

平成 28 年 1 月 20 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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  
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田 直樹  
(コード番号: 8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 企画部長 稲垣 正之

(TEL 03-5411-2731)

## 資産の取得及び貸借に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）は、本日、資産の取得（ホテル 5 物件及び住居 1 物件）（以下、それぞれ「本ホテル 5 物件」及び「本住居物件」といい、総称して「本取得 6 物件」といいます。）及びこれに付随して、本取得 6 物件に係る賃貸借契約を締結することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

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)	取得先 (注2)	特定資産の種類
ホテル	D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府 大阪市	3,160	3,190	Aki 特定目的会社	信託受益権
	D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県 北九州市	1,148	1,160	Navarro 特定目的会社	
	D40	コンフォートホテル前橋	群馬県 前橋市	1,128	1,140	Navarro 特定目的会社	
	D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県 三条市	1,010	1,020	Navarro 特定目的会社	
	D42	コンフォートホテル北見	北海道 北見市	851	860	Navarro 特定目的会社	
小計				7,297	7,370		
住居	A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府 大阪市	2,910	2,940	Momo 特定目的会社	信託受益権
小計				2,910	2,940		

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)	取得先 (注2)	特定資産の種類
合計				10,207	10,310		

- ・売買契約締結日 : 平成28年1月20日
- ・取得予定日 : 平成28年1月22日
- ・取得資金 : 新規借入れ<sup>(注3)</sup>並びに平成27年7月に実施した公募増資及び同年8月に実施した第三者割当により生じた手元余剰資金の一部
- ・決済方法 : 引渡し時一括決済

(注1) 取得予定価格には、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) 取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。

(注3) 新規借入れについては、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、ホテル物件及び住居物件をポートフォリオのコアアセットと位置付け、積極的な外部成長及び内部成長戦略の実践を通じて、ポートフォリオ収益の成長性及び安定性の双方をバランスよく追求しています。

本投資法人は、本日、新規借入れ並びに平成27年7月に実施した公募増資及び同年8月に実施した第三者割当により生じた手元余剰資金の一部を活用し、追加の投資口発行なく、本ホテル5物件及び本住居物件を取得することを決定しました。

本ホテル5物件はいずれも宿泊特化型ホテルです。このうち、「ホテルマイステイズ心斎橋」は、大阪の中でもとりわけ繁華性の高い心斎橋エリアに立地する物件です。心斎橋は、ブランド店や専門店が軒を並べる大阪を代表する商業地であり、関西圏はもとより圏外からの観光客も多く訪れる場所です。大阪府は、訪日外国人の延べ宿泊者数で東京都に次いで全国第2位に位置し、関西国際空港におけるLCC（格安航空会社）就航便増加の好影響を受けています。

本物件は、2015年3月に客室、エントランスを含む全面的な改装が完了し、リニューアルオープン後は高い客室稼働率と顧客満足度を維持しています。後記「3. 賃貸借契約の締結」にも記載の通り、本物件の賃貸借契約は、固定賃料に加え、ホテル営業から生じるGOPに連動する変動賃料を導入しており、GOPの上昇によるアップサイドを本投資法人が直接享受できる仕組み（変動賃料スキーム）を採用します。スポンサー傘下の広範な専門能力と豊富な経験を有するホテル・オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）が運営し、高度なレベニューマネジメントを実施し、宿泊需要の効果的な取り込みや低コスト運営等を通じ、賃料収益の最大化を目指します。

一方、本投資法人が4物件を取得する「コンフォートホテル」は、世界的なホテルチェーンで日本国内においても50店舗<sup>(注1)</sup>を展開しています。今回取得する4物件は、いずれも相対的に築浅であることから、競合ホテルに対して優位性を有し、安定的なビジネス需要に支えられ、それぞれのエリア内で高い競争力を発揮しています。本投資法人は、既保有物件である「コンフォートホテル富山駅前」に倣い、今回取得する4物件の賃貸借契約についても固定賃料スキームを導入し、ポートフォリオ収益の安定性確保を図ります。本投資法人は、各物件ともに支払賃料に対して十分なGOP水準を有していると考えています。

「ロイヤルパークス桃坂」は、大阪・上本町の再開発エリアに所在する築浅の高品質な賃貸住宅です。

周辺には商業・文化・教育施設が充実し、複数路線（近鉄線、JR線、大阪市営地下鉄）が利用可能であることから、生活利便性に優れます。本投資法人は、本物件の住居部分について、大和リビング株式会社（大和ハウス工業株式会社の100%子会社）とサブリース契約を締結することにより、安定的な収益の確保を図ります。

本ホテル5物件は、いずれもスポンサー・パイプラインとして締結済の覚書の対象物件です。本日の取得の決定にあわせ、本投資法人とスポンサーは覚書を更新し、対象物件を追加しています（注2）。その結果、本投資法人はホテル25物件（客室数合計6,769室）、住居9物件（賃貸可能戸数合計743室）の優先交渉権を有し、引き続き大きな外部成長機会の提供を受けています（注3）。今回の覚書の更新で特筆すべきは、東京ディズニーリゾートに隣接する客室数1,016の「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」が対象物件として追加されている点です。

（注1）週刊ホテルレストラン(2015年1月)

（注2）覚書の対象物件の一覧については、別紙記載の「参考資料 2. スポンサーのパイプライン」をご参照ください。

（注3）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。

### 3. 賃貸借契約の締結

本ホテル5物件の所有者となる本投資法人は、取得するホテル物件のうち「ホテルマイステイズ心斎橋」についてはホテル営業に実績のあるMHMとの間で、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」及び「コンフォートホテル北見」（以下、総称して「コンフォート4物件」といいます。）については株式会社グリーンズとの間で、それぞれ賃貸借契約を締結し、賃貸する予定です（注）。

また、「ホテルマイステイズ心斎橋」に関しては、MHMとの間の賃貸借契約に基づき、固定賃料に加えて、当該テナントのホテル営業から生じるGOPに連動する変動賃料を受け取る予定です。当該賃貸借契約では、テナントによるホテル営業の収益を、コスト及びマネジメントフィーを差し引いて、テナント、信託受託者を経由して本投資法人が享受することになります。これにより、GOPの上昇局面においては、本投資法人の賃料収入の向上が期待できる賃貸借契約となっています。なお、GOPの下降局面においては、本投資法人の収益は低下することとなりますが、固定賃料部分の設定により本投資法人に損失が生じることはありません。

