

インヴィンシブル投資法人
第26期（2016年6月期）決算説明会資料

2016年8月23日



■ エグゼクティブ・サマリー

2

■ 決算概要

- 1口当たり分配金推移 4
- J-REIT第一位のDPU成長率 5
- 2016年6月期 決算ハイライト 6
- 成長実績 7
- ポートフォリオの推移 8
- ポートフォリオマップ 9

■ ホテル運営状況

- ホテル指標の実績及び予想 11
- ホテルマーケット 12
- 訪日外国人旅行者数の増加 13
- 観光立国推進に向けた取組み 14-16
- 世界のアウトバウンド・インバウンド 17
- マイスティズ・ホテル・マネジメントのプレゼンス 18-19
- スポンサーパイプライン 20
- 主要パイプライン物件 21

■ 住居運営状況

- 住居ポートフォリオの内部成長 23-24
- 住居ポートフォリオ主要データ 25
- 住居ポートフォリオ・サマリー 26
- 住居マーケット 27-28

■ 財務状況

- 財務の状況 30-31
- 鑑定評価額と1口当たりNAVの推移 32

■ Appendix

- 当期の主なイベント 34
- 当期取得物件 35-37
- 稼働率の推移 38
- ホテルポートフォリオ・サマリー 39
- リノベーション事例 40-41
 - － ホテルマイステイズ神田
 - － クロス・スクエアNAKANO

■ Appendix – 財務・運営データ

- ホテル物件の主要運用データ 43
- 財務指標データ 44
- 2016年6月期 対 2015年12月期 差異分析 45
- 2016年6月期 損益計算書 46
- 2016年6月期 貸借対照表 47-48
 - － 資産の部
 - － 負債・純資産の部
- 2016年6月期
キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 49
- 物件収支 50-53
- 期末算定価格 54-56
- ポートフォリオ一覧 57-59
- 借入金一覧（2016年8月23日現在） 60-61
- 投資主の状況 62
- 投資口価格の推移 63

2016年6月期

- 2016年6月期のDPUは公表予想を上回る、前年同期比+37.9%の1,186円
 - －ホテルのADR及びNOIは前年同期比でそれぞれ+8.5%⁽¹⁾、+11.0%⁽¹⁾
 - －住居のNOIは前年同期比+5.1%⁽²⁾成長
- 3回のディールを通じて13物件、合計928億円⁽³⁾の資産を取得
- 既存ポートフォリオの鑑定評価額は143億円（6.7%）増加⁽⁴⁾
- 日本政策投資銀行、ゆうちょ銀行をはじめとする新規レンダー招聘により、レンダーフォーメーション強化

2016年12月期

- 2016年12月期のDPU予想は1,597円。前年同期のDPU1,187円を34.5%上回る水準⁽⁵⁾
 - －ホテルのADR及びNOIは前年同期比それぞれ+5.5%⁽¹⁾、+4.5%⁽¹⁾を見込む
 - －住居のNOIは1,545百万円と前年同期比+3.3%⁽²⁾を見込む
 - －2016年7月のホテルのADR及びNOIは、前年同期比でそれぞれ+7.2%、+5.8%⁽⁶⁾
 - －2016年7月の住居のNOIは前年同期比+6.0%⁽²⁾
- 訪日外国人旅行者数は2016年1-7月で前年同期比+26.7%となり、引き続き堅調に推移⁽⁷⁾
- 本書の日付現在におけるレンダー数は17行（2015年12月期末8行より増加）、平均借入金利は0.49%
- 強力なスポンサー・パイプライン及びバンクフォーメーションにより、外部成長余力を確保

(注1) 2016年6月末保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、改装等により2015年の年間実績のない「ホテルマイステイズ心斎橋」「ホテルマイステイズ五反田駅前」、2014年に開業したために長期比較可能な前年実績のない「ホテルマイステイズ羽田」「ホテルマイステイズ金沢」を除く35物件のデータに基づき記載しています。

