平成25年１月15日付で地震リスク評価報告書を取得しております。

さらに、本投資法人の当期末保有物件のうち47物件（注８）については、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。

なお、当期末時点ポートフォリオＰＭＬ（注９）については、平成27年７月付東京海上日動リスクコンサルティング株式会社「93物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」により2.7%となっております。

取得資産たる不動産に係るＰＭＬ及び地震保険付保の有無等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	ＰＭＬ評価者	ＰＭＬ（%）（注10）	調査年月	地震保険の有無
A26	日神パレステージ代田橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.8	平成27年7月	無
A27	日神パレステージ東長崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.9	平成27年7月	無
A28	グロースメゾン五反田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8.0	平成27年7月	無
A29	グロースメゾン亀戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.7	平成27年7月	無
A30	エメラルドハウス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.0	平成27年7月	無
A31	アルモニー御茶ノ水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.0	平成27年7月	無
A32	サンクレスト石神井公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	11.5	平成27年7月	無
A33	グロースメゾン新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.7	平成27年7月	無
A34	ベルファース上野御徒町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.2	平成27年7月	無
A35	グランリール亀戸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.4	平成27年7月	無
A36	グロースメゾン池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.7	平成27年7月	無
A37	グロースメゾン用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.7	平成27年7月	無
A38	ルート立川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.1	平成27年7月	無
A39	渋谷本町マンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	11.8	平成27年7月	無
A40	シティハイツ砧	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	12.7	平成27年7月	無
A41	アクシーズタワー川口並木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.5	平成27年7月	無
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.5	平成27年7月	無
A43	カレッジスクエア町田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	11.3	平成27年7月	無
A44	ベレール目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	14.3	平成27年7月	無
A45	ワコーレ網島Ｉ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.3	平成27年7月	無
A46	フォロス中村橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.3	平成27年7月	無
A47	グロースメゾン海神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8.9	平成27年7月	無
A48	カレッジスクエア町屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	3.1	平成27年7月	無
A51	シティハウス東京新橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.2	平成27年7月	無
A52	ウィンベル神楽坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	12.1	平成27年7月	無
A53	西早稲田クレセントマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	12.5	平成27年7月	無
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.4	平成27年7月	無
A56	カーザエルミタッジオ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.9	平成27年7月	無

物件番号	物件名	ＰＭＬ評価者	ＰＭＬ（%）（注10）	調査年月	地震保険の有無
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.4	平成27年7月	無
A61	ビクセル武蔵関	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.6	平成27年7月	無
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.2	平成27年7月	無
A63	藤和シティコープ浅間町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	11.0	平成27年7月	無
A64	ロイヤルパーク大町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.9	平成27年7月	無
A65	レキシントン・スクエア萩野町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.1	平成27年7月	無
A66	ヴィスコンティ覚王山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8.8	平成27年7月	無
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.0	平成27年7月	無
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.9	平成27年7月	無
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.4	平成27年7月	無
A75	スペーシア恵比寿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.4	平成27年7月	無
A76	ネオ・プロミネンス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.2	平成27年7月	無
A77	インボイス新神戸レジデンス	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8.9	平成27年7月	無
A78	コスモコート元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.2	平成27年7月	無
A79	レーベスト本陣	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.4	平成27年7月	無
A80	レーベスト松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.1	平成27年7月	無
A81	サンテラス南池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.2	平成27年7月	無
A82	アルバ則武新町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.3	平成27年7月	無
A83	レーベスト名駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.6	平成27年7月	無
A84	レーベスト平安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.1	平成27年7月	無
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	15.6	平成27年7月	無
A86	サルボサーラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	14.5	平成27年7月	無
A87	エクセレンテ神楽坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.2	平成27年7月	無
A88	ルナコート江戸掘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.4	平成27年7月	無
A89	ウィンテージ神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.1	平成27年7月	無
A90	クイーンズコート福住	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.0	平成27年7月	無
A91	コーポ東洞院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	14.7	平成27年7月	無
A92	ベレール大井町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.3	平成27年7月	無
A93	シエテ南塚口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	13.2	平成27年7月	無

物件番号	物件名	ＰＭＬ評価者	ＰＭＬ（%）（注10）	調査年月	地震保険の有無
A94	プライムライフ三宮磯上公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.5	平成27年7月	無
A95	HERMITAGE NANBA WEST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	12.0	平成27年7月	無
A96	センチュリーパーク新川1番館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.3	平成27年7月	無
A97	ウエストアベニュー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	13.0	平成27年7月	無
A98	リトルリバー本町橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	11.8	平成27年7月	無
A99	プライムライフ御影	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	11.9	平成27年7月	無
B8	近代科学社ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.8	平成27年7月	無
B9	新宿アイランド	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.7	平成27年7月	無
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.5	平成27年7月	無
B15	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.3	平成27年7月	無
B16	大木青葉ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.8	平成27年7月	無
B17	レキシントン・プラザ八幡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.5	平成27年7月	無
B18	イオンタウン須賀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	0.6	平成27年7月	無
C1	タイムズ神田須田町第４	－	－	平成27年7月	無
D1	ホテルマイステイズ神田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.5	平成27年7月	無
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.6	平成27年7月	無
D3	ホテルマイステイズ京都四条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	13.0	平成27年7月	無
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8.4	平成27年7月	無
D5	ホテルマイステイズ舞浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.4	平成27年7月	無
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.7	平成27年7月	無
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.5	平成27年7月	無
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	14.4	平成27年7月	無
D9	ホテルマイステイズ横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	12.3	平成27年7月	無
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.2	平成27年7月	無
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	6.6	平成27年7月	無
D12	フレックステイイン飯田橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	14.0	平成27年7月	無
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.4	平成27年7月	無
D14	フレックステイイン品川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	17.6	平成27年7月	無
D15	フレックステイイン常盤台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	13.9	平成27年7月	無
D16	フレックステイイン巣鴨	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	9.3	平成27年7月	無
D17	ホテルマイステイズ大手前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	13.7	平成27年7月	無

物件番号	物件名	ＰＭＬ評価者	ＰＭＬ（%）（注10）	調査年月	地震保険の有無
D18	フレックステイイン清澄白河	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.3	平成27年7月	無
D19	フレックステイイン中延P1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	14.9	平成27年7月	無
D20	フレックステイイン中延P2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	15.5	平成27年7月	無
D21	アパホテル横浜関内	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	8.1	平成27年7月	無
D22	ホテルネッツ函館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.5	平成27年7月	無
D23	フレックステイイン白金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	10.4	平成27年7月	無
ポートフォリオＰＭＬ			2.7		

（注１）「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グランリール亀戸」、「グロースメゾン池袋」、「グロースメゾン用賀」、「ルート立川」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「アクシーズタワー川口並木」、「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」及び「新宿アイランド」をいいます。

（注２）「設計基準」とは、建築基準法に基づく設計基準をいいます。また、「耐震基準」とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成７年法律第123号、その後の改正を含みます。)に基づく耐震基準をいいます。

（注３）本投資法人は、株式会社ハイ国際コンサルタントに対し、運用資産のうち、「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「アルモニー御茶ノ水」、「サンクレスト石神井公園」、「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」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島Ｉ」、「フォロス中村橋」及び「カレッジスクエア町屋」について、建物の構造設計の妥当性について検証を依頼しています。

（注４）本投資法人は、株式会社竹中工務店に対し、運用資産のうち、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」及び「近代科学社ビル」について、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼しています。

（注５）株式会社竹中工務店は、物件ごとに取得可能な諸資料（意匠図、構造図、構造計算書等）から建物の構造を確認し、さらに建物の配置等も検証し、かかる報告を提出しております。

（注６）本投資法人は、株式会社ＥＲＩソリューションに対し、運用資産のうち、「ネオ・プロミネンス」、「インボイス新神戸レジデンス」、「サンテラス南池袋」、「ウィンテージ神戸元町」、「サルボサーラ」、「エクセレンテ神楽坂」、「コーポ東洞院」、「シエテ南塚口」、「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」及び「リトルリバー本町橋」について、建物の耐震設計の妥当性について検証を依頼しています。

（注７）上記（注１）の物件に加え、「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」、「カーザエルミタッジオ」、「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」、「スペーシア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」、「クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」及び「イオンタウン須賀川」をいいます。

（注８）「ネオ・プロミネンス」、「インボイス新神戸レジデンス」、「コスモコート元町」、「レーベスト本陣」、「レーベスト松原」、「サンテラス南池袋」、「アルバ則武新町」、「レーベスト名駅南」、「レーベスト平安」、「ヴァンデュール浜大津駅前」、「サルボサーラ」、「エクセレンテ神楽坂」、「ルナコート江戸堀」、「ウィンテージ神戸元町」、「クイーンズコート福住」、「コーポ東洞院」、「ベレール大井町」、「シエテ南塚口」、「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」、「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」、「フレックステイイン品川」、「フレックステイイン常盤台」、「フレックステイイン巣鴨」、「ホテルマイステイズ大手前」、「フレックステイイン清澄白河」、「フレックステイイン中延P1」、「フレックステイイン中延P2」「アパホテル横浜関内」、「ホテルネッツ函館」、「フレックステイイン白金」をいいます。

（注９）「ポートフォリオＰＭＬ」とは、ポートフォリオ全体のＰＭＬを意味しています。

（注10）「ＰＭＬ」とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。
本表においては、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「ＰＭＬ(予想最大損失率)」と定義しています。
但し、予想損失には、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

E テナント等の概要

（イ）投資法人全体の最近５年の賃貸借の概況

	平成22年12月末	平成23年６月末	平成23年12月末	平成24年６月末	平成24年12月末
物件数（件）	55	55	54	54	78
テナントの総数（件）	62	61	60	60	85
総賃貸可能面積の合計（㎡）	142,038.63	142,058.55	136,362.85	136,362.85	171,285.49
稼働率（%）	91.1	91.2	95.0	95.1	96.2

	平成25年６月末	平成25年12月末	平成26年６月末	平成26年12月末	平成27年６月末
物件数（件）	78	78	73	91	94
テナントの総数（件）	85	85	80	98	101
総賃貸可能面積の合計（㎡）	171,285.50	171,283.97	154,773.28	224,574.36	240,858.19
稼働率（%）	95.9	96.3	95.1	96.1	96.9