なお、本投資法人は、本6物件のテナントに関して、平成27年9月18日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しているものと判断しています。

（注）本ホテル5物件のうち「ホテルマイステイズ心斎橋」については、変動賃料スキーム（契約形態：固定賃料プラス変動賃料型）、コンフォートホテル4物件については、固定賃料スキーム（契約形態：固定賃料型）を採用する予定です。詳細は後記「4. 取得予定資産の内容等」をご参照ください。

#### <テナント及びオペレーターの概要>

本ホテル5物件のテナント及びオペレーターの概要はそれぞれ以下のとおりです。

#### 「ホテルマイステイズ心斎橋」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
② 所 在 地	東京都港区六本木六丁目2番31号六本木ヒルズノースタワー14階
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 麻野 篤毅
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	100百万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成11年7月8日

⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には記載すべき資本関係はありませんが、当該テナント・オペレーターの親会社は Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人である Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、FIG の関係法人であるカリオペは平成 27 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（所有投資口比率 19.09%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本書の日付現在において、本資産運用会社の社員のうち 1 名が当該テナント・オペレーターからの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は、当該テナント・オペレーターとの間で、平成 26 年 5 月 23 日付、平成 26 年 7 月 17 日付、平成 27 年 2 月 6 日付、平成 27 年 7 月 16 日付及び平成 27 年 8 月 28 日付取得のホテル合計 29 物件に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に規定する利害関係人等に該当しません。

「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」及び「コンフォートホテル北見」のテナント兼オペレーター

① 名 称	株式会社グリーンズ
② 所 在 地	三重県四日市市浜田町 5 番 3 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 村木 敏雄
④ 事 業 内 容	ホテル・レストラン、コンベンション、不動産管理事業、ホテル経営に関するコンサルティング
⑤ 資 本 金 ( 本 書 の 日 付 現 在 )	50 百万円
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 39 年 1 月 8 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該テナント・オペレーターの関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間には記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該テナント・オペレーターとの間で、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、当該テナント・オペレーターとの間で、平成 27 年 7 月 16 日付取得の「コンフォートホテル富山駅前」に係る賃貸借契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該テナント・オペレーターは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該テナント・オペレーターは、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

## 4. 取得予定資産の内容等

### (1) 本取得6物件の内容

取得予定の本取得6物件の個別の内容、収支状況等及び鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

<本取得6物件の内容に関する説明>

#### a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について

- 「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。
- 「鑑定評価額」は、取得予定資産の取得にあたり不動産鑑定士より取得した鑑定評価書に記載された価格を記載しています。
- 「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「延床面積」、「構造・階数」、「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います。
- 「交通条件」については、不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成15年公正取引委員会告示第2号、その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。）及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値によっています。）を記載しています。
- 「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、本投資法人による取得時に予定している信託受託者を記載しています。
- 「信託期間」については、本投資法人による取得時に予定している期間を記載しています。

#### b. 「賃貸借の概況」欄の記載について

- 平成27年11月末日現在を基準としています。
- 「テナントの総数」は、各物件において、直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1テナントとして算出しています。また、賃借人がエンドテナントに転貸しているサブリース物件の場合で、所有者である売主（取得先）、本投資法人又は信託受託者と賃借人との賃貸借契約が賃料保証ではないパス・スルー型の場合、エンドテナント数を集計しています。
- 「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。「(S・T・D・O)」は、客室数の内訳をルームタイプ（シングル・ツイン・ダブル・その他）別に分類し記載しています。
- 「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。
- 「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面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- 「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。
- 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用（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。

#### c. 「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。
- 「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。
- 「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、MHMが運営するホテルについては、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。

- ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金・保証金等の額が記載されています。

d. 「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、取得予定資産に関して、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、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」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。

e. 「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。

f. 「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。

<本取得6物件の収支状況及び鑑定評価書の概要に関する説明>

a. 「収支状況等」欄の記載について

- ・平成26年1月1日から平成27年11月30日までの各事業期間について、売主から受領した情報に基づ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いません。
- ・「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)は、売主から提供を受けた実績値(但し、本投資法人が保有する場合の信託報酬、管理報酬及び保険料の調整後)を記載しています。
- ・「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。
- ・「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)
- ・「GOP比率」は、次の計算式により算出しています。  
GOP比率=GOP÷売上高
- ・「デイリー/ウィークリー/マンスリー」は、各宿泊形態(デイリー/ウィークリー/マンスリー)の割合をいい、同期間の客室収入合計に対する各運用期間における各宿泊形態別の客室収入の割合をいいます。なお、デイリー=1~6泊、ウィークリー=7~29泊、マンスリー=30泊以上として宿泊日数により区分しています。
- ・「海外売上高」は、海外ウェブエージェント経由の売上高を意味し、「海外売上比率」は客室収入に対する海外売上高の比率をいいます。

b. 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

本投資法人は、取得予定資産に関して、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、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に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ととどまります。

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。

## D38 : ホテルマイステイズ心斎橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成28年1月22日			
取得(予定)価格	3,160百万円			
鑑定評価額	3,190百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
所在地	(地番)	大阪市中央区西心斎橋一丁目24番		
	(住居表示)	大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号		
交通条件	大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	413.96㎡	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル
	延床面積	1,942.01㎡	建築時期	昭和59年9月10日
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
	リノベーション時期	平成27年1月～平成27年3月		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日(至)平成38年1月21日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年11月30日)				
テナントの総数	1	客室数	54室	
賃貸可能面積	1,942.01㎡			(うちS8・T8・D28・O10)
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,942.01㎡	
敷金等	3,650千円	賃貸事業収入(月額)	15,508千円	
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28年1月22日から平成38年1月21日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額85.2百万円(1月～6月:月額6.2百万円、7月～12月:月額8百万円))にテナントによるホテル営業のGOPに連動する変動賃料を加えた額とします(注)。			
管理業務委託手数料	開示につきテナントの同意が得られていないため開示いたしません。			
敷金・保証金	-			
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			
建物状況調査報告書の概要				
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	レポート日付	平成28年1月	
予想最大損失率(PML)	14.7%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	457,500千円	長期修繕費(今後12年間)	63,521千円	
地域特性等				
対象不動産は、大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩2分、同四つ橋線「四ツ橋」駅徒歩4分に位置する宿泊特化型ホテルです。また、「心斎橋」駅から御堂筋線にて東海道・山陽新幹線の「新大阪」駅へ13分、同線にて「梅田(大阪)」駅へ7分、南海特急ラピートで「関西国際空港」駅へ約1時間と各地域へのアクセスが良好で、ビジネス、レジャーに最適な立地です。周辺には、心斎橋筋商店街や大型家電量販店等が所在し、レジャー需要が高く、また外国人観光客に人気のエリアです。2015年4月に全面改装し、「フレックスティイン」から「マイステイズ」へ、ブランドを変更しております。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(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。