(注2) 2014年12月31日時点保有住居63物件ベースでの比較です。（ただし、保険関連収支を除いています。）

(注3) 取得価格ベース

(注4) 2015年12月末保有111物件ベースでの比較です。

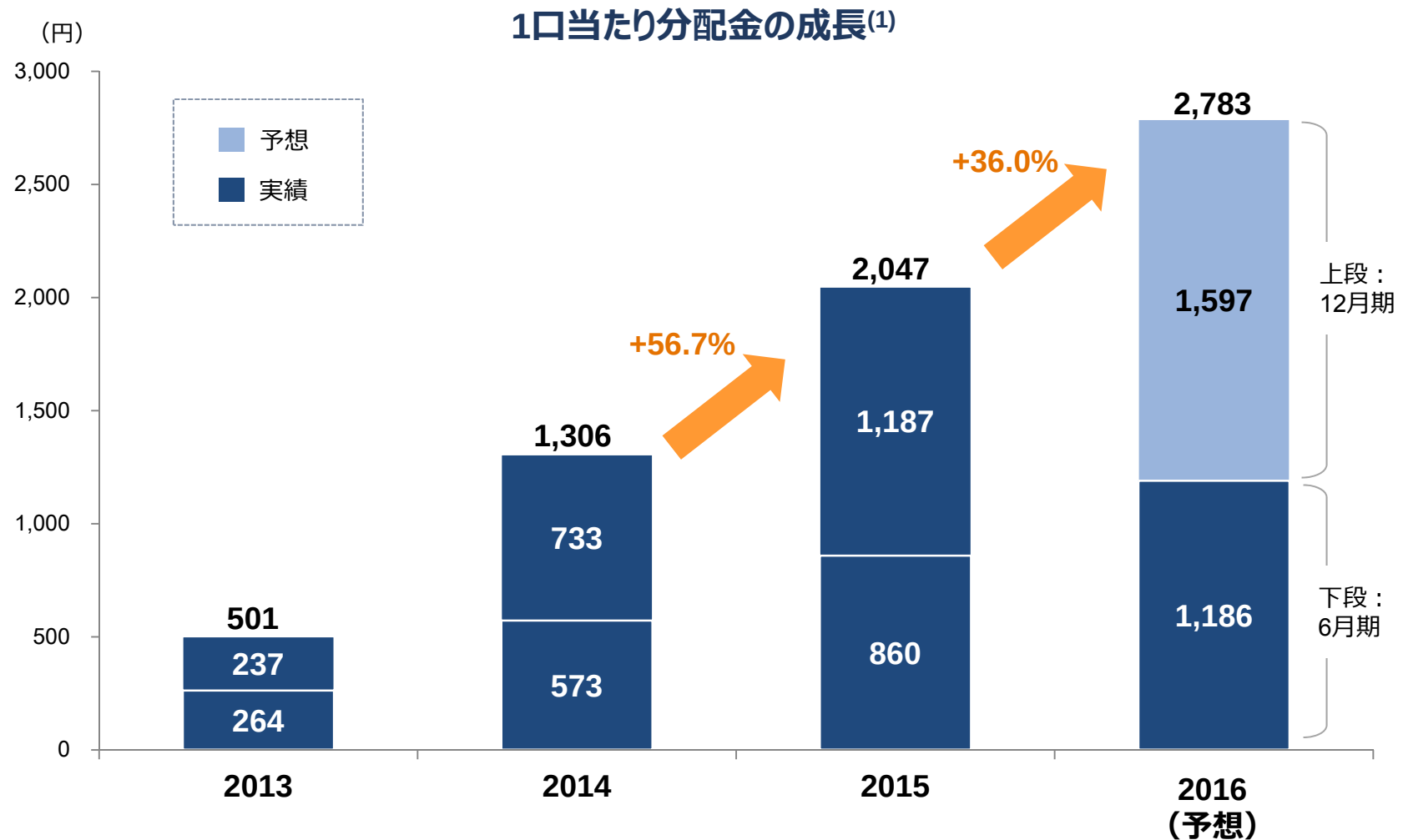
(注5) 2016年8月23日公表値

(注6) 2016年6月末保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、改装等により2015年の年間実績のない「ホテルマイステイズ心斎橋」「ホテルマイステイズ五反田駅前」同様に2016年に改装した「ホテルマイステイズ神田」、2014年に開業したために長期比較可能な前年実績のない「ホテルマイステイズ羽田」「ホテルマイステイズ金沢」を除く34物件のデータに基づき記載しています。