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

（ロ）個別不動産に関する賃貸状況の概要

（平成27年６月30日現在）

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）	賃貸戸数（戸）（注４）	テナントの総数	テナント（注５）	賃貸事業収入（千円）（注６）	対総賃貸事業収入比率（%）	契約形態（注７）
A26	日神パレステージ代田橋	1,771.13	1,715.56	98	95	1	株式会社ベスト・プロパティ	36,844	0.7	パス・スルー型
A27	日神パレステージ東長崎	2,681.94	2,546.14	60	57	1	株式会社ベスト・プロパティ	44,729	0.9	パス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	27,343	0.5	パス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,304.98	66	63	1	三井ホームエステート株式会社	32,304	0.6	パス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,152.31	96	96	1	株式会社東京学生ライフ	49,104	1.0	パス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,543.60	65	59	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	39,126	0.8	パス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,951.61	29	28	1	三井ホームエステート株式会社	37,730	0.8	パス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,802.86	68	66	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	35,451	0.7	パス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,351.11	64	64	1	株式会社毎日コムネット	32,607	0.7	パス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	26,619	0.5	固定賃料型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	839.77	42	37	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	22,670	0.5	パス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	963.33	39	37	1	三井ホームエステート株式会社	21,633	0.4	パス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,322.13	24	23	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	21,399	0.4	パス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,049.14	25	22	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	19,356	0.4	パス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	三井ホームエステート株式会社	17,773	0.4	パス・スルー型
A41	アクシーズタワー川口並木	1,210.74	1,210.74	57	57	1	株式会社アクセス・グループ	25,008	0.5	パス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,063.65	26	24	1	三井ホームエステート株式会社	18,625	0.4	パス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	17,876	0.4	固定賃料型
A44	ベレール目黒	557.05	557.05	25	25	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	15,914	0.3	パス・スルー型
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	907.46	889.51	50	49	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	18,004	0.4	パス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	738.53	37	34	1	三井ホームエステート株式会社	17,217	0.3	パス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,781.85	34	30	1	三井ホームエステート株式会社	21,007	0.4	パス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.3	固定賃料型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,265.43	86	83	1	三井ホームエステート株式会社	90,344	1.8	パス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,846.54	118	112	1	三井ホームエステート株式会社	104,468	2.1	パス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	3,970.79	69	64	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	70,977	1.4	パス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,858.26	88	82	1	三井ホームエステート株式会社	48,581	1.0	パス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,007.85	17	13	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	29,901	0.6	パス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1,627.13	1,567.61	58	55	1	三井ホームエステート株式会社	34,194	0.7	パス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,202.39	70	69	1	三井ホームエステート株式会社	24,505	0.5	パス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,969.45	29	29	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	35,737	0.7	パス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	2,843.81	154	128	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	52,944	1.1	パス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,897.47	51	50	1	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ	24,471	0.5	パス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,412.44	39	36	1	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ	18,432	0.4	パス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	552.79	8	6	1	三井ホームエステート株式会社	9,818	0.2	パス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,330.08	43	40	1	日神住宅サポート株式会社	30,511	0.6	パス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	784.74	714.86	33	30	1	日神住宅サポート株式会社	18,066	0.4	パス・スルー型
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	4,460.56	3,714.50	120	99	1	株式会社ビッグサービス	44,973	0.9	パス・スルー型
A75	スペーシア恵比寿	7,794.91	7,296.96	109	101	1	パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	197,748	4.0	パス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,393.58	52	49	1	グッドワークス株式会社	62,980	1.3	パス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,451.34	81	72	1	総合地所株式会社	46,339	0.9	パス・スルー型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）	賃貸戸数（戸）（注４）	テナントの総数	テナント（注５）	賃貸事業収入（千円）（注６）	対総賃貸事業収入比率（%）	契約形態（注７）
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,223.53	82	79	1	グローバルコミュニティ株式会社	34,751	0.7	パス・スルー型
A79	レーベスト本陣	1,933.80	1,933.80	80	80	1	株式会社ミニネット	31,672	0.6	パス・スルー型
A80	レーベスト松原	1,955.40	1,749.46	70	64	1	株式会社ミニネット	28,540	0.6	パス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	875.05	38	37	1	グッドワークス株式会社	22,455	0.5	パス・スルー型
A82	アルバ則武新町	1,731.68	1,707.84	64	63	1	株式会社ミニネット	26,107	0.5	パス・スルー型
A83	レーベスト名駅南	1,634.60	1,634.60	61	61	1	株式会社ミニネット	26,205	0.5	パス・スルー型
A84	レーベスト平安	1,554.03	1,429.03	40	35	1	株式会社ミニネット	23,843	0.5	パス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,360.56	81	71	1	株式会社ミニネット	30,148	0.6	パス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,348.61	54	51	1	株式会社デイグラン	23,373	0.5	パス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	681.25	33	32	1	グッドワークス株式会社	17,033	0.3	パス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,114.79	50	47	1	日本ハウズイング株式会社	20,055	0.4	パス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,356.87	57	54	1	グローバルコミュニティ株式会社	22,706	0.5	パス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	765.18	25	25	1	グッドワークス株式会社	16,720	0.3	パス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	985.17	42	40	1	グローバルコミュニティ株式会社	17,199	0.3	パス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	510.10	26	25	1	グッドワークス株式会社	15,641	0.3	パス・スルー型
A93	シエテ南塚口	1,020.86	945.02	40	37	1	グッドワークス株式会社	16,097	0.3	パス・スルー型
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	739.80	32	30	1	グローバルコミュニティ株式会社	14,106	0.3	パス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	950.43	21	20	1	株式会社デイグラン	15,596	0.3	パス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,344.66	44	40	1	グッドワークス株式会社	17,322	0.3	パス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	596.08	40	30	1	株式会社ジョイント・プロパティ	11,025	0.2	パス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	944.40	31	30	1	グッドワークス株式会社	13,698	0.3	パス・スルー型
A99	プライムライフ御影	761.18	660.68	28	24	1	グローバルコミュニティ株式会社	11,367	0.2	パス・スルー型
B8	近代科学社ビル	1,451.54	1,451.54	13	13	1	総合地所株式会社	38,607	0.8	パス・スルー型
B9	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	（注８）	（注８）	（注８）	直接契約変動賃料型（注９）
B14	レキシントン・プラザ西五反田	6,033.58	6,033.58	11	11	8	コミュニティワン株式会社	141,089	2.8	変動賃料型（注10）
B15	クロス・スクエアＮＡＫＡＮＯ	2,145.00	1,518.68	45	27	1	新栄不動産ビジネス株式会社	32,032	0.6	パス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.41	2,178.41	13	13	1	東西アセット・マネジメント株式会社	40,168	0.8	固定賃料型
B17	レキシントン・プラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	東京美装興業株式会社	165,200	3.3	パス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	141,739	2.8	固定賃料型
C1	タイムズ神田須田町第４	81.04	81.04	1	1	1	タイムズ24株式会社	2,700	0.1	直接契約固定賃料型（注11）
D1	ホテルマイステイズ神田	2,585.72	2,585.72	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	111,428	2.2	固定賃料プラス変動賃料型（注12）
D2	ホテルマイステイズ浅草	3,327.38	3,327.38	160	160	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	126,298	2.5	固定賃料プラス変動賃料型（注12）
D3	ホテルマイステイズ京都四条	7,241.51	7,241.51	224	224	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	282,858	5.7	固定賃料プラス変動賃料型（注12）
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	6,232.30	6,232.30	175	175	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	164,208	3.3	固定賃料プラス変動賃料型（注12）
D5	ホテルマイステイズ舞浜	2,456.36	2,456.36	90	90	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	142,571	2.9	固定賃料プラス変動賃料型（注12）
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	9,445.32	9,445.32	141	141	1	株式会社エムジーエイチ・マスターリース	187,248	3.8	固定賃料、変動賃料プラスパス・スルー賃料型（注13）

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積(㎡)(注１)	賃貸面積(㎡)(注２)	賃貸可能戸数(戸)(注３)	賃貸戸数(戸)(注４)	テナントの総数	テナント(注５)	賃貸事業収入(千円)(注６)	対総賃貸事業収入比率(%)	契約形態(注７)
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	9,064.71	9,064.71	270	270	1	有限会社名古屋ホテル・マネージメント	155,746	3.1	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	4,188.83	4,188.83	190	190	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	163,179	3.3	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D9	ホテルマイステイズ横浜	7,379.43	7,379.43	190	190	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	107,111	2.2	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,719.29	1,719.29	93	93	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	81,080	1.6	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	3,412.71	3,412.71	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	95,816	1.9	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D12	フレックステイイン飯田橋	2,953.38	2,953.38	59	59	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	54,096	1.1	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,150.76	1,150.76	72	72	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	57,552	1.2	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D14	フレックステイイン品川	1,134.52	1,134.52	55	55	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	52,213	1.0	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D15	フレックステイイン常盤台	2,539.75	2,539.75	129	129	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	62,141	1.2	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D16	フレックステイイン巣鴨	2,089.86	2,089.86	104	104	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	57,339	1.2	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D17	ホテルマイステイズ大手前	4,956.66	4,956.66	110	110	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	79,292	1.6	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D18	フレックステイイン清澄白河	2,673.64	2,673.64	55	55	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	36,131	0.7	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D19	フレックステイイン中延P1	770.56	770.56	39	39	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	23,094	0.5	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D20	フレックステイイン中延P2	391.49	391.49	22	22	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	11,989	0.2	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D21	アパホテル横浜関内	6,568.51	6,568.51	451	451	1	アパホテル株式会社	189,256	3.8	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D22	ホテルネッツ函館	7,961.26	7,961.26	202	202	1	Hakodate Hospitality合同会社	89,046	1.8	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
D23	フレックステイイン白金	1,754.06	1,754.06	84	84	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	52,591	1.1	固定賃料プラス変動賃料型(注12)
合計		240,858.19	233,286.54	6,734	6,505	101	－	4,974,760	100.0	―

(注１)「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な住宅、事務所及び店舗等の合計面積を意味します。

(注２)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(契約書に記載されている数値)の合計を意味します。

(注３)「賃貸可能戸数」は、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注４)「賃貸戸数」は、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数を記載しています。

(注５)「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合はマスターリース会社を、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されている場合は主要な賃借人を記載しています。

(注６)「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注７) 信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー型、一定金額の賃料を支払うものを固定賃料型と定義しています。

(注８) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

(注９) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません。)、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。

(注10) 信託受託者とエンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません。)、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃料を受け取ります。

(注11) 本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており(マスターリース会社は介在しておりません。)、利用・入居状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る固定賃料型です。

（注12）本投資法人とテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されており、固定賃料に加えてテナントによるホテル営業の売上高粗利益率（ＧＯＰ：Gross Operating Profit）に連動する変動賃料を設ける、固定賃料プラス変動賃料型です。

（注13）固定賃料にテナントによるＧＯＰに連動する変動賃料及びサブテナントからテナントが受領するパス・スルー賃料を加えた、固定賃料、変動賃料プラスパス・スルー賃料型です。

（ハ）稼働率の推移

（単位：％）

物件番号	不動産等の名称	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期					
		平成24年12月末日	平成25年6月末日	平成25年12月末日	平成26年6月末日	平成26年12月末日	平成27年1月末日	平成27年2月末日	平成27年3月末日	平成27年4月末日	平成27年5月末日	平成27年6月末日
A26	日神パレステージ代田橋	96.9	98.0	95.0	94.1	90.0	89.9	88.9	89.8	89.9	88.8	96.9
A27	日神パレステージ東長崎	90.3	98.4	97.4	97.7	96.3	96.3	93.5	91.6	90.2	88.6	94.9
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	94.0	94.0	89.3	89.3	86.2	89.3	97.0	97.0	94.0	93.9	95.4
A30	エメラルドハウス	99.0	100.0	98.9	100.0	98.0	98.0	97.0	99.0	100.0	100.0	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	100.0	88.2	97.5	91.2	93.5	93.7	95.0	93.6	91.1	89.8	88.3
A32	サンクレスト石神井公園	94.7	95.6	95.3	97.0	97.0	100.0	100.0	100.0	97.4	97.4	97.4
A33	グロースメゾン新横浜	98.5	97.1	94.1	86.9	95.6	95.5	94.1	95.6	97.1	95.5	97.0
A34	ベルファース上野御徒町	98.4	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	90.6	88.2	97.6	90.4	90.5	83.4	90.6	88.2	83.5	83.4	88.1
A37	グロースメゾン用賀	92.2	97.3	100.0	97.3	94.9	97.5	97.4	97.4	97.4	92.4	94.9
A38	ルート立川	100.0	76.7	83.5	96.6	96.6	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6
A39	渋谷本町マンション	100.0	80.8	96.4	100.0	91.3	98.1	98.1	98.1	93.8	93.8	89.9
A40	シティハイツ砧	89.2	94.6	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.6	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	100.0	93.0	96.5	93.0	86.0	84.2	94.7	93.0	98.3	100.0	100.0
A42	キャピタルハイツ神楽坂	92.5	97.2	91.0	90.5	91.6	91.6	91.6	94.4	94.4	91.6	94.4
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	92.1	96.0	92.1	100.0	88.1	84.1	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	96.1	90.0	82.1	94.1	89.9	89.8	96.0	96.0	93.9	96.0	98.0
A46	フォロス中村橋	100.0	92.0	94.5	100.0	88.8	85.8	83.3	92.6	93.7	88.1	90.5
A47	グロースメゾン海神	97.1	94.4	100.0	90.0	89.0	89.0	89.0	91.6	85.7	84.8	87.3
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	90.8	100.0	100.0	94.5	95.6	96.7	98.9	100.0	91.0	91.1	97.1
A52	ウィンベル神楽坂	96.4	96.9	96.5	98.6	100.0	100.0	100.0	98.0	95.9	92.0	95.4
A53	西早稲田クレセントマンション	100.0	98.5	94.8	92.5	90.5	94.1	95.7	98.5	95.3	95.3	92.1
A54	レキシントン・スクエア曙橋	93.1	94.4	89.7	93.3	88.8	90.0	88.8	98.9	94.4	92.3	93.5
A56	カーザエルミタッジオ	92.9	90.0	90.0	97.0	91.2	94.1	94.1	88.0	88.0	88.0	84.2
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	97.3	94.9	89.9	92.8	91.3	90.1	94.0	97.6	96.3	98.8	96.3
A61	ピクセル武蔵関	97.1	95.7	92.9	94.3	85.8	85.8	98.5	100.0	98.5	98.5	98.5
A62	レクセルマンション上野松が谷	93.2	86.8	100.0	96.3	96.8	96.8	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0
A63	藤和シティコープ浅間町	94.3	94.9	90.5	89.1	80.2	78.3	82.1	83.2	83.8	84.3	83.0
A64	ロイヤルパーク大町	96.4	100.0	95.0	90.6	88.1	89.8	89.8	91.4	97.3	93.9	98.3
A65	レキシントン・スクエア萩野町	100.0	100.0	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0	97.4	100.0	97.4	92.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	88.6	100.0	100.0	100.0	89.7	89.7	89.7	89.7	78.3	78.3	78.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	95.1	95.1	93.7	90.9	85.1	82.3	85.1	95.1	88.7	90.9	93.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	100.0	93.9	100.0	96.9	97.0	100.0	100.0	100.0	87.8	87.9	91.1
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	90.0	88.2	97.1	91.8	83.7	83.6	86.5	89.0	87.6	84.0	83.3
A75	スペーシア恵比寿	92.2	90.2	89.2	90.0	93.6	92.1	96.6	95.6	95.6	92.3	93.6
A76	ネオ・プロミネンス	94.8	96.6	96.6	88.9	93.9	93.8	93.8	98.3	96.6	96.6	94.9