D38 : ホテルマイステイズ心斎橋

収支状況等		平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年11月30日
運用期間		平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年11月30日
GOP (=賃貸事業収入) (= (1) - (2))		58,135千円	117,605千円
a.	借地料	-	-
b.	公租公課	4,962千円	4,962千円
c.	損害保険料	167千円	167千円
d.	信託報酬	800千円	800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d.])		52,205千円	111,675千円
(参考)	(1) 売上高	132,670千円	221,359千円
	客室収入	118,764千円	209,386千円
	その他収入	13,905千円	11,973千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	74,535千円	103,754千円
	ADR	7,000円	12,987円
	RevPAR	6,026円	10,623円
	客室稼働率	86.1%	81.8%
	GOP比率	43.8%	53.1%
	デیلیー/ウィークリー/マンスリー	89.9%/ 7.3%/ 2.8%	99.4%/ 0.5%/ 0.2%
	海外売上比率	13.8%	55.3%

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額 (特定価格)	3,190百万円
価格時点	平成27年11月20日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	204,806千円	予定定期建物賃貸借兼管理業務委託契約を前提として、過年度のホテルの事業収支及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に中長期的な観点から求めた賃料を査定の上、貸室賃料収入を計上
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	204,806千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	204,806千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	1,588千円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した。
(k) プロパティマネジメントフィー	-	
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	4,962千円	平成27年度の実額に基づき計上した。
(n) 損害保険料	111千円	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
(o) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	6,661千円	
④運営純収益 = [② - ③]	198,145千円	
(p) 一時金の運用益	-	敷金等の授受はない。
(q) 資本的支出	3,705千円	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎年平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
(r) FF&Eリザーブ	5,182千円	FF&Eの機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎年平均的に積み立てることを想定し、類似不動産におけるFF&Eリザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定して計上
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	189,258千円	
⑥還元利回り	5.9%	最もリスクが低い地域に位置する類似不動産の利回りを基準として、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、設備水準、テナントの賃料負担力、権利関係、契約条件等をスプレッドを加減して査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	3,210,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ÷ ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	6.2%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	1,334,920千円	
(a) 売却価格	3,210,136千円	
(b) 売却費用	96,304千円	売却価格の2%と想定した。
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	3,113,832千円	
②復帰価格現在価値	1,822,837千円	
③割引率	5.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りと比較等から査定した。
④最終還元利回り	5.9%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定した。
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	3,160,000千円	
<b>(3) 収益還元法による収益価格</b>	<b>3,190,000千円</b>	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i)	土地価格	584,000千円
(ii)	建物価格	240,000千円
(iii)	家具・什器・備品・内装等の価格	26,700千円
(iv)	土地・建物・家具・什器・備品・内装等の価格の合計 = [(i) + (ii) + (iii)]	850,700千円
(v)	土地建物一体としての市場性修正率	150.0%
(vi)	原価法による積算価格 = [(iv) × (v)]	1,280,000千円

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定

## D39 : コンフォートホテル黒崎

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成28年1月22日			
取得(予定)価格	1,148百万円			
鑑定評価額	1,160百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目144番4他1筆		
	(住居表示)	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号		
交通条件	JR鹿児島本線「黒崎」駅徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	826.45㎡	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	3,207.60㎡	建築時期	平成21年2月19日
	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	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成15年11月26日 (至)平成38年1月21日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成27年11月30日)				
テナントの総数	1	客室数	151室 (うちS132・T19)	
賃貸可能面積	3,207.60㎡			
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,207.60㎡	
敷金等	37,894千円	賃貸事業収入(月額)	6,315千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社グリーンズ			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成21年6月30日から平成41年6月29日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額75百万円(1月~12月:月額6.3百万円))			
管理業務委託手数料	-			
敷金・保証金	37,894千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
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	レポート日付	平成28年1月	
予想最大損失率(PML)	1.7%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	661,100千円	長期修繕費(今後12年間)	42,262千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「黒崎」駅徒歩3分に位置する宿泊特化型ホテルです。周辺には四大工業地帯の一つである北九州工業地帯があり、安定したビジネス需要が見込まれます。また、官営八幡製鉄所の世界遺産登録により今後はレジャー客の増加が期待されます。対象不動産は2009年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

D39 : コンフォートホテル黒崎

収支状況等		
運用期間	平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年11月30日
GOP (= (1) - (2) )		
賃貸事業収入	75,789千円	75,789千円
うち固定賃料	75,789千円	75,789千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	6,874千円	6,874千円
c. 損害保険料	174千円	174千円
d. 信託報酬	800千円	800千円
e. その他	1,800千円	1,800千円
NOI (=GOP-[a.+b.+c.+d.+e.])		
(1) 売上高	66,140千円	66,140千円
客室収入	241,660千円	227,586千円
その他収入	-	-
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	129,287千円	129,575千円
ADR	5,070円	5,178円
RevPAR	4,385円	4,129円
客室稼働率	86.5%	79.8%
GOP比率	46.5%	43.1%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	-/-/-	-/-/-
海外売上比率	-	-