(注7) 出所：日本政府観光局（JNTO）

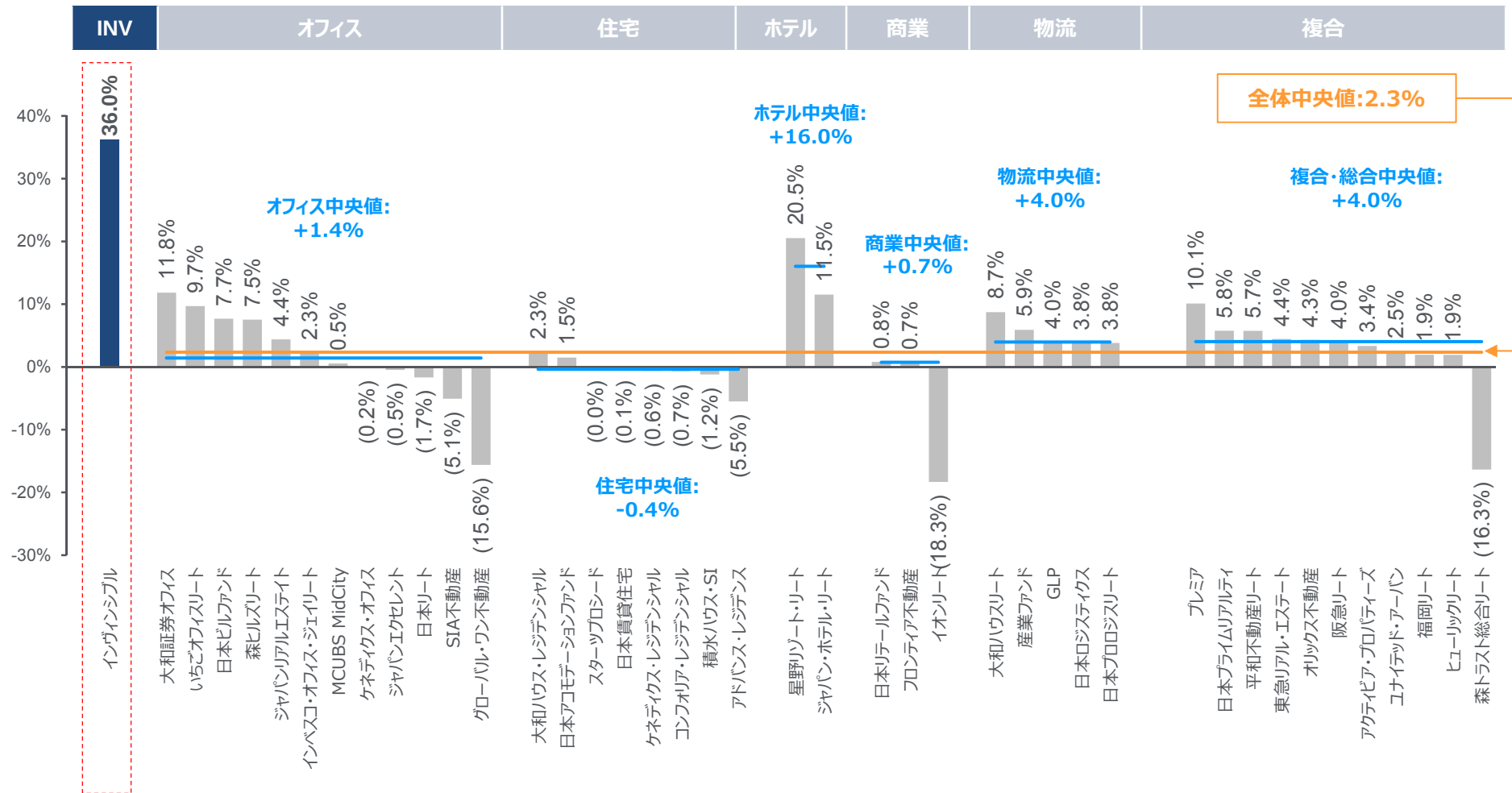
決算概要

力強い内部成長と13物件の追加取得により、2016年年間DPU予想は2,783円と前年比36.0%増加見込み



(注1) 2016年8月23日付公表の業績予想値に基づいています。

一口当たり分配金成長率 (2015年実績 vs 2016年予想)



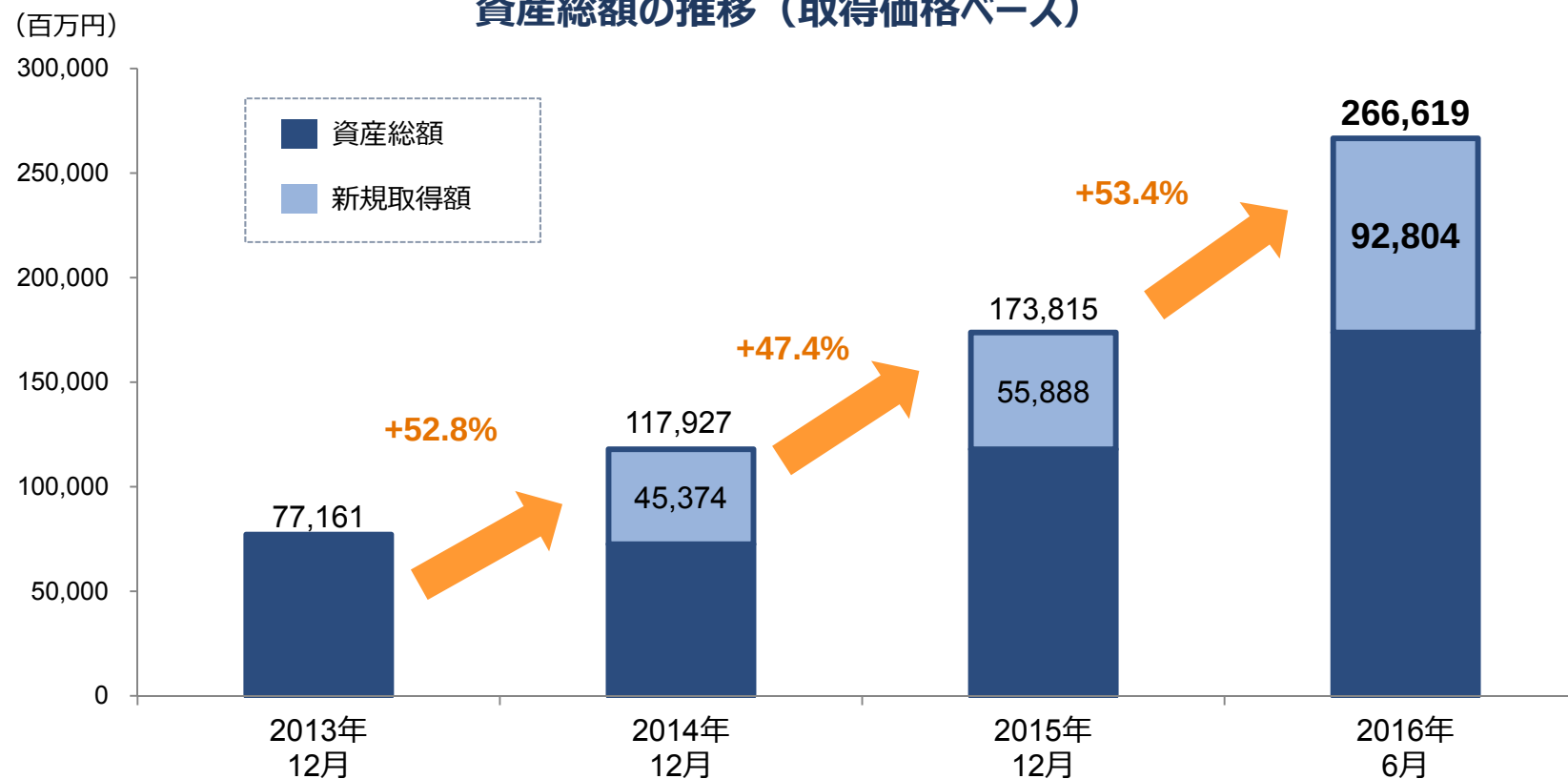
出所: Japan REIT.com

(注) 2016年8月11日時点において発表されている過去2期(12ヶ月)分の決算実績と今後2期(12ヶ月)分の決算予想(ただし、予想が1期(6ヶ月)分のみしか開示されていない場合はその数値を2倍しています。)との比較です。
なお、決算が2期分未満の銘柄は対象から外しています。