物件番号	不動産等の名称	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期					
		平成24年12月末日	平成25年６月末日	平成25年12月末日	平成26年６月末日	平成26年12月末日	平成27年１月末日	平成27年２月末日	平成27年３月末日	平成27年４月末日	平成27年５月末日	平成27年６月末日
A77	インボイス新神戸レジデンス	99.1	98.6	95.4	94.4	94.0	94.0	91.2	85.6	85.2	82.9	88.4
A78	コスモコート元町	97.5	92.7	98.7	90.4	86.6	83.9	86.3	86.5	90.1	96.4	96.2
A79	レーベスト本陣	93.8	98.8	93.7	95.0	92.5	91.3	93.8	96.3	100.0	100.0	100.0
A80	レーベスト松原	91.9	95.7	98.8	91.2	93.7	95.0	94.4	93.2	89.5	87.6	89.5
A81	サンテラス南池袋	100.0	97.4	97.4	89.5	92.1	97.4	100.0	97.4	97.4	100.0	97.4
A82	アルバ則武新町	98.6	93.8	96.5	91.7	94.4	94.5	94.5	97.2	97.2	98.6	98.6
A83	レーベスト名駅南	97.0	100.0	98.5	93.6	95.4	95.4	93.6	98.5	98.2	98.2	100.0
A84	レーベスト平安	95.2	100.0	98.4	98.4	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8	96.8	92.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	93.3	95.4	100.0	94.2	87.3	89.7	91.9	93.1	90.4	85.4	88.4
A86	サルボサーラ	89.9	98.0	96.7	91.5	93.5	89.4	92.6	92.3	90.6	92.6	94.4
A87	エクセレンテ神楽坂	100.0	97.1	91.2	97.1	88.3	85.4	82.4	100.0	94.1	91.2	97.1
A88	ルナコート江戸堀	96.0	98.0	98.0	88.1	88.1	88.1	90.1	98.0	92.0	92.0	94.0
A89	ウィンテージ神戸元町	98.2	94.9	86.0	91.1	94.8	96.6	92.7	92.6	98.2	93.2	94.7
A90	クイーンズコート福住	100.0	100.0	100.0	100.0	92.5	92.5	96.6	100.0	95.9	100.0	100.0
A91	コーポ東洞院	100.0	97.7	95.1	90.3	92.9	88.6	81.9	95.7	95.7	95.7	95.7
A92	ベレール大井町	92.6	100.0	96.4	96.1	92.9	92.9	96.4	100.0	100.0	100.0	96.1
A93	シエテ南塚口	94.9	100.0	97.5	92.5	97.5	92.5	92.5	97.5	95.0	92.6	92.6
A94	プライムライフ三宮磯上公園	100.0	100.0	93.8	100.0	96.9	96.9	96.9	96.9	93.8	87.5	93.8
A95	HERMITAGE NANBA WEST	91.2	86.9	96.0	92.0	100.0	100.0	96.0	96.0	86.9	95.7	95.7
A96	センチュリーパーク新川1番館	100.0	90.9	97.7	100.0	95.5	93.2	93.2	91.0	93.3	91.0	91.0
A97	ウエストアベニュー	90.0	82.5	90.0	85.0	85.0	82.5	82.5	82.5	72.5	72.5	75.0
A98	リトルリバー本町橋	96.9	93.8	96.9	93.9	93.8	90.7	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9
A99	プライムライフ御影	85.5	100.0	96.6	93.4	93.3	93.4	93.4	96.7	90.2	76.8	86.8
B8	近代科学社ビル	100.0	100.0	100.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B9	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	100.0	90.1	90.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B15	クロス・スクエアＮＡＫＡＮＯ	54.2	57.6	67.6	64.3	64.3	62.6	62.6	62.6	62.6	64.2	70.8
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B17	レキシントン・プラザ八幡	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C1	タイムズ神田須田町第４	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C21	ボンセジュール千歳船橋	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－	－	－
C22	ボンセジュール四つ木	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－	－	－
C23	ボンセジュール日野	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－	－	－
C24	ボンセジュール武蔵新城	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－	－	－
C25	ボンセジュール小牧	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－	－	－
C26	ボンセジュール秦野渋沢	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－	－	－
C27	ボンセジュール伊丹	100.0	100.0	100.0	－	－	－	－	－	－	－	－
D1	ホテルマイステイズ神田	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D2	ホテルマイステイズ浅草	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D3	ホテルマイステイズ京都四条	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D4	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件番号	不動産等の名称	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期					
		平成24年12月末日	平成25年６月末日	平成25年12月末日	平成26年６月末日	平成26年12月末日	平成27年１月末日	平成27年２月末日	平成27年３月末日	平成27年４月末日	平成27年５月末日	平成27年６月末日
D5	ホテルマイステイズ舞浜	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D9	ホテルマイステイズ横浜	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D12	フレックステイイン飯田橋	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D14	フレックステイイン品川	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D15	フレックステイイン常盤台	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D16	フレックステイイン巣鴨	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D18	フレックステイイン清澄白河	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D19	フレックステイイン中延P1	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D20	フレックステイイン中延P2	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D21	アパホテル横浜関内	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D22	ホテルネッツ函館	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D23	フレックステイイン白金	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計		96.2	95.9	96.3	95.1	96.1	96.1	96.9	97.5	96.8	96.4	96.9

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

F 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産関連資産のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める物件はありません。

G 主要テナントに関する情報

（イ）主要テナントの一覧

当期末現在において総賃貸面積の10%以上を占める主要テナントの概要は、以下のとおりです。

（平成27年６月30日時点）

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積（㎡）	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率（%）（注）
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	ホテル運営業	D1	ホテルマイステイズ神田	58,958.21	25.3
		D2	ホテルマイステイズ浅草		
		D3	ホテルマイステイズ京都四条		
		D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター		
		D5	ホテルマイステイズ舞浜		
		D8	ホテルマイステイズ堺筋本町		
		D9	ホテルマイステイズ横浜		
		D10	ホテルマイステイズ日暮里		
		D11	ホテルマイステイズ福岡天神南		
		D12	フレックステイイン飯田橋		
		D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町		
		D14	フレックステイイン品川		
		D15	フレックステイイン常盤台		
		D16	フレックステイイン巣鴨		
		D17	ホテルマイステイズ大手前		
		D18	フレックステイイン清澄白河		
		D19	フレックステイイン中延P1		
		D20	フレックステイイン中延P2		
		D23	フレックステイイン白金		
パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	不動産業	A28	グロースメゾン五反田	26,144.42	11.2
		A31	アルモニー御茶ノ水		
		A33	グロースメゾン新横浜		
		A36	グロースメゾン池袋		
		A38	ルート立川		
		A39	渋谷本町マンション		
		A44	ベレール目黒		
		A45	ワコーレ綱島Ⅰ		
		A53	西早稲田クレセントマンション		
		A56	カーザエルミタッジオ		
		A62	レクセルマンション上野松が谷		
		A63	藤和シティコープ浅間町		
		A75	スペーシア恵比寿		
主なテナントの合計				85,102.63	36.5
ポートフォリオ全体の総賃貸面積				233,286.54	100.0

（注）総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ロ）主要テナントへの賃貸条件

当期末現在においてポートフォリオの総賃貸面積の10％以上を占める主なテナントへの賃貸条件は、以下のとおりです。なお、年間賃料については、当期末における月額賃料を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

（ａ）株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料（千円）	敷金等（千円）
D1	ホテルマイステイズ神田	平成26年５月23日より平成36年５月22日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	204,905	0
D2	ホテルマイステイズ浅草	平成26年５月23日より平成36年５月22日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	207,370	960
D3	ホテルマイステイズ京都四条	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	237,204	1,370
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	292,517	0
D5	ホテルマイステイズ舞浜	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	212,527	0
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	301,162	635
D9	ホテルマイステイズ横浜	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	195,036	0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	127,018	0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	183,104	0
D12	フレックステイイン飯田橋	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	103,349	2,250
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	88,477	0
D14	フレックステイイン品川	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	97,301	0
D15	フレックステイイン常盤台	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	124,293	0
D16	フレックステイイン巣鴨	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	117,339	0
D17	ホテルマイステイズ大手前	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	158,066	1,500
D18	フレックステイイン清澄白河	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	62,888	1,890
D19	フレックステイイン中延P1	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	43,754	0
D20	フレックステイイン中延P2	平成26年７月17日より平成36年７月16日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	25,834	0
D23	フレックステイイン白金	平成27年２月６日より平成37年２月５日まで	契約期間満了により終了し、更新はないものとします。	108,028	0

（ｂ）パシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社

物件番号	物件名	契約期間	契約更改の方法	年間賃料（千円）	敷金等（千円）
A28	グロースメゾン五反田	平成25年11月１日より平成33年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	53,544	4,462
A31	アルモニー御茶ノ水	平成25年11月１日より平成33年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	69,552	8,012
A33	グロースメゾン新横浜	平成25年11月１日より平成33年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	67,212	6,412
A36	グロースメゾン池袋	平成25年11月１日より平成33年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	44,214	4,802
A38	ルート立川	平成25年11月１日より平成33年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	38,460	11,652
A39	渋谷本町マンション	平成25年11月１日より平成33年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	36,312	4,353
A44	ベレール目黒	平成25年11月１日より平成33年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	32,628	3,578
A45	ワコーレ綱島Ｉ	平成25年11月１日より平成33年７月31日まで	期間満了の３ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	36,480	3,462
A53	西早稲田クレセントマンション	平成25年11月１日より平成27年10月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	130,848	11,189
A56	カーザエルミタッジオ	平成25年11月１日より平成27年10月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	52,956	7,538
A62	レクセルマンション上野松が谷	平成25年11月１日より平成27年10月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	64,716	7,816
A63	藤和シティコープ浅間町	平成25年11月１日より平成27年10月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	99,805	7,693
A75	スペーシア恵比寿	平成25年11月１日より平成27年10月31日まで	期間満了の６ヶ月前までに意思表示がなされなければ同一条件で１年間自動更新されます。	360,420	45,749

H 担保提供の状況

（平成27年６月30日時点）

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者（注１）	期末算定価格（注２）	
				担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
A26	日神パレステージ代田橋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,160
A27	日神パレステージ東長崎	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,260
A28	グロースメゾン五反田	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	968
A29	グロースメゾン亀戸	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,100
A30	エメラルドハウス	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,280
A31	アルモニー御茶ノ水	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,320
A32	サンクレスト石神井公園	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,050
A33	グロースメゾン新横浜	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,160
A34	ベルファース上野御徒町	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	999
A35	グランリール亀戸	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	949
A36	グロースメゾン池袋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	868
A37	グロースメゾン用賀	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	697
A38	ルート立川	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	616
A39	渋谷本町マンション	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	609
A40	シティハイツ砧	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	479
A41	アクシーズタワー川口並木	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	707
A42	キャピタルハイツ神楽坂	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	556
A43	カレッジスクエア町田	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	520
A44	ベレール目黒	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	592
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	511
A46	フォロス中村橋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	572
A47	グロースメゾン海神	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	458
A48	カレッジスクエア町屋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	519
A51	シティハウス東京新橋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	2,950
A52	ウィンベル神楽坂	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	3,730
A53	西早稲田クレセントマンション	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	2,310
A54	レキシントン・スクエア曙橋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,680
A56	カーザエルミタッジオ	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,040

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者（注１）	期末算定価格（注２）	
				担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,020
A61	ビクセル武蔵関	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	681
A62	レクセルマンション上野松が谷	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,120
A63	藤和シティコープ浅間町	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,320
A64	ロイヤルパーク大町	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	520
A65	レキシントン・スクエア萩野町	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	448
A66	ヴィスコンティ覚王山	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	258
A71	レキシントン・スクエア代田橋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,090
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	576
A73	ＡＭＳ　ＴＯＷＥＲ　南６条	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,150
A75	スペーシア恵比寿	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	7,560
A76	ネオ・プロミネンス	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第一貸付）	—	1,820
A77	インボイス新神戸レジデンス	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）	—	1,410
A78	コスモコート元町	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）	—	1,050
A79	レーベスト本陣	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第三貸付）	—	761
A80	レーベスト松原	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第三貸付）	—	761
A81	サンテラス南池袋	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）	—	695
A82	アルバ則武新町	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）	—	698
A83	レーベスト名駅南	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第一貸付）	—	695
A84	レーベスト平安	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）	—	650
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）	—	684
A86	サルボサーラ	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第一貸付）	—	619
A87	エクセレンテ神楽坂	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）	—	598
A88	ルナコート江戸堀	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第一貸付）	—	567
A89	ウィンテージ神戸元町	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第一貸付）	—	585
A90	クイーンズコート福住	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第三貸付）	—	538