(注) 当該物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の『賃貸事業収入』として収受しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額 (特定価格)	1,160百万円
価格時点	平成27年11月20日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	75,789千円	賃貸借契約内容、過年度売上上の推移を勘案し、現行賃料を採用
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	75,789千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	75,789千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	1,618千円	エンジニアリング・レポートの12年間修繕費の年平均額を妥当と判断し、計上した。
(k) プロパティマネジメントフィー	1,800千円	現行契約を妥当と判断し、計上した。
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	6,874千円	平成27年度の実額に基づき計上した。
(n) 損害保険料	264千円	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.01%相当額と査定し、計上した。
(o) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	10,556千円	
④運営純収益 = [②-③]	65,232千円	
(p) 一時金の運用益	757千円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定した。
(q) 資本的支出	2,009千円	エンジニアリング・レポートの12年間更新費の年平均額を妥当と判断し、コンストラクションマネジメントフィーを考慮のうえ、計上した。
(r) FF&Eリザーブ	-	
⑤純収益 = [④+(p)-(q)-(r)]	63,980千円	
⑥還元利回り	5.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似不動産の利回りを基準として、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、設備水準、テナントの賃料負担力、権利関係、契約条件等をスプレッドを加減して査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤÷⑥]	1,160,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ÷ ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	5.6%	
(2) DCF法		
(1) 分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等
(a) 売却価格	1,141,478千円	
(b) 売却費用	22,829千円	売却価格の2%と想定した。
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	1,118,648千円	
②復帰価格現在価値	667,436千円	
③割引率	5.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定した。
④最終還元利回り	5.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定した。
⑤DCF法による収益価格=[①+②]	1,160,000千円	
<b>(3) 収益還元法による収益価格</b>	<b>1,160,000千円</b>	
2. 原価法による積算価格		
(i) 土地価格	内容	概要等
(ii) 建物価格	496,560千円	
(iii) 土地・建物合計価格 = [(i)+(ii)]	619,704千円	
(iv) 付帯費用	132,450千円	
(v) 原価法による積算価格 = [(iii)+(iv)]	752,000千円	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定		

D40 : コンフォートホテル前橋

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成28年1月22日			
取得(予定)価格	1,128百万円			
鑑定評価額	1,140百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	群馬県前橋市表町二丁目18番5		
	(住居表示)	群馬県前橋市表町二丁目18番14号		
交通条件	JR両毛線「前橋」駅徒歩3分			
土地	所有形態	借地権	用途地域	商業地域
	地積	874.39㎡	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	3,660.96㎡	建築時期	平成21年3月10日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建		
	リノベーション時期	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成21年6月3日 (至)平成38年1月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成27年11月30日)				
テナントの総数	2	客室数	153室	
賃貸可能面積	3,660.96㎡		(うちS144・T8・O1)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,660.96㎡	
敷金等	49,628千円	賃貸事業収入(月額)	ホテル収入	6,332千円
			店舗収入	969千円
主要賃貸借契約の概要 (ホテル)				
テナント	株式会社グリーンズ			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成21年6月3日から平成41年6月2日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額75百万円(1月~12月:月額6.3百万円))			
管理業務委託手数料	-			
敷金・保証金	37,993千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
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	レポート日付	平成28年1月	
予想最大損失率(PML)	0.8%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	819,900千円	長期修繕費(今後12年間)	31,746千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「前橋」駅徒歩3分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産が所在する前橋市は群馬県の中核都市であり、県庁所在地です。また、周辺には前橋一号工業団地等市内各所に17の工業団地が造成されており、ビジネス及び官公庁需要が見込まれます。対象不動産は2009年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> <li>借地権の種類：一般定期借地権</li> <li>目的：建物所有目的</li> <li>地代：10百万円(月額844千円)</li> <li>借地期間：平成19年6月3日から平成59年6月2日まで</li> </ul> 本物件は借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権譲渡に際し、土地所有者の承諾が必要となります。				

D40 : コンフォートホテル前橋

収支状況等		
運用期間	平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年11月30日
GOP (= (1) - (2))	-	-
賃貸事業収入	87,622千円	87,622千円
a. 借地料	10,138千円	10,138千円
b. 公租公課	6,707千円	6,707千円
c. 損害保険料	214千円	214千円
d. 信託報酬	800千円	800千円
e. その他	1,800千円	1,800千円
NOI (=賃貸事業収入-[a.+b.+c.+d.+e.]	67,962千円	67,962千円
(参考)	(1) 売上高	279,220千円
	客室収入	279,220千円
	その他収入	-
	(2) 営業費用 (上記a.～d.は含みません)	133,714千円
	ADR	5,952円
	RevPAR	5,000円
	客室稼働率	84.0%
	GOP比率	52.1%
	デ일리/ウィークリー/マンスリー	-/-/-
	海外売上比率	-

(注) 当該物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の『賃貸事業収入』として取受しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額 (特定価格)	1,140百万円
価格時点	平成27年11月20日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	87,622千円	賃貸借契約内容、過年度売上高の推移を勘案し、現行賃料を採用
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	87,622千円	
(f) 空室等損失	349千円	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [①-(f)-(g)]	87,273千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	1,673千円	エンジニアリング・レポートの12年間修繕費の年平均額を妥当と判断し、計上した。
(k) プロパティマネジメントフィー	1,800千円	現行契約を妥当と判断し、計上した。
(l) テナント募集費用等	47千円	店舗部分について、類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上した。
(m) 公租公課	6,707千円	平成27年度の実額に基づき計上した。
(n) 損害保険料	214千円	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.01%相当額と査定し、計上した。
(o) その他費用	10,138千円	借地契約に基づく年額支払実績額を計上した。
③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)]	20,579千円	
④運営純収益 = [②-③]	66,693千円	
(p) 一時金の運用益	985千円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定した。
(q) 差入保証金の運用益	-	保証金の差し入れがないため、非計上とした。
(r) 資本的支出	1,704千円	エンジニアリング・レポートの12年間更新費の年平均額を妥当と判断し、コンストラクションマネジメントフィーを考慮のうえ、計上とした。
⑤純収益 = [④+(p)-(q)-(r)]	65,973千円	
⑥割引率	5.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似不動産の利回りを基準として、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、設備水準、テナントの賃料負担力、権利関係、契約条件等をスプレッドを加減して査定
⑦収益期間	43.0年	現行借地契約の残存期間相当に建物の解体期間を考慮のうえ、収益期間を設定
⑧収益期間後の土地価格	0円	定期借地契約に基づき、契約期間の満了をもって、土地は返却されるため、期間満了時の土地価格を0円とした。
⑨建物の撤去費用	55,044千円	建物取壊し費用として、建物延べ床面積当り15,000円/㎡と査定した。
⑩直接(有期)還元法による収益価格	1,130,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI)ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑩収益価格)	5.9%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	518,776千円	
(a) 売却価格	1,049,089千円	
(b) 売却費用	20,981千円	
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	1,028,108千円	
②復帰価格現在価値	625,189千円	
③割引率	10年目まで	5.1% 類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定した。
	11年目以降	5.1% 還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定した。
④DCF法による収益価格 = [①+②]	1,140,000千円	
<b>(3) 収益還元法による収益価格</b>	<b>1,140,000千円</b>	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 借地権価格	32,527千円	
(ii) 建物価格	615,836千円	
(iii) 土地・建物合計価格 = [(i)+(ii)]	648,363千円	
(iv) 付帯費用	143,965千円	
(v) 原価法による積算価格 = [(iii)+(iv)]	792,328千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定