	2015年6月期 (実績) (A)	2016年6月期 (実績) (B)	差異 (B-A)
運営状況 (百万円)			
営業収益	4,974	8,158	+3,183
営業利益	2,810	5,073	+2,262
経常利益	2,295	4,364	+2,068
当期純利益	2,295	4,363	+2,068
1口当たり分配金 (円)			
1口当たり分配金	860	1,186	+326
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	860	1,125	+265
1口当たり利益超過分配金	-	61	+61
その他			
NOI (百万円)	4,127	7,137	+3,009
期末発行済投資口 総口数	2,668,686	3,675,824	+1,007,138

- 2016年6月期は13物件を取得。資産規模は前期比53.4%の増加
- 潤沢なパイプラインアセット（後述）による更なる外部成長余地大

資産総額の推移（取得価格ベース）



物件数	71	91	111	124
うち、ホテル数	0	20	37	48

- ホテル比率は67.9%へと上昇。首都圏⁽¹⁾比率も引き続き62.2%と高水準を維持（2016年6月末現在）
- 物件数：124物件（うち、ホテル数：48物件） / ホテル客室数：7,027室 / 住居賃貸可能戸数：4,108戸

2014年12月末時点

91 物件

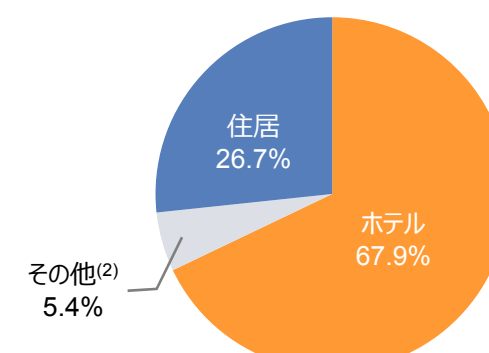
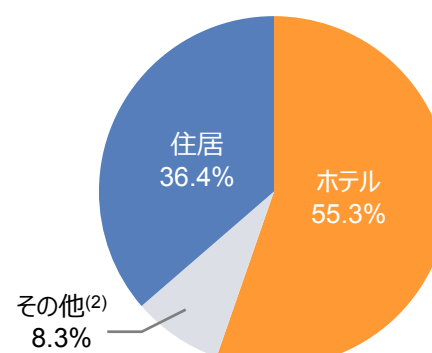
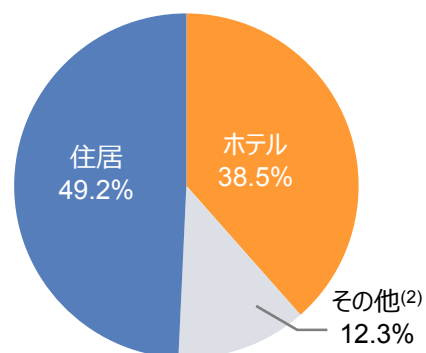
2015年12月末時点