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者（注１）	期末算定価格（注２）	
				担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
A91	コーポ東洞院	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第三貸付）	—	493
A92	ベレール大井町	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）	—	477
A93	シエテ南塚口	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）	—	418
A94	プライムライフ三宮磯上公園	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第三貸付）	—	429
A95	HERMITAGE NANBA WEST	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）	—	409
A96	センチュリーパーク新川1番館	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）	—	411
A97	ウエストアベニュー	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）	—	331
A98	リトルリバー本町橋	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）	—	374
A99	プライムライフ御影	抵当権	プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）	—	333
B8	近代科学社ビル	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,040
B9	新宿アイランド	抵当権	ニューシンジケートローン（C）	—	512
B14	レキシントン・プラザ西五反田	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	4,020
B15	クロス・スクェアＮＡＫＡＮＯ	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	944
B16	大木青葉ビル	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	665
B17	レキシントン・プラザ八幡	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	3,500
B18	イオンタウン須賀川	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	2,320
C1	タイムズ神田須田町第４	抵当権	ニューシンジケートローン（C）	—	109
D1	ホテルマイステイズ神田	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	3,560
D2	ホテルマイステイズ浅草	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	3,480
D3	ホテルマイステイズ京都四条	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	9,200
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	5,670
D5	ホテルマイステイズ舞浜	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	5,220
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	5,200
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	3,210
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	3,870
D9	ホテルマイステイズ横浜	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	2,680

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者（注１）	期末算定価格（注２）	
				担保非提供不動産（百万円）	担保提供不動産（百万円）
D10	ホテルマイステイズ日暮里	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	2,430
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	2,100
D12	フレックステイイン飯田橋	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,600
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,780
D14	フレックステイイン品川	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,540
D15	フレックステイイン常盤台	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,440
D16	フレックステイイン巣鴨	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,410
D17	ホテルマイステイズ大手前	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	1,730
D18	フレックステイイン清澄白河	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	848
D19	フレックステイイン中延Ｐ１	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	659
D20	フレックステイイン中延Ｐ２	質権	ニューシンジケートローン（C）	—	318
D21	アパホテル横浜関内	質権	ニューシンジケートローン（D）	—	8,600
D22	ホテルネッツ函館	質権	ニューシンジケートローン（D）	—	2,870
D23	フレックスステイイン白金	質権	ニューシンジケートローン（D）	—	2,140
	合計	質権：68物件 抵当権：26物件	ニューシンジケートローン（C）：67物件 ニューシンジケートローン（D）：3物件 プルデンシャルLPSローンB（第一貸付）：５物件 プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）：６物件 プルデンシャルLPSローンB（第三貸付）：５物件 プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）：８物件	—	146,874

（注１）　担保権者の欄において、「プルデンシャルLPSローンB（第一貸付）、プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）、プルデンシャルLPSローンB（第三貸付）、プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）」とは、同ローンの貸付人であるPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合、「ニューシンジケートローン（C）」、「ニューシンジケートローン（D）」とは、同ローンの貸付人である株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社シティバンク銀行、株式会社三井住友信託銀行及び株式会社りそな銀行により組成されるシンジケート団を表します。

（注２）「期末算定価格」の欄には、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社アセッツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の報告書による当期末を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

（注３）　平成27年６月30日現在の株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社シティバンク銀行、株式会社三井住友信託銀行及び株式会社りそな銀行により組成されるシンジケート団を担保権者とする質権及び抵当権の被担保債権額は、131,068百万円です。

（注４）　平成27年６月30日現在のPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合を担保権者とする抵当権の被担保債権額は、プルデンシャルLPSローンB（第一貸付）2,700百万円、プルデンシャルLPSローンB（第二貸付）2,860百万円、プルデンシャルLPSローンB（第三貸付）1,830百万円、プルデンシャルLPSローンB（第四貸付）2,570百万円です。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成27年６月期の直近６計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移を記載していません。

期別	年月日	総資産額（千円）	純資産額（千円）	１口当たりの純資産額（円）（注２）
第19期	平成24年12月31日	80,200,022 (80,042,272)	32,670,697 (32,512,946)	24,231 (24,114)
第20期	平成25年６月30日	80,249,063 (79,893,114)	32,848,025 (32,492,076)	24,363 (24,099)
第21期	平成25年12月31日	79,176,632 (78,803,789)	35,844,824 (35,471,981)	22,785 (22,548)
第22期	平成26年６月30日	79,261,754 (78,360,323)	36,373,796 (35,472,365)	23,121 (22,548)
第23期	平成26年12月31日	130,477,232 (128,521,085)	61,392,392 (59,436,245)	23,005 (22,272)
第24期	平成27年６月30日	136,299,746 (134,004,676)	61,731,550 (59,436,480)	23,132 (22,272)

（注１）　各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

（注２）　１口当たりの純資産額については、各期末時点の発行済投資口総数を用いて算出し、表示単位未満を四捨五入して記載しています。

また東京証券取引所における本投資証券の取引所価格及び売買高は以下のとおりです。

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

	期別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
各計算期間の最高・最低投資口価格（単位:円）及び投資証券売買高（単位：口）	最高	6,540	14,480	20,000	24,760	50,900	66,400
	最低	6,080	6,230	12,610	16,740	23,020	44,500
	売買高	89,769	299,695	191,903	471,739	2,012,281	880,913

	月別	平成27年１月	平成27年２月	平成27年３月	平成27年４月	平成27年５月	平成27年６月
月別最高・最低投資口価格（単位:円）及び投資証券売買高（単位：口）	最高	63,700	54,800	62,200	65,000	64,800	66,400
	最低	49,850	44,500	51,600	59,300	59,600	50,900
	売買高	195,493	133,145	146,072	103,275	73,315	229,613

（注）最高・最低投資口価格は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の取引値によります。

②【分配の推移】

平成27年６月期の直近６計算期間の本投資法人の分配総額、１口当たり分配金の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第19期	平成24年７月１日～平成24年12月31日	157,750	117
第20期	平成25年１月１日～平成25年６月30日	355,949	264
第21期	平成25年７月１日～平成25年12月31日	372,843	237
第22期	平成26年１月１日～平成26年６月30日	901,431	573
第23期	平成26年７月１日～平成26年12月31日	1,956,146	733
第24期	平成27年１月１日～平成27年６月30日	2,295,069	860

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

平成27年６月期の直近６計算期間の本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）	年換算値
第19期	平成24年７月１日～平成24年12月31日	0.3%	0.7%
第20期	平成25年１月１日～平成25年６月30日	1.0%	2.1%
第21期	平成25年７月１日～平成25年12月31日	1.0%	2.0%
第22期	平成26年１月１日～平成26年６月30日	2.5%	5.0%
第23期	平成26年７月１日～平成26年12月31日	4.0%	7.9%
第24期	平成27年１月１日～平成27年６月30日	3.7%	7.5%

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

自己資本利益率の年換算値は、当該計算期間の日数の年間の日数（365日）に対する割合により年換算したものを示しています。なお、財務指標上の比率の記載については、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成14年１月８日	設立企画人（株式会社東京リート投信）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成14年１月18日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成14年２月５日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成14年２月26日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第15号）
平成16年５月17日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場（銘柄コード：8963）
平成18年８月１日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場
平成19年10月６日	大阪証券取引所不動産投資信託証券市場上場廃止
平成22年２月１日	エルシーピー投資法人と合併 商号をインヴィンシブル投資法人へ変更

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	福田　直樹	昭和60年４月　第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社 平成10年４月　第一ライフ・キャピタル・プロパティーズ株式会社　出向　プレジデント 平成12年４月　第一生命保険相互会社　運用関連事業部　課長 平成16年４月　同社　不動産部　不動産企画グループ　次長 平成18年４月　第一ライフ・インターナショナル（U.S.A.）株式会社　出向　プレジデント 平成20年４月　ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　取締役不動産投資本部長 平成23年４月　相互住宅株式会社　出向　執行役員 平成24年４月　プロロジス社　入社　シニアバイスプレジデント　ファイナンスディレクター、アジア 平成25年４月　フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社）入社　マネージング ディレクター 平成25年４月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社　顧問 平成25年５月　Calliope 合同会社　出向 平成25年５月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社　出向　代表取締役社長（現任） 平成25年６月　本投資法人　執行役員(現任)	0
監督役員	髙橋　孝志	昭和58年４月　弁護士登録 昭和61年４月　髙橋孝志法律事務所（現オーシャン綜合法律事務所）開業（現職） 平成20年４月　本投資法人監督役員（現任）	0
監督役員	藤元　拓志	平成８年10月　監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所 平成11年４月　公認会計士登録 平成13年８月　藤元公認会計士事務所開業（現職） 平成16年12月　税理士登録 平成17年９月　エルシーピー投資法人監督役員 平成22年２月　本投資法人監督役員（現任）	0

（注）本投資法人の執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成26年11月28日に開催された投資主総会において、補欠執行役員としてクリストファー・リードを選任しました。なお、クリストファー・リードは本資産運用会社の取締役です。

３【その他】

①　役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第29条）。執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年以内です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第30条）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口数の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第２項）。

②　規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

（イ）規約等の重要事項の変更

規約の変更等の手続については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　（５）その他　（ハ）規約の変更等」をご参照ください。その他該当事項はありません。

（ロ）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（ハ）出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。その他該当事項はありません。

③　訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。

なお、本投資法人は、法令で認められる範囲内で、投資主との合意又は市場取引その他法令に定める方法により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています（規約第６条の２）。

また、本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通して売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

（イ）１口当たり純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日毎に、以下の算式で算出します。

１口当たりの純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記（ロ）のとおりとするほか、投信法、投資法人計算規則、一般社団法人投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

（ロ）資産評価の方法（規約第15条）

a.　不動産、不動産の賃借権又は地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

b.　不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産がａ．に掲げる資産の場合は、ａ．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

c.　信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用すること目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産がａ．に掲げる資産の場合は、ａ．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

d.　不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、ａ.乃至ｃ.に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。

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

信託財産である匿名組合出資持分についてｄ.に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

f.　有価証券

ⅰ　金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

ⅱ　上記以外の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合は、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

g.　金銭の信託の受益権

信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

h. 金銭債権

取得価額から貸倒引当金を控除した金額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

i. 金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

ⅰ 金融商品取引所に上場されている金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。なお、基準日において最終市場価格がない場合には、基準日前直近における最終市場価格に基づき算出した価額により評価します。

ⅱ 金融商品取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ⅲ 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとします。但し、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

j. その他

ⅰ 上記に定めがない場合については、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

ⅱ 資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

①不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額又は調査価額

②不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が①に掲げる資産の場合は①に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

ⅲ 資産評価の基準日は、原則として計算期間の末日とします。

（ハ）投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

東京都港区六本木六丁目10番１号六本木ヒルズ森タワー

電話番号　03-5411-2731

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年１月１日から６月末日までと７月１日から12月末日まで（以下、計算期間の末日をそれぞれ「決算日」といいます。）の各６箇月間とします（規約第16条）。

（５）【その他】

（イ）増減資に関する制限

ａ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人の執行役員は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。（規約第６条第１項、第３項）。但し、後記「（ハ）規約の変更等」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限が変更されることがあります。

なお、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ハ（投資法人に係る課税の特例規定）に規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

ｂ．最低純資産額の変更

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第８条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性がありますが、最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「（ハ）規約の変更等」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第４項、投信法施行令第55条）。

（ロ）解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

ⅰ．規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生

ⅱ．投資主総会の決義

ⅲ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

ⅳ．破産手続開始の決定

ⅴ．解散を命ずる裁判

ⅵ．投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人には、解散又は償還事由の定めはありません。

（ハ）規約の変更等

ａ．　規約変更の手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法93条の２第２項第３号）。但し、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利 ①投資主総会における議決権」をご参照ください。

ｂ．　規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（ニ）関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

ａ．　本資産運用会社との間の資産運用委託契約

Ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日（平成17年10月21日）から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

（ⅱ）上記（ⅰ）の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

ａ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ｂ．上記ａ．に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅲ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

ａ．金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき

ｂ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ｃ．解散したとき

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

Ｄ．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

ｂ．　機関運営に関する一般事務受託者（本資産運用会社）との間の一般事務委託契約

Ａ．契約期間

機関運営に関する一般事務委託契約の有効期間は、平成23年11月１日から平成24年10月31日とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の通知（以下「解約通知」といいます。）をし、一般事務委託契約を解約することができます。但し、本資産運用会社が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が本運用会社以外の者（ｂ.において以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約は終了します。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと本資産運用会社が合理的に判断する事由がない場合には、本資産運用会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