## D41 : コンフォートホテル燕三条

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成28年1月22日			
取得(予定)価格	1,010百万円			
鑑定評価額	1,020百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	新潟県三条市須頃二丁目115番1他1筆		
	(住居表示)	新潟県三条市須頃二丁目115号		
交通条件	JR上越新幹線「燕三条」駅徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	1,936.96㎡	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル、店舗
	延床面積	3,099.90㎡	建築時期	平成19年6月22日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根8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			
信託期間	(自)平成20年3月27日(至)平成38年1月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年11月30日)				
テナントの総数	2	客室数	132室 (うちS119・T13)	
賃貸可能面積	3,099.90㎡			
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,099.90㎡	
敷金等	51,732千円	賃貸事業収入(月額)	ホテル収入	5,340千円
			店舗収入	484千円
主要賃貸借契約の概要(ホテル)				
テナント	株式会社グリーンズ			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成19年7月1日から平成39年6月30日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額64百万円(1月~12月:月額5.3百万円))			
管理業務委託手数料	-			
敷金・保証金	49,291千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	3年毎に協議の上改定			
中途解約について	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
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	レポート日付	平成28年1月	
予想最大損失率(PML)	7.4%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	682,900千円	長期修繕費(今後12年間)	64,880千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「燕三条」駅徒歩3分に位置する宿泊特化型ホテルです。「燕三条」駅は、上越新幹線の停車駅であり、各地へのアクセスに優れています。対象不動産が所在する三条市は金物工業などの製造業が盛んであり、安定したビジネス需要が見込まれます。対象不動産は2007年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
該当事項はありません。				



D41 : コンフォートホテル兼三条

収支状況等			
運用期間	平成26年1月1日～平成26年12月31日		平成27年1月1日～平成27年11月30日
G O P (= (1) - (2))			-
賃貸事業収入	69,898千円		69,898千円
うち固定賃料	69,898千円		69,898千円
a. 借地料			-
b. 公租公課	7,673千円		7,673千円
c. 損害保険料	209千円		209千円
d. 信託報酬	800千円		800千円
e. その他	852千円		852千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d. + e.])	60,363千円		60,363千円
(参考)	(1) 売上高	221,876千円	228,198千円
	客室収入	216,091千円	222,974千円
	その他収入	5,785千円	5,224千円
	(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	129,676千円	131,544千円
	A D R	5,058円	5,287円
	RevPAR	4,485円	4,628円
	客室稼働率	88.7%	87.5%
	G O P比率	41.6%	42.4%
	デイリー/ウィークリー/マンスリー	-/-/-	-/-/-
	海外売上比率		

(注) 当該物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の『賃貸事業収入』として収受しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額 (特定価格)	1,020百万円
価格時点	平成27年11月20日

1. 収益還元法による収益価格

(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	65,723千円	賃貸借契約内容、過年度売上高の推移を勘案し、現行賃料を採用
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	4,176千円	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	69,899千円	
(f) 空室等損失	146千円	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	69,753千円	
(h) 維持管理費	252千円	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	2,922千円	エンジニアリング・レポートの12年間修繕費の年平均額を妥当と判断し、計上した。
(k) プロパティマネジメントフィー	600千円	現行契約を妥当と判断し、計上した。
(l) テナント募集費用等	19千円	店舗部分について、類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヶ月分と査定し、計上した。
(m) 公租公課	7,674千円	平成27年度の実額に基づき計上した。
(n) 損害保険料	209千円	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.01%相当額と査定し、計上した。
(o) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	11,677千円	
④運営純収益 = [② - ③]	58,076千円	
(p) 一時金の運用益	673千円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定した。
(q) 資本的支出	2,646千円	エンジニアリング・レポートの12年間更新費の年平均額を妥当と判断し、コンストラクションマネジメントフィーを考慮のうえ、計上した。
(r) FF&Eリザーブ	-	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	56,102千円	
⑥還元利回り	5.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似不動産の利回りを基準として、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、設備水準、テナントの賃料負担力、権利関係、契約条件等をスプレッドを加減して査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	1,020,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	5.7%	
(2) DCF法	内容	概要等
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額	433,754千円	
(a) 売却価格	1,011,167千円	
(b) 売却費用	20,223千円	売却価格の2%と想定した。
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	990,944千円	
②復帰価格現在価値	591,242千円	
③割引率	5.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定した。
④最終還元利回り	5.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定した。
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	1,020,000千円	
(3) 収益還元法による収益価格	1,020,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	209,192千円	
(ii) 建物価格	488,653千円	
(iii) 土地・建物合計価格 = [(i) + (ii)]	697,845千円	
(iv) 付帯費用	146,699千円	
(v) 原価法による積算価格 = [(iii) + (iv)]	845,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定

## D42 : コンフォートホテル北見

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成28年1月22日			
取得(予定)価格	851百万円			
鑑定評価額	860百万円			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社			
所在地	(地番)	北海道北見市大通西三丁目4番1他5筆		
	(住居表示)	北海道北見市大通西三丁目4番		
交通条件	JR石北本線「北見」駅徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	926.30㎡	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	3,009.50㎡	建築時期	平成20年3月3日
	構造・階数	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	-		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成20年3月25日(至)平成38年1月31日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況(平成27年11月30日)				
テナントの総数	1	客室数	127室	
賃貸可能面積	3,009.50㎡		(うちS111・T16)	
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,009.50㎡	
敷金等	30,300千円	賃貸事業収入(月額)	5,050千円	
賃貸借契約の概要				
テナント	株式会社グリーンズ			
契約形態	固定賃料型			
契約期間	平成20年3月25日から平成40年3月24日まで			
賃貸借による賃料設定	固定賃料(年額60百万円(1月~12月:月額5.0百万円))			
管理業務委託手数料	-			
敷金・保証金	30,300千円			
期間満了時の更新について	定期建物賃貸借であり、再契約しない限り期間満了時に終了します。			
賃料の改定について	賃貸借期間内は改定不可			
中途解約について	借主は貸主に対して6か月前の予告に加え契約経過期間に応じて一定の違約金を支払うものとする。			
その他特記事項	なし			
建物状況調査報告書の概要				
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	レポート日付	平成28年1月	
予想最大損失率(PML)	1.0%	早期修繕費(1年以内)	-	
再調達価格	647,000千円	長期修繕費(今後12年間)	42,514千円	
地域特性等				
対象不動産は、JR線「北見」駅徒歩3分に位置する宿泊特化型ホテルです。対象不動産が所在する北見市はオホーツク地方の基幹都市であることから、医療施設が充実しており、医療・製薬関連を中心としたビジネス宿泊需要が見込まれます。対象不動産は2008年築と競合ホテルと比較して築年数が浅く、また、朝食を無料で提供している等の点で宿泊客から高い評価を得ています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