111 物件

2016年6月末時点

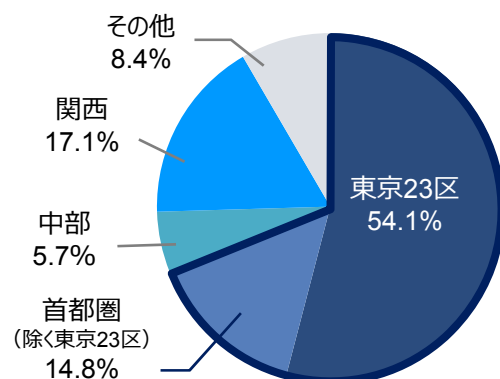
124 物件

用途別投資比率⁽³⁾

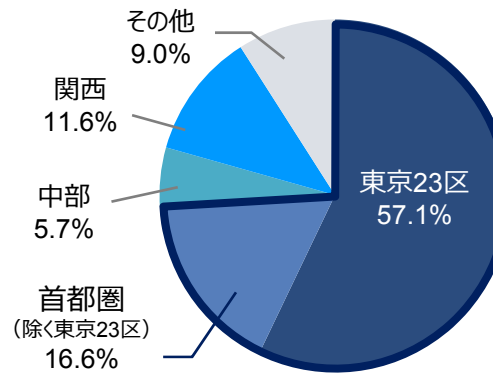


地域別投資比率⁽³⁾

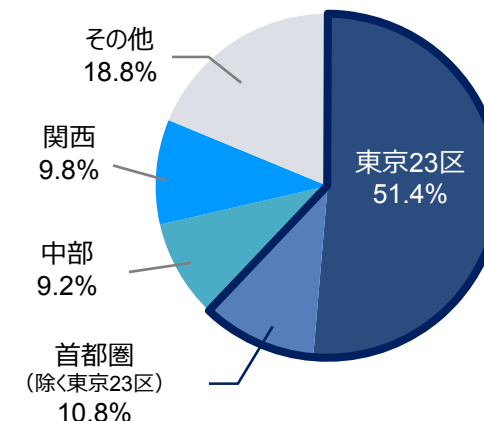
首都圏：68.9%



首都圏：73.7%

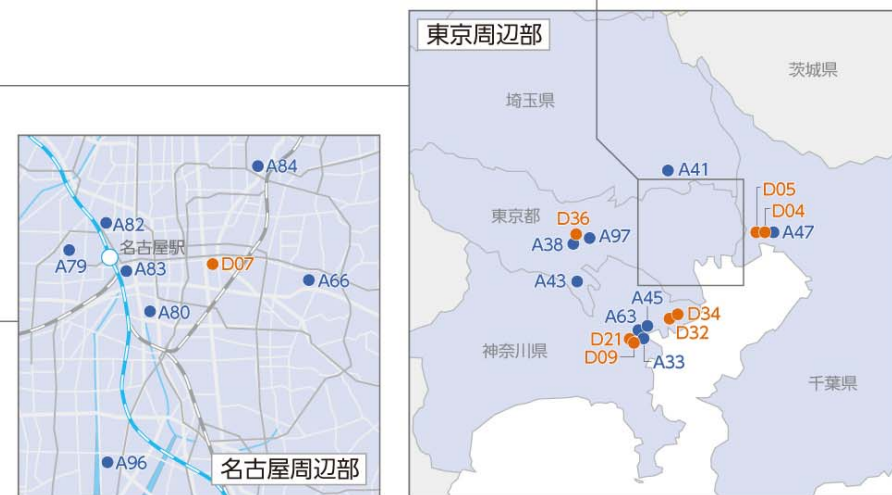
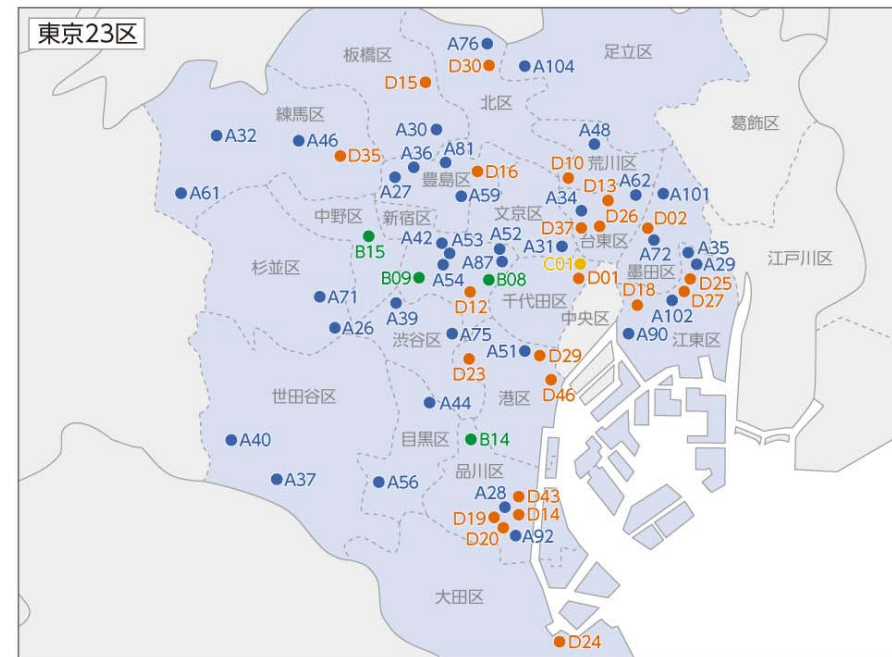
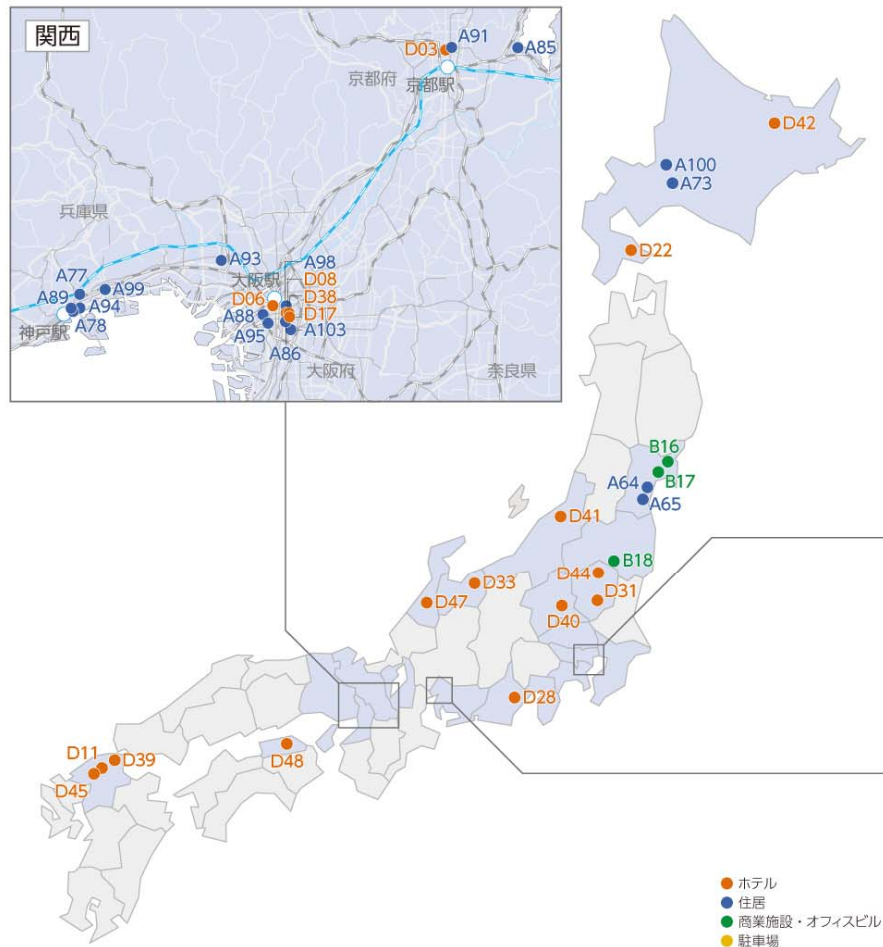


首都圏：62.2%



(注1) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
 (注2) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。
 (注3) 取得価格ベースで記載しています。