ａ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ｂ．ａ．の場合のほか、機関の運営に関する事務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

C．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

D．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

また、本資産運用会社に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｃ．会計等に関する一般事務受託者株式会社ＥＰコンサルティングサービス（以下「一般事務受託者」といいます。）との間の一般事務委託契約

A．契約期間

一般事務委託契約の期間は、平成24年10月１日から５年間（平成29年９月30日まで）とします。但し、この期間満了の６ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

B．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）当事者のいずれか一方が、相手方に対し、効力発生日の６ヶ月前の応当日（同日を含みます。）までに文書により通知することにより、一般事務委託契約を解約することができます。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（本項目において以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に一般事務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

ａ．一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

Ｄ．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

また、一般事務受託者に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｄ．　投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理人委託契約

Ａ．契約期間

投資主名簿等管理人委託契約は、契約期間を定めていません。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

（ⅰ）当事者間の文書による解約の合意。この場合には投資主名簿等管理人委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

（ⅱ）当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から３ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。

（ⅳ）当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理人委託契約に違反し、かつその違反が引き続き投資主名簿等管理人委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約の変更その他投資主名簿等管理人委託契約に定めのない事項については、全て本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを定めます。

Ｄ．契約の変更の開示方法

投資主名簿等管理人委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資主名簿等管理人委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、投資主名簿等管理人に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｅ． 特別口座管理人（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

Ａ．契約期間

特別口座の管理に関する契約は、契約期間を定めていません。

Ｂ． 契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、それぞれにおいて定めるときに終了します。

（ｉ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理人は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅱ）社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理人は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつその違反が引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅳ）当事者間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由又は特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理人が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ｖ）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、既存の口座管理事務の手数料に関する定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理人が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更、監督官庁及び保管振替機構の指示又はその他特別口座の管理に関する契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議の上速やかに変更します。

Ｄ．契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、特別口座管理人に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条第２項、第３項）。

ｆ．特別口座管理機関（三井住友信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

Ａ．契約期間

特別口座の管理に関する契約は、契約期間を定めていません。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、それぞれにおいて定めるときに終了します。

（ｉ）特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅱ）社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。

（ⅲ）当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつその違反が引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ⅳ）上記ｃ．Ｂ．に記載された投資主名簿等管理人委託契約の終了事由又は投資主名簿等管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

（ｖ）経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変更等により、既存の口座管理事務の手数料に関する定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

特別口座の管理に関する契約について、法令の変更、監督官庁及び保管振替機構の指示又はその他特別口座の管理に関する契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関が協議の上速やかに変更します。

Ｄ．契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

さらに、特別口座管理機関に対する一定の事務の委託の内容に変更があったときは、その内容を投資主に通知します（投信法施行規則第169条２項、３項）。

ｇ．　資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

Ａ．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成17年９月20日）から５年間とします。但し、この期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

Ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）資産保管業務委託契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおりとします。

ａ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で資産保管業務委託契約は終了します。

ｂ．解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に資産保管業務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

（ⅱ）本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

ａ．資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

ｂ．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

Ｃ．契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

D．契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

h．会計監査人に関する、会計監査人（新日本有限責任監査法人）との間の監査契約

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第37条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会で再任されたものとみなします（規約第38条）。

（ホ）公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

（イ）利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

a．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

b．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号）。

c．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

d．a．からc．までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（ⅰ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

（ⅱ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

（ロ）利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第203条第２項、第４項、第５条第２項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び

投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

（ハ）資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）

本投資法人は、①本投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③本投資法人の執行役員又は監督役員の親族、④資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

a．有価証券の取得又は譲渡
b．有価証券の貸借
c．不動産の取得又は譲渡
d．不動産の貸借
e．不動産の管理の委託（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせることが認められています（投信法施行令第117条第１号）。）
f．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引及び商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ニ）特定資産の価格等の調査（投信法第201条、投信法施行令第122条の２、第16条の２）

投信法第201条及びこれに関連する法令等により定められた特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令第16条の２各号で定めるものに限ります。）について取得又は譲渡が行われた場合は、不動産鑑定士であって、資産運用会社の利害関係人等でない者による当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を受けるものとします。但し、当該取得又は譲渡に先立って鑑定評価を取得している場合は改めて取得する必要はありません。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

（２）利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規則）

①　一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。

②　手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記③記載の取引を行う場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。但し、本投資法人の役員会による承認については、本資産運用会社の社内規程に定める以下の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。なお、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、本資産運用会社のコンプライアンス委員会規程、投資委員会規程及び取締役会規程等の規定する業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。

また、本資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポンサー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続の実効性の確保を図っています。

③　基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

（イ）スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）としては、適正価格調査のために取得した鑑定評価額（但し、開発中の物件を竣工を条件として取得する場合は、当該物件の購入に係る売買契約の締結時における、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調査価格その他の合理的かつ客観的に算定された評価額）を上限とします。

また、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと、投資不適格物件との抱き合わせではないことを条件とします。

（ロ）スポンサー関係者への不動産関連資産の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を下限とします。また、売却先の選定に際し、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して売却先として選定しておらず、かつ仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ハ）スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸

不動産関連資産の類似不動産の賃料相場を基準として、当該賃料が運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを条件とします。また、テナントの選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先してテナントとして選定しておらず、かつ、テナント仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることを要するものとし、また、プロパティ・マネジメント会社の選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して選定していないことを条件とします。

（ホ）スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料

仲介手数料の金額は、宅地建物取引業法に定める報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）であることを要するものとします。また、仲介手数料収受を目的とした不必要な売買ではないことを条件とします。

（ヘ）その他の取引

スポンサー関係者に対する一般事務、資産保管若しくは信託にかかる業務を委託する場合、スポンサー関係者から融資を受ける場合又はスポンサー関係者が本投資法人の投資口若しくは投資法人債を引き受ける場合等には、その報酬及び取引条件が適正であることを要するほか、その選定に際し、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先していないことを条件とします。

（３）スポンサー関係者との取引状況等

本投資法人は、投信法上の利害関係人等に該当する売主、自主ルール上のスポンサー関係者に該当する売主、又はこれに準ずる関係を有する売主から資産を取得する場合、投信法又は前記「（２）利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規制）」に記載の自主ルールに従い、以下の審議・決議を経ています。

A　コンプライアンス委員会による審議及び決定

B　投資委員会による審議及び決定

C　取締役会による審議及び決議

D　本投資法人の役員会による審議及び承認

また、本投資法人は、その保有資産のうち、住居及びその他の用途物件の不動産の一部について、本資産運用会

社の株主又はその関連会社をマスターリース会社としてこれに賃貸し、かつ、プロパティ・マネジメント業務を委託しています。また、本資産運用会社の株主又はその関連会社をエンドテナントとしてこれに賃貸する場合があります。かかる取引についても、前記利害関係人との取引における自主ルールに従い、マスターリース契約その他の賃貸借契約についてはその賃料が類似不動産の賃料相場を基準として適正賃料水準に見合うことなど、また、プロパティ・マネジメント業務の委託についてはその報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることなどを確認しており、上記の資産の取得にかかる決定、決議及び承認に準じた手続を経ています。

当期における利害関係人等との特定資産の売買取引等については以下のとおりです。

ａ．取引状況

該当事項はありません。なお、本投資法人が平成27年２月６日付で取得したホテル２物件の売主であるZephyrus特定目的会社及び西特定目的会社は、自主ルール上のスポンサー関係者には該当しません。しかしながら、当該ファンドはカリオペの関係法人であるＦＩＧのファンド等を通じて出資を受けております（なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。）。そのため、本資産運用会社は当該ファンドをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱い、前記「（２）利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規制）」に記載の手続及び基準に従って当該ホテル２物件を取得しました。

ｂ．利害関係人等への支払手数料等の金額

該当事項はありません。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

①　投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結（但し、規約に記載されている成立時に締結される資産運用会社との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項）

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします（規約第21条）。

ｂ．投信法第140条の決議は、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上にあたる多数をもって決します（投信法第93条の２第２項第３号）。

ｃ．投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第１項、規約第23条第１項）。

ｄ．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第23条第２項）

ｅ．投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の２、規約第24条第１項）。

ｆ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第25条第１項）。

ｇ．前記ｆ．の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の

議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第25条第２項）。

ｈ．投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議によって、法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の３第２項乃至第４項、会社法第124条第２項、第３項、規約第26条）。

② その他の共益権

（イ） 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条第１項、第３項）

６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ） 投資主総会決議取消請求権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

（ハ） 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内でない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ） 新投資口発行差止請求権等及び投資口発行無効訴権（投信法第81条の２第２項、第84条第１項、第２項、会社法第182条の３、会社法第210条、第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対して、その差止を請求することができます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。さらに、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資主は、本投資法人に対して、当該投資口の併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

また、投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ） 合併差止請求権及び合併無効訴権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２、第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。また、投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

（ヘ） 投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より８週間前までに書面をもって、①一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、②会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

（ト） 投資主総会招集請求権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

（チ） 検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有

する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

（リ） 執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず、投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

（ヌ） 解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の総口数の10分の１以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存続が問題となるような場合には裁判所に解散請求をすることができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条、規約17条）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方法に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有します。分配金は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者を対象として投資口の所有口数に応じて、分配されます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配にかかる金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配にかかる金額の限度において、投資主の口座管理機関に対する損害賠償請求権を取得します（社債株式等振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤ 払戻請求権（規約第５条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（クローズド・エンド型）。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第１項、第３項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、140条）。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継するものが存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧権（投信法第128条の３第１項）

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨　少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口にかかる少数投資主権等の行使については、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

本投資法人は、本書の日付現在、投資法人債を発行していないため該当事項はありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

英文名称: Consonant Investment Management Co., Ltd.

② 資本金の額

本書の日付現在　１億9,000万円

③ 事業の内容

金融商品取引法第28条第４項に規定する投資運用業を行います。

④ 沿革

年月日	事項
平成16年３月15日	会社設立
平成16年６月25日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（２）第83288号）
平成17年５月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第36号）
平成17年６月28日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第48号）
平成17年９月16日	社団法人投資信託協会（現「一般社団法人投資信託協会」）に入会
平成19年９月30日	金融商品取引業みなし登録　関東財務局長（金商）第314号
平成19年12月４日	金融商品取引業登録申請書類提出
平成22年２月１日	商号をエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社からコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社へ変更

（注）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第１項の適用を受け、平成19年９月30日付で金融商品取引業（投資運用業）の登録を行ったものとみなされています。

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,372株

（ハ）最近５年間における資本金の額の増減

年月日	資本金の増減
平成24年４月９日	資本金の額を４億3,000万円から１億9,000万円に減額

⑥ その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取

締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます（他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です（金融商品取引法第31条の４第１項））。

（ロ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用にかかる業務

（ロ）本投資法人が行う資金調達にかかる業務

（ハ）本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務

（ニ）本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務

（ホ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）乃至（ニ）に付随し又は関連する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況（４）投資法人の機構」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所（注）	所有株式数（株）	比率（％）
Calliope合同会社	東京都港区西新橋一丁目２番９号ＥＰコンサルティングサービス内	8,372	100.00
合計		8,372	100.00

（注）上表中における日本国内の株主の住所については、登記上の本店所在地を記載しています。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	福田　直樹	昭和60年４月　第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社 平成10年４月　第一ライフ・キャピタル・プロパティーズ株式会社 出向 プレジデント 平成12年４月　第一生命保険相互会社 運用関連事業部 課長 平成16年４月　同社 不動産部 不動産企画グループ 次長 平成18年４月　第一ライフ・インターナショナル（U.S.A.）株式会社 出向 プレジデント 平成20年４月　ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 取締役不動産投資本部長 平成23年４月　相互住宅株式会社 出向 執行役員 平成24年４月　プロロジス社 入社 シニアバイスプレジデント ファイナンスディレクター、アジア 平成25年４月　フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社）入社 マネージング ディレクター 平成25年４月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問 平成25年５月　Calliope合同会社 出向 平成25年５月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長（現任） 平成25年６月　本投資法人 執行役員(現任)	―
取締役コンプライアンス・オフィサー	横山　伸	昭和50年４月　株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 平成２年４月　同行 金融商品開発部 課長 平成３年３月　同行 ロンドン支店 為替チーフディーラー 平成９年９月　同行 外国債券部 副部長 平成10年４月　和光証券株式会社（現みずほ証券株式会社）出向 外国為替部長 平成11年10月　第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社 有価証券部 審議役 平成17年６月　同社 債券部長 平成19年４月　同社 外国債券部長 平成21年４月　相互住宅株式会社 出向 常勤監査役 平成25年６月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 入社 取締役コンプライアンス・オフィサー（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役（非常勤）	クリストファー・リード	平成13年１月　プロスペクト・アセット・マネージメント・インク 入社 平成13年３月　株式会社プロスペクト 出向 取締役 平成18年４月　同社 入社 取締役 平成24年９月　フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社） 入社 ディレクター（現職） 平成24年10月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問 平成25年５月　同社 取締役（非常勤）（現任）	―
監査役（非常勤）	青柳　昇司	昭和39年４月　日立キャピタル株式会社 入社 平成２年１月　極東証券株式会社 入社 経理部部付部長 平成６年６月　同社 取締役経理部長・資金部長 平成10年６月　同社 参与・経理部長・資金部長 平成12年６月　同社 監査役 平成15年６月　同社 顧問 平成16年３月　エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）監査役 平成22年２月　同社 退任 平成22年６月　同社　監査役（非常勤）（現任）	―