D42 : コンフォートホテル北見

収支状況等		
運用期間	平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年11月30日
GOP (= (1) - (2) )		
賃貸事業収入	60,600千円	60,600千円
うち固定賃料	60,600千円	60,600千円
a. 借地料	-	-
b. 公租公課	6,587千円	6,587千円
c. 損害保険料	169千円	169千円
d. 信託報酬	800千円	800千円
e. その他	1,800千円	1,800千円
NOI (=GOP - [a. + b. + c. + d. + e.])		
(1) 売上高	51,243千円	51,243千円
客室収入	211,475千円	215,293千円
その他収入	-	-
(2) 営業費用 (上記a.～d. は含みません)	123,326千円	128,859千円
ADR	5,393円	5,656円
RevPAR	4,562円	4,632円
客室稼働率	84.6%	81.9%
GOP比率	41.7%	40.1%
デイリー/ウィークリー/マンスリー	-/-/-	-/-/-
海外売上比率	-	-

(注) 当該物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の『賃貸事業収入』として収受しています。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額 (特定価格)	860百万円
価格時点	平成27年11月20日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	60,600千円	賃貸借契約内容、過年度売上高の推移を勘案し、現行賃料を採用
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	-	
(e) その他収入	-	
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]	60,600千円	
(f) 空室等損失	-	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]	60,600千円	
(h) 維持管理費	-	
(i) 水道光熱費	-	
(j) 修繕費	2,122千円	エンジニアリング・レポートの12年間修繕費の年平均額を妥当と判断し、計上した。
(k) プロパティマネジメントフィー	1,800千円	現行契約を妥当と判断し、計上した。
(l) テナント募集費用等	-	
(m) 公租公課	6,587千円	平成27年度の実額に基づき計上した。
(n) 損害保険料	169千円	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.01%相当額と査定し、計上した。
(o) その他費用	30千円	道路占用料、その他費用について、実績額等を参考に査定し、計上した。
③運営費用 (経費率) = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]	10,709千円	
④運営純収益 = [② - ③]	49,891千円	
(p) 一時金の運用益	606千円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを2.0%と査定した。
(q) 資本的支出	1,526千円	エンジニアリング・レポートの12年間更新費の年平均額を妥当と判断し、コンストラクションマネジメントフィーを考慮のうえ、計上した。
(r) FF&Eリザーブ	-	
⑤純収益 = [④ + (p) - (q) - (r)]	48,970千円	
⑥還元利回り	5.7%	最もリスクが低い地域に位置する類似不動産の利回りを基準として、対象不動産の立地条件、建物グレード、築年数、設備水準、テナントの賃料負担力、権利関係、契約条件等をスプレッドを加減して査定
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]	859,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ÷ ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)	5.8%	
(2) DCF法		
(1) 分析期間中の純収益の現在価値の合計額	内容	概要等
(a) 売却価格	849,313千円	
(b) 売却費用	16,986千円	売却価格の2%と想定した。
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	832,326千円	
②復帰価格現在価値	487,269千円	
③割引率	5.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定した。
④最終還元利回り	5.9%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定した。
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]	860,000千円	
<b>(3) 収益還元法による収益価格</b>	860,000千円	
2. 原価法による積算価格		
(i) 土地価格	内容	概要等
(i) 土地価格	84,386千円	
(ii) 建物価格	462,964千円	
(iii) 土地・建物合計価格 = [(i) + (ii)]	547,350千円	
(iv) 付帯費用	120,272千円	
(v) 原価法による積算価格 = [(iii) + (iv)]	668,000千円	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定		

A103 : ロイヤルパークス桃坂

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
取得(予定)日	平成28年1月22日			
取得(予定)価格	2,910百万円			
鑑定評価額	2,940百万円			
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社			
所在地	(地番)	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町50番18		
	(住居表示)	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号		
交通条件	近鉄奈良線・大阪線「大阪上本町」駅徒歩6分			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第2種住居地域
	地積	3,043.89㎡	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	10,257.72㎡	建築時期	平成19年6月15日
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付14階建		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成19年9月21日 (至)平成34年9月30日			
担保設定の有無	無			
賃貸借の概況 (平成27年11月30日)				
テナントの総数	4	賃貸可能戸数	147戸	
賃貸可能面積	8,776.26㎡	賃貸面積	8,776.26㎡	
稼働率	100.0%	賃料 (月額)	21,579千円	
敷金等	—			
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	大和リビング株式会社			
契約形態	固定賃料 (住居) 及びパススルー型 (店舗)			
建物状況調査報告書の概要				
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	レポート日付	平成28年1月	
予想最大損失率 (PML)	10.0%	早期修繕費 (1年以内)	—	
再調達価格	2,451,700千円	長期修繕費 (今後12年間)	75,589千円	
地域特性等				
<p>対象不動産は、近鉄奈良線・大阪線「大阪上本町」駅徒歩約6分、大阪市営地下鉄谷町線・千日前線「谷町九丁目」駅徒歩約8分、JR大阪環状線「鶴橋駅」徒歩約8分に位置しており、最寄駅へのアクセスは良好です。また、「なんば」、「天王寺」、「梅田」及び「新大阪」エリアへの交通アクセスにも優れています。周辺は分譲・賃貸マンションを中心とする地域であり、隣接地にスーパーマーケット、総合病院等の施設が存し、生活利便性は良好です。対象不動産は、専有面積37.07㎡～82.84㎡のワンルーム、37.07㎡～74.86㎡の1LDK、59.94㎡～153.51㎡の2LDK及び82.84㎡～198.97㎡の3LDK並びに1階店舗 (3戸) の合計147戸から構成される地上14階建ての店舗付賃貸マンションです。主たる需要者層は、大阪駅周辺のビジネスエリアへ通勤する単身者から少人数世帯 (DINKS等)、ファミリー層であり、多彩な間取りと立地の良さ、また、コンシェルジュをはじめとする充実したサービス等から幅広い層の安定的な需要が見込まれます。</p> <p>なお、対象不動産は平成19年度に「第1回大阪サステナブル建築賞」優秀賞を受賞しており、「都心部再開発の一街区に建つ賃貸住宅として、内外とも環境と人との調和にきめ細かな工夫・努力がなされ、良好な住環境の形成に貢献しており、住宅における環境配慮のあり方の一つのモデルとなろう。」として環境性能について高い評価を得ています。</p>				
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・借地権の種類：一般定期借地権</li> <li>・目的：賃貸借契約の用に供する建物所有目的</li> <li>・地代：73百万円 (月額6百万円)</li> <li>・借地期間：平成17年5月27日から平成69年11月2日まで</li> </ul> <p>対象不動産は借地物件であり、建物の譲渡に伴う借地権譲渡に際し土地所有者の承諾が必要となります。</p>				