物件数	保有ホテル数	客室数 (ホテル)	賃貸可能戸数 (住居)
124物件	48物件	7,027室	4,108戸

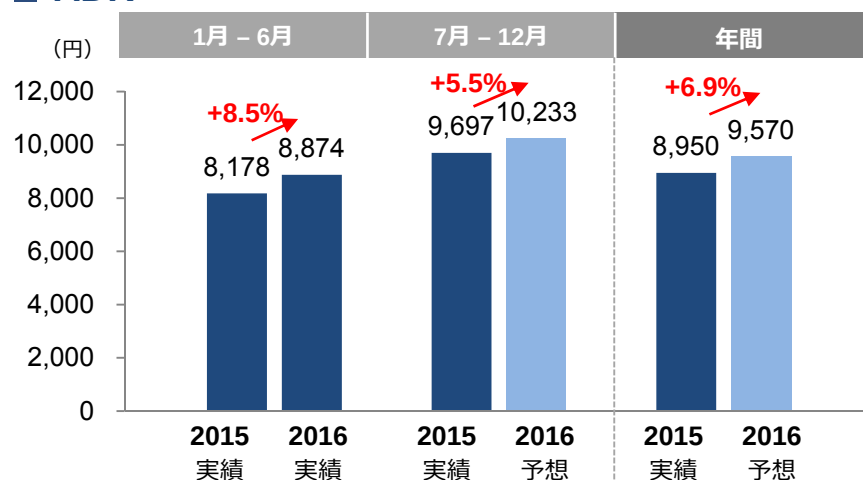


(注) 各物件番号に該当する物件はP57-59「ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

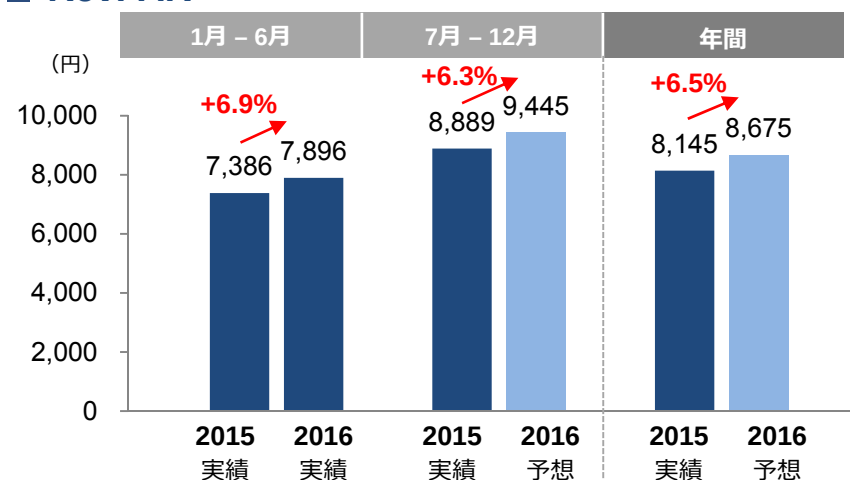
ホテル運営状況

2016年通年でADR、RevPAR、GOPはそれぞれ、前年比6.9%、6.5%、6.9%の成長を見込む。稼働率については微減を想定

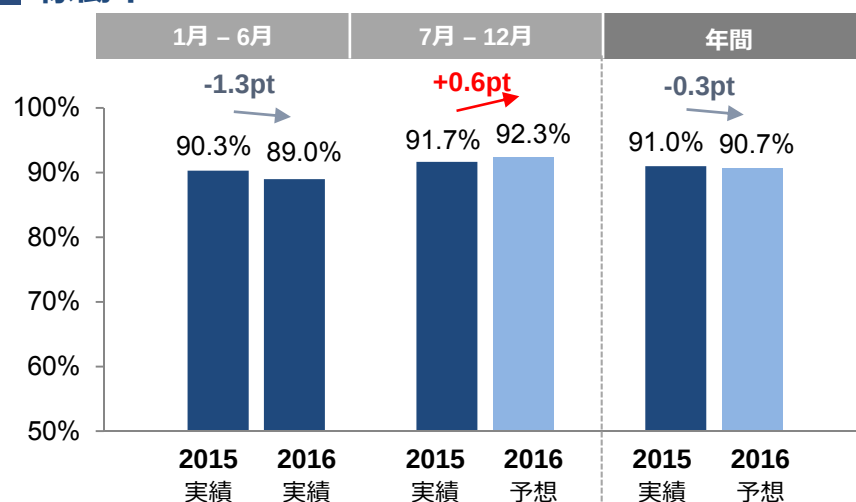
ADR⁽¹⁾



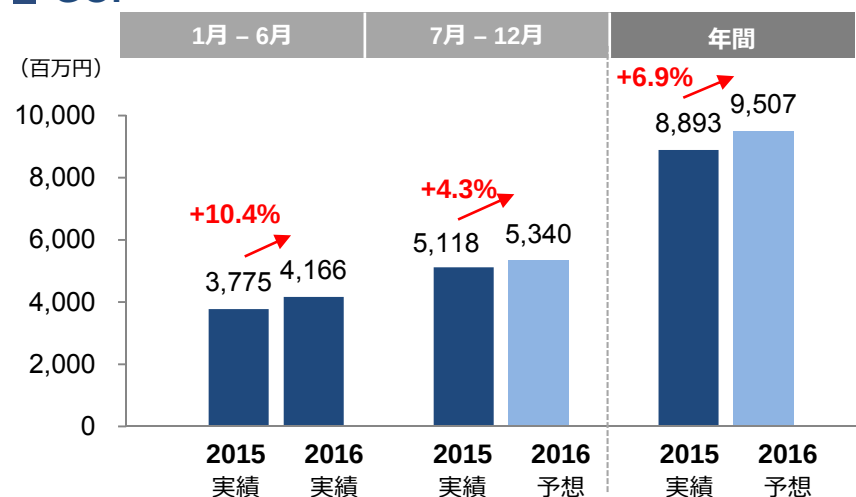
RevPAR⁽¹⁾



稼働率⁽¹⁾



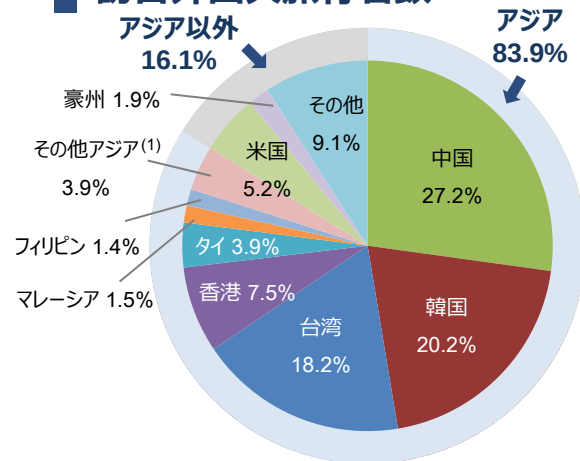
GOP⁽¹⁾⁽²⁾



(注1) 2016年6月末保有ホテル48物件のうち、固定費料の9物件のほか、改装等により2015年の年間実績のない「ホテルマイステイズ心斎橋」「ホテルマイステイズ五反田駅前」、2014年に開業したために長期比較可能な前年実績のない「ホテルマイステイズ羽田」「ホテルマイステイズ金沢」を除く35物件のデータに基づき記載しています。