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。本書の日付現在、本資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①機関運営に関する一般事務受託者

機関運営に関する一般事務受託者は本資産運用会社です。前記「１　資産運用会社の概況　（１）名称、資本金の額及び事業の内容」をご参照ください。

②会計等に関する一般事務受託者

（イ）名称

株式会社ＥＰコンサルティングサービス

（ロ）資本金の額

平成27年8月31日現在　　300百万円

（ハ）事業の内容

・経理・財務・税務分野アウトソーシング

・給与計算・社会保険業務アウトソーシング、人事労務コンサルティング

・ＩＴ分野アウトーシング

・人材派遣/紹介予定派遣/人材紹介

（ニ）住所

東京都港区西新橋一丁目２番９号

③資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

（イ）名称

三井住友信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

平成27年３月31日現在　　342,037百万円

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

④特別口座管理人

（イ）名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

（ロ）資本金の額

平成27年３月31日現在　　324,279百万円

（ハ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

（ニ）住所

東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

（２）【関係業務の概要】

①機関運営に関する一般事務受託者

機関運営に関する一般事務受託者としての業務（投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）

②会計等に関する一般事務受託者

会計等に関する一般事務受託者としての業務

③資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本合併前のＬＣＰの投資主に係る特別口座管理人としての業務

④特別口座管理機関

本合併前の本投資法人の投資主に係る特別口座管理人としての業務

（３）【資本関係】

①機関運営に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

②会計等に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

③資産保管会社、投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関

該当事項はありません。

④特別口座管理人

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１　財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２　監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第24期計算期間（平成27年１月１日から平成27年６月30日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３　連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （平成26年12月31日）	当期 （平成27年６月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 9,153,872	※1 2,691,921
信託現金及び信託預金	※1 4,011,521	※1 4,822,622
未収入金	82	190
営業未収入金	644,552	637,813
前払費用	233,324	260,394
未収消費税等	1,319,253	316,413
その他	0	0
貸倒引当金	△1,968	△2,436
流動資産合計	15,360,637	8,726,919
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 85,914	※1 85,914
減価償却累計額	△8,324	△8,866
建物（純額）	77,589	77,048
建物附属設備	※1 38,862	※1 38,862
減価償却累計額	△18,548	△19,744
建物附属設備（純額）	20,314	19,117
構築物	※1 2,779	※1 2,779
減価償却累計額	△1,204	△1,270
構築物（純額）	1,574	1,509
土地	※1 711,834	※1 711,834
信託建物	※1 45,227,883	※1 49,657,804
減価償却累計額	△3,136,903	△3,726,114
信託建物（純額）	42,090,979	45,931,690
信託建物附属設備	※1 10,400,867	※1 12,748,349
減価償却累計額	△2,186,062	△2,551,810
信託建物附属設備（純額）	8,214,804	10,196,539
信託構築物	※1 321,799	※1 323,594
減価償却累計額	△118,744	△128,347
信託構築物（純額）	203,054	195,246
信託工具、器具及び備品	※1 268,476	※1 302,397
減価償却累計額	△103,974	△124,376
信託工具、器具及び備品（純額）	164,502	178,020
信託土地	※1 63,258,940	※1 69,963,823
有形固定資産合計	114,743,593	127,274,829
無形固定資産		
その他	76	45
無形固定資産合計	76	45
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,035
長期前払費用	328,159	251,697
その他	34,765	36,218
投資その他の資産合計	372,924	297,951
固定資産合計	115,116,594	127,572,826
資産合計	130,477,232	136,299,746

（単位：千円）

	前期 （平成26年12月31日）	当期 （平成27年６月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	141,428	168,742
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,200,000	※1 62,341,000
1年内返済予定の信託長期借入金	※1 18,167	※1 9,960,000
未払金	22,872	43,752
未払費用	127,170	174,711
未払法人税等	578	542
前受金	371,084	420,660
預り金	23,896	10,108
流動負債合計	1,905,197	73,119,517
固定負債		
長期借入金	※1 56,100,000	－
信託長期借入金	※1 9,941,832	－
信託預り敷金及び保証金	1,109,146	1,420,014
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
固定負債合計	67,179,642	1,448,677
負債合計	69,084,839	74,568,195
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,096,413	53,096,413
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（△）	2,031,546	2,370,704
剰余金合計	8,295,978	8,635,136
投資主資本合計	61,392,392	61,731,550
純資産合計	※2 61,392,392	※2 61,731,550
負債純資産合計	130,477,232	136,299,746

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　平成26年７月１日 至　平成26年12月31日）	当期 （自　平成27年１月１日 至　平成27年６月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1　4,610,717	※1　4,974,760
営業収益合計	4,610,717	4,974,760
営業費用		
賃貸事業費用	※1　1,586,854	※1　1,834,039
資産運用報酬	125,000	180,000
役員報酬	4,800	4,800
資産保管手数料	3,976	6,342
一般事務委託手数料	26,672	22,055
貸倒引当金繰入額	1,527	467
その他営業費用	91,966	116,123
営業費用合計	1,840,796	2,163,828
営業利益	2,769,920	2,810,931
営業外収益		
受取利息	537	1,242
還付加算金	－	3,098
雑収入	483	307
営業外収益合計	1,021	4,648
営業外費用		
支払利息	365,480	379,341
融資関連費用	294,738	140,328
投資口交付費	152,101	－
雑損失	14	－
営業外費用合計	812,334	519,670
経常利益	1,958,607	2,295,909
税引前当期純利益	1,958,607	2,295,909
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,958,002	2,295,304
前期繰越利益	73,543	75,399
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,031,546	2,370,704

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　平成26年７月１日　至　平成26年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	29,134,389	6,264,432	974,975	7,239,407	36,373,796	36,373,796
当期変動額						
新投資口の発行	23,962,024				23,962,024	23,962,024
剰余金の配当			△901,431	△901,431	△901,431	△901,431
当期純利益			1,958,002	1,958,002	1,958,002	1,958,002
当期変動額合計	23,962,024	－	1,056,571	1,056,571	25,018,595	25,018,595
当期末残高	53,096,413	6,264,432	2,031,546	8,295,978	61,392,392	61,392,392

当期（自　平成27年１月１日　至　平成27年６月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計	
		出資剰余金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	53,096,413	6,264,432	2,031,546	8,295,978	61,392,392	61,392,392
当期変動額						
新投資口の発行					－	－
剰余金の配当			△1,956,146	△1,956,146	△1,956,146	△1,956,146
当期純利益			2,295,304	2,295,304	2,295,304	2,295,304
当期変動額合計	－	－	339,157	339,157	339,157	339,157
当期末残高	53,096,413	6,264,432	2,370,704	8,635,136	61,731,550	61,731,550

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 （自　平成26年７月１日 至　平成26年12月31日）	当期 （自　平成27年１月１日 至　平成27年６月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	2,031,546,537円	2,370,704,364円
Ⅱ　分配金の額	1,956,146,838円	2,295,069,960円
（投資口１口当たり分配金の額）	（733円）	（860円）
Ⅲ　次期繰越利益	75,399,699円	75,634,404円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第17条第１号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90％に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益1,958,002,616円のうち1,956,146,838円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第４号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第17条第１号の定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90％に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期純利益2,295,304,665円のうち2,295,069,960円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第17条第４号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日）	当期 （自 平成27年１月１日 至 平成27年６月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,958,607	2,295,909
減価償却費	837,289	986,795
投資口交付費	152,101	－
融資関連費用	294,738	140,328
信託預り敷金及び保証金償却額	△378	－
受取利息	△537	△1,242
支払利息	365,480	379,341
貸倒引当金の増減額（△は減少）	577	467
営業未収入金の増減額（△は増加）	△573,359	6,739
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,319,253	1,002,839
未払消費税等の増減額（△は減少）	△143,637	－
営業未払金の増減額（△は減少）	△673	21,539
未払金の増減額（△は減少）	△10,409	17,865
未払費用の増減額（△は減少）	2,933	49,396
前受金の増減額（△は減少）	13,561	49,576
預り金の増減額（△は減少）	△9,776	△13,787
その他	5,533	△9,953
小計	1,572,798	4,925,816
利息の受取額	537	1,242
利息の支払額	△363,177	△381,197
法人税等の支払額	△547	△640
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,209,610	4,545,220
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△40,203,087	△13,512,228
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△47,787	△95,186
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,585	406,054
その他	△694	△1,487
投資活動によるキャッシュ・フロー	△40,119,985	△13,202,847
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△13,488,750	－
長期借入れによる収入	57,300,000	6,241,000
長期借入金の返済による支出	△17,552,100	△1,200,000
融資関連費用	△618,099	△81,398
分配金の支払額	△900,512	△1,952,824
投資口の発行による収入	23,962,024	－
投資口交付費の支出	△151,356	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,551,206	3,006,776
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	9,640,831	△5,650,850
現金及び現金同等物の期首残高	3,524,562	13,165,393
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,165,393	※1 7,514,543

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物	77年
建物附属設備	８～24年
構築物	７～18年
信託建物	２～67年
信託建物附属設備	２～32年
信託構築物	４～55年
信託工具、器具及び備品	２～15年

②無形固定資産

定額法を採用しています。

③長期前払費用

定額法を採用しています。

２．引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

３．収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は42,497千円です。

４．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

①信託現金及び信託預金

②信託建物

信託建物附属設備

信託構築物

信託工具、器具及び備品

信託土地

③信託預り敷金及び保証金

④１年内返済予定の信託長期借入金

信託長期借入金

（２）繰延資産の処理方法

投資口交付費

支出時に全額費用として処理しております。

（３）消費税等の処理方法

消費税等の会計処理は税抜方式によっています。

（貸借対照表に関する注記）

※１．担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 平成26年12月31日	当期 平成27年６月30日
現金及び預金	4,262,187	312,245
信託現金及び信託預金	4,011,521	4,822,622
建物	77,589	77,048
建物附属設備	20,314	19,117
構築物	1,574	1,509
土地	711,834	711,834
信託建物	42,090,979	45,931,690
信託建物附属設備	8,214,804	10,196,539
信託構築物	203,054	195,246
信託工具、器具及び備品	164,502	178,020
信託土地	63,258,940	69,963,823
合計	123,017,302	132,409,697

担保を付している債務は次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 平成26年12月31日	当期 平成27年６月30日
１年内返済予定の長期借入金	1,200,000	62,341,000
１年内返済予定の信託長期借入金	18,167	9,960,000
長期借入金	56,100,000	－
信託長期借入金	9,941,832	－
合計	67,260,000	72,301,000

※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前期 平成26年12月31日	当期 平成27年６月30日
50,000	50,000

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　平成26年７月１日 至　平成26年12月31日	当期 自　平成27年１月１日 至　平成27年６月30日
Ａ．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料・共益費	4,408,874	4,738,713
その他収入	201,843	236,047
合計	4,610,717	4,974,760
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
維持管理費	460,196	468,393
公租公課	163,789	201,860
損害保険料	6,084	7,061
減価償却費	837,259	986,765
その他費用	119,524	169,957
合計	1,586,854	1,834,039
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	3,023,863	3,140,721

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期 自　平成26年７月１日 至　平成26年12月31日	当期 自　平成27年１月１日 至　平成27年６月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数	2,668,686口	2,668,686口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自　平成26年７月１日 至　平成26年12月31日	当期 自　平成27年１月１日 至　平成27年６月30日
現金及び預金	9,153,872	2,691,921
信託現金及び信託預金	4,011,521	4,822,622
現金及び現金同等物	13,165,393	7,514,543

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 平成26年12月31日	当期 平成27年６月30日
１年内	112,249	112,249
１年超	2,224,164	2,168,039
合計	2,336,413	2,280,288

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 平成26年12月31日	当期 平成27年６月30日
１年内	1,843,409	2,413,667
１年超	15,485,197	21,199,677
合計	17,328,607	23,613,345

（金融商品に関する注記）

１．　金融商品の状況に関する事項

（１）　金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

（２）　金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

（３）　金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．　金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期（平成26年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）　現金及び預金	9,153,872	9,153,872	－
（２）　信託現金及び信託預金	4,011,521	4,011,521	－
資産計	13,165,393	13,165,393	－
（３）　１年内返済予定の長期借入金	1,200,000	1,200,000	－
（４）　長期借入金	56,100,000	56,100,000	－
（５）　１年内返済予定の信託長期借入金	18,167	18,251	84
（６）　信託長期借入金	9,941,832	10,156,234	214,401
負債計	67,260,000	67,474,486	214,486