収支状況等		
運用期間	平成26年1月1日～平成26年12月31日	平成27年1月1日～平成27年11月30日
賃貸事業収入①	282,814千円	256,762千円
貸室賃料・共益費	260,664千円	237,376千円
その他収入	22,150千円	19,386千円
賃貸事業費用②	118,872千円	112,713千円
維持管理費	6,988千円	5,002千円
公租公課	16,138千円	11,965千円
損害保険料	637千円	637千円
減価償却費③	94,308千円	94,308千円
その他費用	800千円	800千円
賃貸事業損益 (①-②)	163,942千円	144,048千円
NOI (①-②+③)	258,250千円	238,366千円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額 (特定価格)	2,940百万円
価格時点	平成27年11月20日

1. 収益還元法による収益価格		
(1) 直接還元法	内容	概要等
(a) 貸室賃料収入	258,956千円	現行契約内容を妥当と判断して採用
(b) 共益費収入	-	
(c) 水道光熱費収入	-	
(d) 駐車場収入	25,920千円	継続部分は現行契約内容を妥当と判断して採用。継続部分は類似不動産の賃貸事例等を基に査定
(e) その他収入	3,104千円	
①潜在総収益 = [(a)+(b)+(c)+(d)+(e)]	287,980千円	
(f) 空室等損失	7,526千円	
(g) 貸倒れ損失	-	
②運営収益 = [(1)-(f)-(g)]	280,454千円	
(h) 維持管理費	3,044千円	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断して採用
(i) 水道光熱費	-	契約により維持管理費に含む
(j) 修繕費	1,890千円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
(k) 住宅原状回復費	4,858千円	類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案して査定
(l) プロパティマネジメントフィー	886千円	類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断して採用
(m) 地代	73,908千円	実績を基礎とし、変動率を考慮して査定
(n) 公租公課	13,940千円	実績を基礎とし、経年減価を考慮して査定
(o) 損害保険料	638千円	類似不動産の水準を参考に査定
(p) その他費用	-	
③運営費用 (経費率) = [(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	99,164千円	
④運営純収益 = [②-③]	181,290千円	
(q) 一時金の運用益	-	
(r) 差入保証金等の運用損	4,020千円	差入保証金等の額に2.0%の利回りを乗じて査定
(s) 資本的支出	4,409千円	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
⑤純収益 = [④+(q)-(r)-(s)]	172,861千円	
(i) テナント収入終了時の複利年金現価率	17.53732	割引率4.9%、賃料収入期間41年
(ii) 事業用定期借地権の契約期間満了時における建物取壊費用	274,242千円	解体費用に建物面積を乗じて査定
(iii) 複利現価率	0.1341	割引率4.9%、定期借地権残存期間42年
⑥直接(有期)還元法による収益価格 = [(5)×(i)-(ii)×(iii)]	2,990,000千円	
(参考) 運営純収益 (NOI) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑥収益価格)	6.1%	
(2) DCF法		
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		
(a) 売却価格	2,610,000千円	
(b) 売却費用	78,360千円	売却価格×3.0%+60千円を計上
(c) 復帰価格 = [(a)-(b)]	2,531,640千円	
②復帰価格現在価値	1,599,313千円	
③割引率	10年目まで 4.7% 11年目以降 5.1%	基準利回りに各種リスク・格差率を勘案して査定
(i) 複利年金現価率	15.41271	割引率5.1%、賃料収入期間31年
(ii) 売却時点の建物除去費用	55,827千円	解体費用に建物面積を乗じて査定
④DCF法による収益価格 = [(1)+②]	2,940,000千円	
<b>(3) 収益還元法による収益価格</b>	2,940,000千円	

2. 原価法による積算価格		
	内容	概要等
(i) 土地価格	698,000千円	
(ii) 建物価格	1,310,000千円	
(iii) 土地建物合計価格 = [(i)+(ii)]	2,008,000千円	
(iv) 付帯費用	521,000千円	
(v) 原価法による積算価格 = [(iv)+(v)]	2,530,000千円	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項

収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定

## (2) 本取得6物件の耐震性等に関する事項

本投資法人は、本取得6物件のうち、D38「ホテルマイステイズ心斎橋」に係る建物について、専門の第三者機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から、建物の耐震性等に問題となる点は見受けられず、適切に施工されている旨の見解を得ています。また、同社から、本取得6物件のうち、D41「コンフォートホテル燕三条」及びD42「コンフォートホテル北見」に係る建物については、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、更に、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断される旨の見解を得ています。本取得6物件のうち、D39「コンフォートホテル黒崎」及びD40「コンフォートホテル前橋」に係る建物については、株式会社ベストデザインから、問題となる不正行為は認められず、また数値の一貫性はとれており、設計図書の内容は妥当である旨の見解を得ています。また、本取得6物件のうち、A103「ロイヤルパークス桃坂」については、株式会社ハイ国際コンサルタントから、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足している旨の見解を得ています。

加えて、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンス（注）の一環として、地震リスク調査を実施しています。