(注2) GOP算出にあたり、アパホテル横浜関内については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして加算しています。

- 我が国の多数の魅力的な都市、観光資源、食文化等により、アジア諸国等からのリピート客が大きく増加
- 訪日外国人旅行者数は、2016年7月に単月で過去最高の229万人を記録。同月までの累計で14百万人、前年同期比+26.7%

訪日外国人旅行者数



＜2016年1月-7月＞

総計 **14.01** 百万人
(前年同期比+26.7%)

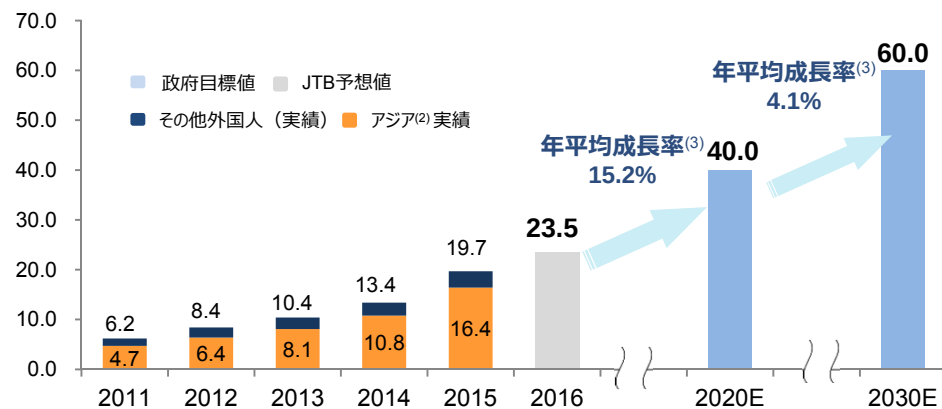
2016年1-7月
対前年増加率 上位5カ国

1位	中国	+ 38.2%
2位	マレーシア	+ 35.7%
3位	韓国	+ 30.8%
4位	フィリピン	+ 30.1%
5位	ベトナム	+ 28.9%

出所：日本政府観光局

訪日外国人旅行者数の推移

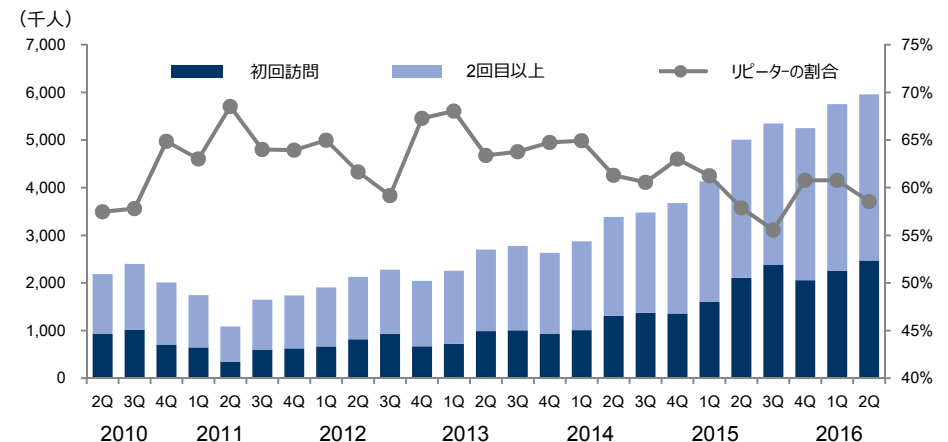
(百万人)



出所：日本政府観光局、首相官邸

(注1) 「その他アジア」は、シンガポール、インドネシア、ベトナム、インドを含みます。
(注2) 「アジア」とは、中国、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム及びインドをいいます。
(注3) 政府目標が達成されると仮定した場合に必要な訪日外国人旅行者数の年平均成長率を記載しています。
(注4) 2016年1月1日から同6月30日までの平均値です。