当期（平成27年６月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）　現金及び預金	2,691,921	2,691,921	－
（２）　信託現金及び信託預金	4,822,622	4,822,622	－
資産計	7,514,543	7,514,543	－
（３）　１年内返済予定の長期借入金	62,341,000	62,341,000	－
（４）　長期借入金	－	－	－
（５）　１年内返済予定の信託長期借入金	9,960,000	9,960,000	－
（６）　信託長期借入金	－	－	－
負債計	72,301,000	72,301,000	－

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）現金及び預金　（２）信託現金及び信託預金

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

（３）１年内返済予定の長期借入金　（４）長期借入金　（５）１年内返済予定の信託長期借入金

（６）信託長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっています。

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

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 平成26年12月31日	当期 平成27年６月30日
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
信託預り敷金及び保証金	1,109,146	1,420,014

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成26年12月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	9,153,872	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,011,521	—	—	—	—	—
合計	13,165,393	—	—	—	—	—

当期（平成27年６月30日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	2,691,921	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,822,622	—	—	—	—	—
合計	7,514,543	—	—	—	—	—

（注４）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成26年12月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の 長期借入金	1,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	56,100,000	—	—	—
１年内返済予定の 信託長期借入金	18,167	—	—	—	—	—
信託長期借入金	—	73,807	104,256	2,894,530	5,143,274	1,725,963
合計	1,218,167	73,807	56,204,256	2,894,530	5,143,274	1,725,963

当期（平成27年６月30日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の 長期借入金	62,341,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	—	—	—	—
１年内返済予定の 信託長期借入金	9,960,000	—	—	—	—	—
信託長期借入金	—	—	—	—	—	—
合計	72,301,000	—	—	—	—	—

（有価証券に関する注記）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

Ⅰ．セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

Ⅱ．関連情報

前期（自 平成26年７月１日 至 平成26年12月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１） 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。

（２） 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	1,722,789	不動産投資事業

当期（自 平成27年１月１日 至 平成27年６月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１） 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しております。

（２） 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	1,760,999	不動産投資事業

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

			前期 自　平成26年７月１日 至　平成26年12月31日	当期 自　平成27年１月１日 至　平成27年６月30日
住居	貸借対照表計上額	期首残高	55,874,464	55,569,758
		期中増減額	△304,706	△300,354
		期末残高	55,569,758	55,269,403
	期末時価		60,775,000	62,209,000
オフィス	貸借対照表計上額	期首残高	8,579,951	8,551,609
		期中増減額	△28,342	△36,906
		期末残高	8,551,609	8,514,702
	期末時価		7,227,000	7,181,000
商業施設	貸借対照表計上額	期首残高	5,275,638	5,225,394
		期中増減額	△50,243	△47,106
		期末残高	5,225,394	5,178,288
	期末時価		5,690,000	5,820,000
駐車場	貸借対照表計上額	期首残高	100,825	100,823
		期中増減額	△1	△1
		期末残高	100,823	100,822
	期末時価		107,000	109,000
ホテル	貸借対照表計上額	期首残高	5,532,341	45,296,007
		期中増減額	39,763,665	12,915,605
		期末残高	45,296,007	58,211,612
	期末時価		52,759,000	71,555,000
合計	貸借対照表計上額	期首残高	75,363,220	114,743,593
		期中増減額	39,380,372	12,531,236
		期末残高	114,743,593	127,274,829
	期末時価		126,558,000	146,874,000

（注１）貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）前期における期中増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。

（注３）期末時価は、株式会社アセッツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

（税効果会計に関する注記）

１．　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

（単位：千円）

	前期 平成26年12月31日	当期 平成27年６月30日
（繰延税金資産（流動資産））		
未払事業所税	－	489
営業未収入金（合併）	197	186
貸倒引当金	672	787
繰延税金資産小計	870	1,463
評価性引当額	870	1,463
繰延税金資産合計	－	－
（繰延税金資産の純額）	－	－
（繰延税金資産（固定資産））		
建物等（合併）	801,025	746,394
土地（合併）	2,251,597	2,129,657
繰越欠損金	7,749,271	7,329,595
繰延税金資産小計	10,801,895	10,205,647
評価性引当額	10,801,895	10,205,647
繰延税金資産合計	－	－
（繰延税金資産の純額）	－	－

２．　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

（単位：％）

	前期 平成26年12月31日	当期 平成27年６月30日
法定実効税率	34.16	34.15
支払分配金の損金算入額	△33.54	△33.80
評価性引当額の増減	△0.46	0.63
その他	△0.13	△0.95
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.03

３．　法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

平成27年３月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第９号）が公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成27年７月１日以降に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等について、32.31％に変更されます。

なお、この税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額並びに法人税等調整額への影響はありません。

（持分法損益等に関する注記）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　平成26年７月１日　至　平成26年12月31日）

属性	名称	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
						役員の兼任等	事業上の関係				
資産運用会社の利害関係人等	Zephyrus特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注５）	14,878,412	－	－
	西特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注５）	4,473,000	－	－
	四条通ホールディング特定目的会社（注３）	東京都港区	279	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注５）	7,594,980	－	－
	Danube特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注５）	3,845,400	－	－
	長堀橋ホールディング特定目的会社（注３）	東京都港区	82	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注５）	2,514,820	－	－
	Aki特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注５）	6,631,968	－	－
	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（注３）	東京都港区	100	ホテル業	－	－	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	1,722,789	営業未収入金	540,064

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

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

（注３）Zephyrus特定目的会社、西特定目的会社、四条通ホールディング特定目的会社、Danube特定目的会社、長堀橋ホールディング特定目的会社、Aki特定目的会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group（ＦＩＧ）の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。したがって本投資法人ではZephyrus特定目的会社、西特定目的会社、四条通ホールディング特定目的会社、Danube特定目的会社、長堀橋ホールディング特定目的会社、Aki特定目的会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

（注４）なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口（22.85%）を保有しております。

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

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格（千円）
D3	ホテルマイステイズ京都四条	四条通ホールディング特定目的会社	6,024,460
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	Zephyrus特定目的会社	4,930,200
D5	ホテルマイステイズ舞浜	Zephyrus特定目的会社	4,870,312
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	Danube特定目的会社	3,845,400
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	Zephyrus特定目的会社	2,958,000
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	長堀橋ホールディング特定目的会社	2,514,820

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格（千円）
D9	ホテルマイステイズ横浜	Zephyrus特定目的会社	2,119,900
D10	ホテルマイステイズ日暮里	西特定目的会社	1,898,540
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	四条通ホールディング特定目的会社	1,570,520
D12	フレックステイイン飯田橋	Aki特定目的会社	1,381,660
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	西特定目的会社	1,331,960
D14	フレックステイイン品川	西特定目的会社	1,242,500
D15	フレックステイイン常盤台	Aki特定目的会社	1,242,500
D16	フレックステイイン巣鴨	Aki特定目的会社	1,192,800
D17	ホテルマイステイズ大手前	Aki特定目的会社	1,192,800
D18	フレックステイイン清澄白河	Aki特定目的会社	749,476
D19	フレックステイイン中延P1	Aki特定目的会社	589,442
D20	フレックステイイン中延P2	Aki特定目的会社	283,290
合計			39,938,580

当期（自　平成27年１月１日　至　平成27年６月30日）

属性	名称	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
						役員の兼任等	事業上の関係				
資産運用会社の利害関係人等	Zephyrus特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注５）	2,792,000	－	－
	西特定目的会社（注３）	東京都港区	0.1	投資運用業	－	－	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入（注２）（注５）	2,119,000	－	－
	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（注３）	東京都港区	100	ホテル業	－	－	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	1,760,999	営業未収入金	501,272

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。
（注２）取引条件については、資産運用会社の社内規程であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルに基づき、決定しております。
（注３）Zephyrus特定目的会社、西特定目的会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるFortress Investment Group（ＦＩＧ）の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。したがって本投資法人ではZephyrus特定目的会社、西特定目的会社及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。
（注４）なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口（22.85%）を保有しております。
（注５）当該受益権の購入は下記物件に係るものです。なお、取引金額は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格を記載しており、その他の取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでおりません。

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格（千円）
D22	ホテルネッツ函館	Zephyrus特定目的会社	2,792,000
D23	フレックステイイン白金	西特定目的会社	2,119,000
合計			4,911,000

２．関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　平成26年７月１日　至　平成26年12月31日）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引内容	取引金額（千円）（注３）	科目	期末残高（千円）（注３）
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	－	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注１)	128,993	未払費用	67,500
同上	同上	同上	－	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払（注２）	1,100	未払費用	864

（注１）福田直樹が第三者（資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注２）福田直樹が第三者（資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

（注３）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期（自　平成27年１月１日　至　平成27年６月30日）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引内容	取引金額（千円）（注３）	科目	期末残高（千円）（注３）
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長	－	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注１)	180,000	未払費用	97,200
同上	同上	同上	－	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社への機関運営委託報酬の支払(注２)	600	未払費用	864

（注１）福田直樹が第三者（資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注２）福田直樹が第三者（資産運用会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

（注３）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　平成26年７月１日 至　平成26年12月31日	当期 自　平成27年１月１日 至　平成27年６月30日
１口当たり純資産額	23,005円	23,132円
１口当たり当期純利益	762円	860円

１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自　平成26年７月１日 至　平成26年12月31日	当期 自　平成27年１月１日 至　平成27年６月30日
当期純利益（千円）	1,958,002	2,295,304
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,958,002	2,295,304
期中平均投資口数（口）	2,570,932	2,668,686

（重要な後発事象に関する注記）

１．新投資口の発行

本投資法人は平成27年６月25日および同年７月８日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については平成27年７月15日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成27年８月12日に払込が完了しております。この結果、本投資法人の出資総額は82,465百万円、発行済投資口数は3,193,686口となっています。

①募集による新投資口発行

発行新投資口数　：　500,000口
　うち国内一般募集における募集投資口数　：　211,250口
　　海外募集における募集投資口数　：　288,750口
発行価格（募集価格）　：　１口当たり57,817円
発行価格（募集価格）の総額　：　28,908,500,000円
払込金額（発行価額）　：　１口当たり55,941円
払込金額（発行価額）の総額　：　27,970,500,000円
払込期日　：　平成27年７月15日（水）

②投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

売出投資口数　：　25,000口
売出価格　：　１口当たり57,817円
売出価額の総額　：　1,445,425,000円
受渡期日　：　平成27年７月16日（木）

③第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数　：　25,000口
払込金額（発行価額）　：　１口当たり55,941円
払込金額（発行価額）の総額　：　1,398,525,000円
払込期日　：　平成27年８月12日（水）
割当先　：　みずほ証券株式会社

２.資金の借入れ

本投資法人は、平成27年７月16日付で取得したホテル11物件及び住居３物件に係る不動産信託受益権（後記「４.資産の取得」参照）の取得資金の一部とするため及び既存シンジケートローン（ニューシンジケートローン（C）、(D)）及びプルデンシャルＬＰＳローンＢにつき、無担保かつより低金利の借入れによりリファイナンスを実行するため、同日付で以下の借入れを行いました。

ニューシンジケートローン(E)

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、シティバンク銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
借入金額　：88,338百万円
利率等　：基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）+0.20%、0.40%、0.50%、0.60%
利払期日　：平成27年７月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日
元本返済方法　：各個別貸付ごとに一括返済
借入方法　：無担保・無保証
借入日　：平成27年７月16日
返済期日　：平成28年５月16日、平成30年７月16日、平成31年７月16日、平成32年７月16日

また、平成27年８月28日付で取得したホテル３物件に係る不動産信託受益権（後記「４.資産の取得」参照）の取得資金の一部とするため、同日付で以下の借入れを行いました。

タームローン(A)

借入先　：株式会社みずほ銀行
借入金額　：3,682百万円
利率等　：基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR、但し、初回計算期間のみ全銀協２か月日本円TIBOR）+0.50%
利払期日　：平成27年９月30日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日
元本返済方法　：一括返済
借入方法　：無担保・無保証
借入日　：平成27年８月28日
返済期日　：平成31年８月28日

３．借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成27年７月16日付で実行しましたホテル11物件及び住居３物件の取得及び借入コストの低減のためリファイナンスを行い、以下のとおり、借入金の期限前弁済を実施しました。

ニューシンジケートローン(C)

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行
借入金額残高　：56,100百万円
利率等　：基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）+0.80%
借入方法　：有担保・無保証
借入日　：平成26年７月17日
返済期日　：平成29年７月14日
期限前弁済日　：平成27年７月16日
返済金額　：56,100百万円
返済後残高　：0円