（注）物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

## 5. 取得先の概要

本取得6物件の取得先の概要はそれぞれ以下のとおりです。

### D38「ホテルマイステイズ心斎橋」

①	名 称	Aki 特定目的会社（以下「アキ TMK」といいます。）
②	所 在 地	東京都港区西新橋一丁目2番9号E Pコンサルティングサービス内
③	代表者の役職・氏名	取締役 中村 博康
④	事 業 内 容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤	資 本 金 （本書の日付現在）	特定資本金 10万円 優先資本金 29億円
⑥	設 立 年 月 日	平成23年1月17日
⑦	純 資 産	非開示（注）
⑧	総 資 産	非開示（注）
⑨	出 資 者	非開示（注）
⑩	投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
	資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK の親会社はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは平成27年12月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち609,942口（所有投資口比率19.09%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。



人 的 関 係	本投資法人与当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人は当該 TMK より平成 26 年 7 月以降に合計 8 物件取得しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき同意が得られていないため開示いたしません。

D39 「コンフォートホテル黒崎」、D40 「コンフォートホテル前橋」、D41 「コンフォートホテル燕三条」及び D42 「コンフォートホテル北見」

① 名 称	Navaro 特定目的会社 (以下「ナヴァロ TMK」といいます。)
② 所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 10 番 5 号
③ 代表者の役職・氏名	取締役 山崎 亮雄
④ 事 業 内 容	a. 特定資産の流動化に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 ( 本 書 の 日 付 現 在 )	特定資本金 10 万円 優先資本金 35 億 3000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 26 年 4 月 2 日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK の親会社はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは平成 27 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 19.09%) の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100% を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人与当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間で、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき同意が得られていないため開示いたしません。

## A103 「ロイヤルパークス桃坂」

① 名 称	Momo 特定目的会社 (以下「モモ TMK」といいます)
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	目黒 正行
④ 事 業 内 容	a. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 b. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	特定資本金 10 万円 優先資本金 37 億 4000 万円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 26 年 3 月 13 日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 出 資 者	非開示 (注)
⑩ 投資法人・資産運用会社と当該 TMK の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該 TMK の親会社はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。なお、カリオペは平成 27 年 12 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口 (所有投資口比率 19.09%) の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人と当該 TMK との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、非常勤取締役であるクリストファー・リード氏は F I G の子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該 TMK との間で、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該 TMK は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該 TMK は、本資産運用会社の投信法に規定する利害関係人等に該当しません。

(注) 開示につき同意が得られていないため開示いたしません。

### 6. 利害関係人等との取引

本取得 6 物件の売主であるアキ TMK、ナヴァロ TMK 及びモモ TMK は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者 (注) には該当しません。しかしながら、当該売主は、いずれもカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じて出資を受けています (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。)。したがって、本資産運用会社では、当該売主をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

本取得 6 物件につきましては、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取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない価格で取得するものとし、平成 28 年 1 月

20日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成28年1月20日開催の取締役会において本取得を承認する旨の決議を行い、更に平成28年1月20日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

また、本取得6物件のうち「ホテルマイステイズ心斎橋」のテナント兼オペレーターであるMHMは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者(注)には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーターはカリオペの関係法人であるFIGの関係法人が運用するファンドから間接的に出資を受けています。(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。)。したがって、本資産運用会社では、MHMをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

テナント兼オペレーターであるMHMとの間で締結予定の賃貸借契約につきましては、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取引管理マニュアルに従い、第三者レポート等を取得しMHMのホテル営業能力を検証し問題ないことを確認すること、賃料水準がマーケット水準を勘案して妥当であること、管理業務委託手数料及びその報酬体系が、類似不動産と比較して適正水準であること等を条件とし、平成28年1月20日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、平成28年1月20日開催の取締役会において本契約を承認する旨の決議を行い、更に平成28年1月20日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。したがって、本投資法人は、MHMは平成27年9月18日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定方針にそれぞれ適合していると判断しています。

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投信法施行令で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び(c) (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いいます。

## 7. 物件取得者等の状況

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
D38 ホテルマイステイズ 心斎橋	① アキ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成23年7月	特別な利害関係にある者以外
D39 コンフォートホテル黒崎	① ナヴァロ TMK ② 当該 TMK はカリオペの関係法人である FIG の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。 ⑤ 平成26年11月	特別な利害関係にある者以外

物件名	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
D40 コンフォートホテル前橋	<ul style="list-style-type: none"> <li>① ナヴァロ TMK</li> <li>② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資運用目的で取得</li> <li>④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 平成 26 年 11 月</li> </ul>	特別な利害関係にある者以外
D41 コンフォートホテル燕三条	<ul style="list-style-type: none"> <li>① ナヴァロ TMK</li> <li>② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資運用目的で取得</li> <li>④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 平成 26 年 7 月</li> </ul>	特別な利害関係にある者以外
D42 コンフォートホテル北見	<ul style="list-style-type: none"> <li>① ナヴァロ TMK</li> <li>② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資運用目的で取得</li> <li>④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 平成 26 年 11 月</li> </ul>	特別な利害関係にある者以外
A103 ロイヤルパークス桃坂	<ul style="list-style-type: none"> <li>① モモ TMK</li> <li>② 当該 TMK はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。</li> <li>③ 投資運用目的で取得</li> <li>④ 1年を超えて所有しているため記載を省略します。</li> <li>⑤ 平成 26 年 7 月</li> </ul>	特別な利害関係にある者以外

## 8. 媒介の概要

本取得6物件の取得に係る媒介はありません。

## 9. 日程

取 得 決 定 日	平成 28 年 1 月 20 日
契 約 締 結 日	
取 得 代 金 支 払 予 定 日	平成 28 年 1 月 22 日
取 得 予 定 日	

## 10. 今後の見通し

本件に伴う本投資法人の平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想への影響はございません。平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）及び平成 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成 27 年 12 月期（第 25 期）、平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 28 年 12 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

### 11. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本取得6物件への投資に係るリスクに関して、本投資法人が平成 27 年 9 月 28 日に提出した平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載の内容に重要な影響を及ぼす変更は生じません。

以 上

\* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>



# Invincible Investment Corporation

## 3. 本取得6物件の写真及び地図

D38 ホテルマイステイズ心斎橋



D39 コンフォートホテル黒崎



D40 コンフォートホテル前橋





# Invincible Investment Corporation

D41 コンフォートホテル燕三条



D42 コンフォートホテル北見



A103 ロイヤルパークス桃坂