ニューシンジケートローン(D)

借入先　：株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、シティバンク銀行株式会社、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行

借入金額残高　：　6,241百万円
利率等　　：　基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）+0.80%
借入方法　　：　有担保・無保証
借入日　　：　平成27年２月６日
返済期日　　：　平成30年２月６日
期限前弁済日　：　平成27年７月16日
返済金額　　：　6,241百万円
返済後残高　　：　0円

プルデンシャルＬＰＳローンＢ
借入先　　：　Prudential Mortgage Asset Holdings １ Japan投資事業有限責任組合
借入金額残高　：　9,960百万円
利率等　　：　1.90%
借入方法　　：　有担保・無保証
借入日　　：　平成24年９月28日
返済期日　　：　平成30年３月31日、平成31年３月31日、平成32年３月31日
期限前弁済日　：　平成27年７月16日
返済金額　　：　9,960百万円
返済後残高　　：　0円

４．資産の取得
本投資法人は、平成27年６月25日付で下表記載14物件の取得（取得価格総額35,258百万円）を決定し、同年７月16日付で全14物件の取得を完了しました。

物件番号：D24　物件名称：ホテルマイステイズ羽田

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	7,801百万円
所在地	東京都大田区
建築時期	平成13年４月
資産の種類	信託受益権
取得先	Skye特定目的会社
延床面積	5,400.16㎡
総賃貸可能面積	5,400.16㎡

物件番号：D25　物件名称：ホテルマイステイズ亀戸P1

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	5,594百万円
所在地	東京都江東区
建築時期	平成３年３月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	4,349.67㎡
総賃貸可能面積	4,349.67㎡

物件番号：D26　物件名称：ホテルマイステイズ上野入谷口

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	3,821百万円
所在地	東京都台東区
建築時期	昭和60年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	Rannoch特定目的会社
延床面積	2,247.92㎡
総賃貸可能面積	2,247.92㎡

物件番号：D27　物件名称：ホテルマイステイズ亀戸P2

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	3,742百万円
所在地	東京都江東区
建築時期	平成３年３月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	2,793.99㎡
総賃貸可能面積	2,793.99㎡

物件番号：D28　物件名称：ホテルビスタ清水

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	2,198百万円
所在地	静岡県静岡市
建築時期	平成19年１月
資産の種類	信託受益権
取得先	Wakusei特定目的会社
延床面積	3,559.81㎡
総賃貸可能面積	3,559.81㎡

物件番号：D29　物件名称：スーパーホテル新橋・烏森口

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	1,624百万円
所在地	東京都港区
建築時期	平成20年２月
資産の種類	信託受益権
取得先	Suisei特定目的会社
延床面積	1,403.89㎡
総賃貸可能面積	1,403.89㎡

物件番号：D30　物件名称：フレックステイイン東十条

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	1,277百万円
所在地	東京都北区
建築時期	昭和61年６月
資産の種類	信託受益権
取得先	Aki特定目的会社
延床面積	1,714.53㎡
総賃貸可能面積	1,714.53㎡

物件番号：D31　物件名称：ホテルマイステイズ宇都宮

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	1,237百万円
所在地	栃木県宇都宮市
建築時期	平成２年１月
資産の種類	信託受益権
取得先	Zephyrus特定目的会社
延床面積	11,733.23㎡
総賃貸可能面積	11,733.23㎡

物件番号：D32　物件名称：フレックステイイン川崎貝塚

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	980百万円
所在地	神奈川県川崎市
建築時期	平成２年４月
資産の種類	信託受益権
取得先	Rannoch特定目的会社
延床面積	1,190.57㎡
総賃貸可能面積	1,190.57㎡

物件番号：D33　物件名称：コンフォートホテル富山駅前

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	979百万円
所在地	富山県富山市
建築時期	平成19年３月
資産の種類	信託受益権
取得先	Suisei特定目的会社
延床面積	3,305.64㎡
総賃貸可能面積	3,305.64㎡

物件番号：D34　物件名称：フレックステイイン川崎小川町

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	906百万円
所在地	神奈川県川崎市
建築時期	平成元年４月
資産の種類	信託受益権
取得先	Rannoch特定目的会社
延床面積	725.60㎡
総賃貸可能面積	725.60㎡

物件番号：A100　物件名称：シティコート北1条

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	1,782百万円
所在地	北海道札幌市
建築時期	平成19年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	合同会社バレッタ
延床面積	7,577.24㎡
総賃貸可能面積	5,230.18㎡

物件番号：A101　物件名称：リエトコート向島

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	1,683百万円
所在地	東京都墨田区
建築時期	平成20年２月
資産の種類	信託受益権
取得先	合同会社バレッタ
延床面積	3,170.99㎡
総賃貸可能面積	2,940.20㎡

物件番号：A102　物件名称：リエトコート西大島

取得日	平成27年７月16日
取得価格（注）	1,634百万円
所在地	東京都江東区
建築時期	平成20年２月
資産の種類	信託受益権
取得先	合同会社バレッタ
延床面積	2,210.45㎡
総賃貸可能面積	2,048.28㎡

また平成27年８月21日付で下表記載のホテル３物件の取得（取得価格総額7,369百万円）を決定し、同年８月28日付で全３物件の取得を完了しました。

物件番号：D35　物件名称：フレックステイイン江古田

取得日	平成27年８月28日
取得価格（注）	5,069百万円
所在地	東京都練馬区
建築時期	平成元年１月
資産の種類	信託受益権
取得先	西特定目的会社
延床面積	3,932.93㎡
総賃貸可能面積	3,932.93㎡

物件番号：D36　物件名称：スーパーホテル東京・JR立川北口

取得日	平成27年８月28日
取得価格（注）	1,170百万円
所在地	東京都立川市
建築時期	平成19年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	合同会社築地ワン
延床面積	1,832.97㎡
総賃貸可能面積	1,832.97㎡

物件番号：D37　物件名称：スーパーホテル上野JR入谷口

取得日	平成27年８月28日
取得価格（注）	1,130百万円
所在地	東京都台東区
建築時期	平成18年3月
資産の種類	信託受益権
取得先	合同会社築地ワン
延床面積	1,279.16㎡
総賃貸可能面積	1,279.16㎡

（注）取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。
また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	建物	85,914	－	－	85,914	8,866	541	77,048	
	建物附属設備	38,862	－	－	38,862	19,744	1,196	19,117	
	構築物	2,779	－	－	2,779	1,270	65	1,509	
	土地	711,834	－	－	711,834	－	－	711,834	
	信託建物（注１）	45,227,883	4,429,921	－	49,657,804	3,726,114	589,210	45,931,690	
	信託建物附属設備（注１）	10,400,867	2,347,482	－	12,748,349	2,551,810	365,747	10,196,539	
	信託構築物（注１）	321,799	1,795	－	323,594	128,347	9,602	195,246	
	信託工具、器具及び備品（注１）	268,476	33,920	－	302,397	124,376	20,401	178,020	
	信託土地	63,258,940	6,704,883	－	69,963,823	－	－	69,963,823	
	合計	120,317,357	13,518,001	－	133,835,359	6,560,529	986,765	127,274,829	
無形固定資産	その他	6,906	－	－	6,906	6,860	30	45	
	合計	6,906	－	－	6,906	6,860	30	45	

（注1）　当期増加額のうち主な増加の理由は、新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注６）	株式会社三井住友銀行（注３）	12,400,000	－	400,000	12,000,000	0.930	平成29年７月14日	（注２）	有担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行（注３）	12,400,000	－	400,000	12,000,000	0.930	平成29年７月14日		
	株式会社みずほ銀行（注３）	12,400,000	－	400,000	12,000,000	0.930	平成29年７月14日		
	株式会社新生銀行（注３）	6,500,000	－	－	6,500,000	0.930	平成29年７月14日		
	シティバンク銀行株式会社（注３）	6,500,000	－	－	6,500,000	0.930	平成29年７月14日		
	三井住友信託銀行株式会社（注３）	5,000,000	－	－	5,000,000	0.930	平成29年７月14日		
	株式会社りそな銀行（注３）	2,100,000	－	－	2,100,000	0.930	平成29年７月14日		
	株式会社三井住友銀行（注４）	－	1,357,000	－	1,357,000	0.930	平成30年２月６日		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行（注４）	－	1,357,000	－	1,357,000	0.930	平成30年２月６日		
	株式会社みずほ銀行（注４）	－	1,357,000	－	1,357,000	0.930	平成30年２月６日		
	株式会社新生銀行（注４）	－	650,000	－	650,000	0.930	平成30年２月６日		
	シティバンク銀行株式会社（注４）	－	650,000	－	650,000	0.930	平成30年２月６日		
	三井住友信託銀行株式会社（注４）	－	470,000	－	470,000	0.930	平成30年２月６日		
	株式会社りそな銀行（注４）	－	400,000	－	400,000	0.930	平成30年２月６日		
小計		57,300,000	6,241,000	1,200,000	62,341,000	－	－	－	－
信託長期借入金（注７）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注４）（注５）	2,700,000	－	－	2,700,000	1.900	平成30年３月31日	（注２）	有担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注４）（注５）	2,860,000	－	－	2,860,000	1.900	平成31年３月31日		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注４）（注５）	1,830,000	－	－	1,830,000	1.900	平成32年３月31日		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（注４）（注５）	2,570,000	－	－	2,570,000	1.900	平成31年３月31日		
小計		9,960,000	－	－	9,960,000	－	－	－	－
合計		67,260,000	6,241,000	1,200,000	72,301,000	－	－	－	－

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

（注２）資金使途は主に不動産信託受益権の購入資金です。

（注３）消費税還付金の受領に伴い、平成27年４月30日付にて元本の一部（1,200百万円）につき返済を行いました。
なお、当期末残高につきましては平成27年７月16日付にて全額期限前弁済を行いました。

（注４）平成27年７月16日付にて全額期限前弁済を行いました。

（注５）三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、本投資法人が受益者である不動産信託の受託者であり、平成24年９月28日付で、プルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループのPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合より資金を借入れています。本投資法人は、同日付で、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社から当該借入金（積立金等の控除後）を当該不動産信託の信託元本の交付として受領しています。

（注６）１年内返済予定の長期借入金を含みます。

（注７）１年内返済予定の信託長期借入金を含みます。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成27年６月30日現在）

Ⅰ　資産総額	136,299,746千円
Ⅱ　負債総額	74,568,195千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	61,731,550千円
Ⅳ　発行済数量	2,668,686口
Ⅴ　１単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	23,132円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻し口数（口）	発行済口数（口）
第19期 （平成24年７月１日～ 平成24年12月31日）	―	0	0	1,348,292
第20期 （平成25年１月１日～ 平成25年６月30日）	―	0	0	1,348,292
第21期 （平成25年７月１日～ 平成25年12月31日）	平成25年12月20日	224,887 （―）	0	1,573,179
第22期 （平成26年１月１日～ 平成26年６月30日）	―	0	0	1,573,179
第23期 （平成26年７月１日～ 平成26年12月31日）	平成26年７月16日 平成26年８月13日	1,040,000 （512,678） 55,507 （―）	0 0	2,613,179 2,668,686
第24期 （平成27年１月１日～ 平成27年６月30日）	―	0	0	2,668,686

（注）括弧内の数は本邦外における販売口数です。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しています。

１　有価証券報告書及びその添付書類

計算期間第23期（自　平成26年７月１日　至　平成26年12月31日）にかかる有価証券報告書を平成27年３月27日に関東財務局長に提出

上記有価証券報告書の訂正報告書を平成27年６月25日に関東財務局長に提出

２　有価証券届出書及びその添付書類

有価証券届出書（参照方式・内国投資証券、一般募集）を平成27年６月25日に関東財務局長に提出

上記有価証券届出書の訂正届出書を平成27年６月25日、平成27年７月２日及び平成27年７月８日に関東財務局長に提出

有価証券届出書（参照方式・内国投資証券、第三者割当）を平成27年６月25日に関東財務局長に提出

上記有価証券届出書の訂正届出書を平成27年７月２日及び平成27年７月８日に関東財務局長に提出

３　臨時報告書

金融商品取引法第24条の５第４項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第１項及び同条第２項第１号の規定に基づく臨時報告書を平成27年６月25日に関東財務局長に提出

上記臨時報告書の訂正報告書を平成27年７月８日に関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

平成27年９月25日

インヴィンシブル投資法人
役　員　会　　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　髙　橋　幸　毅　㊞

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　　吉　田　雅　彦　㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているインヴィンシブル投資法人の平成27年１月１日から平成27年６月30日までの第24期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、インヴィンシブル投資法人の平成27年６月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

１．重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、払込が完了している。

２．重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資金の借入れを行っている。

３．重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、借入金の期限前弁済を実施している。

４．重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資産の取得を完了している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以　　上

(※)１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。