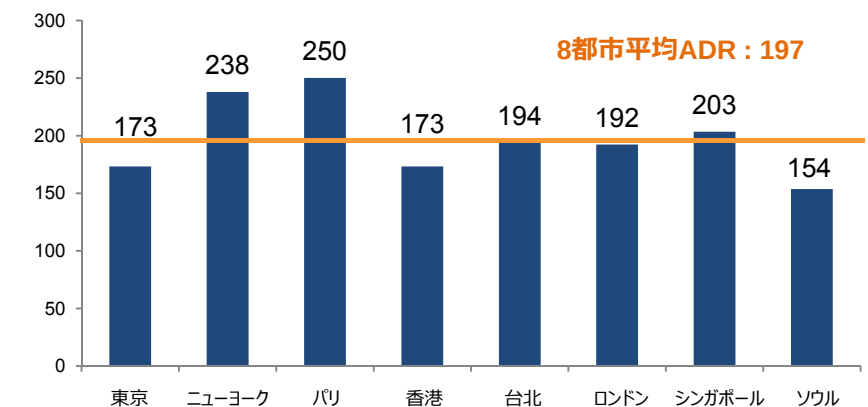
訪日外国人旅行者数とリピーターの割合



出所：日本政府観光局、国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

ADRの国際比較(4)

(米ドル)



出所：STR Global Limited (2016年6月:Asia Pacific Hotel Industry Performance)のデータに基づき本資産運用会社が作成

訪日外国人旅行者数の増加

- 観光立国を目指す政府の努力が実を結び、訪日外国人旅行者数は過去4年間にわたり20%以上のペースで増加
- アジア諸国からの訪日客が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移

国別訪日外国人旅行者数推移

年別（2011年～2015年）

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
中国	1,043,246	1,429,855	1,314,437	2,409,158	4,993,914
前年比	-26.2%	37.1%	-8.1%	83.3%	107.3%
韓国	1,658,073	2,044,249	2,456,165	2,755,313	4,002,143
前年比	-32.0%	23.3%	20.1%	12.2%	45.3%
台湾	993,974	1,466,688	2,210,821	2,829,821	3,676,801
前年比	-21.6%	47.6%	50.7%	28.0%	29.9%
香港	364,865	481,704	745,881	925,975	1,524,263
前年比	-28.3%	32.0%	54.8%	24.1%	64.6%
タイ	144,969	260,640	453,642	657,570	796,728
前年比	-32.5%	79.8%	74.0%	45.0%	21.2%
米国	565,887	717,372	799,280	891,668	1,033,239
前年比	-22.2%	26.8%	11.4%	11.6%	15.9%
英国	140,099	174,159	191,798	220,060	260,694
前年比	-23.9%	24.3%	10.1%	14.7%	18.5%
フランス	95,438	130,520	154,892	178,570	208,426
前年比	-36.8%	36.8%	18.7%	15.3%	16.7%
カナダ	101,299	135,481	152,766	182,865	231,427
前年比	-33.9%	33.7%	12.8%	19.7%	26.6%
オーストラリア	162,578	206,537	244,569	302,656	376,120
前年比	-28.0%	27.0%	18.4%	23.8%	24.3%
その他	948,324	1,320,667	1,639,653	2,059,811	2,633,946
前年比	-28.4%	39.3%	24.2%	25.6%	27.9%
合計	6,218,752	8,367,872	10,363,904	13,413,467	19,737,701
前年比	-27.8%	34.6%	23.9%	29.4%	47.1%

月別（2016年1月～7月）

	2016年 1月	2016年 2月	2016年 3月	2016年 4月	2016年 5月	2016年 6月	2016年 7月
中国	475,000	498,900	498,100	514,900	507,200	582,500	731,400
前年比	110.0%	38.9%	47.3%	26.9%	31.0%	26.0%	26.8%
韓国	514,900	490,800	374,100	353,700	302,100	347,400	447,000
前年比	43.8%	52.6%	39.5%	16.1%	-4.2%	38.1%	30.0%
台湾	321,000	349,000	328,400	384,200	375,500	397,800	397,000
前年比	47.9%	25.7%	18.2%	14.6%	10.5%	15.2%	9.8%
香港	125,000	151,800	161,000	127,200	140,000	163,100	184,600
前年比	42.5%	38.8%	37.3%	6.4%	16.1%	19.1%	16.3%
タイ	61,100	61,300	99,700	131,000	84,900	47,900	61,300
前年比	36.5%	39.2%	7.9%	11.1%	4.8%	10.4%	18.2%
米国	75,900	67,600	116,200	114,200	112,000	125,400	117,600
前年比	22.3%	14.3%	21.5%	19.1%	21.5%	22.8%	19.8%
英国	17,600	20,100	34,700	28,500	24,000	20,300	24,700
前年比	17.1%	13.1%	37.7%	5.4%	20.6%	20.8%	-6.2%
フランス	12,100	14,500	22,100	34,000	23,200	16,700	27,000
前年比	20.6%	21.3%	22.2%	25.2%	14.3%	23.7%	21.1%
カナダ	17,700	17,500	26,600	23,100	24,100	18,900	22,900
前年比	24.2%	7.3%	22.9%	5.6%	16.4%	13.2%	15.8%
オーストラリア	56,100	35,900	41,800	39,700	29,800	30,200	29,100
前年比	15.5%	18.5%	43.3%	16.6%	20.2%	33.0%	14.6%
その他	175,400	184,000	306,800	331,300	270,800	235,500	253,900
前年比	30.4%	31.6%	26.6%	20.2%	23.1%	23.3%	0.0%
合計	1,851,800	1,891,400	2,009,500	2,081,800	1,893,600	1,985,700	2,296,500
前年比	52.0%	36.4%	31.7%	18.0%	15.3%	23.9%	19.7%

出所：日本政府観光局（JNTO）

政府主導による積極的な各種施策の展開により成長が加速

■ 日本再興戦略2016

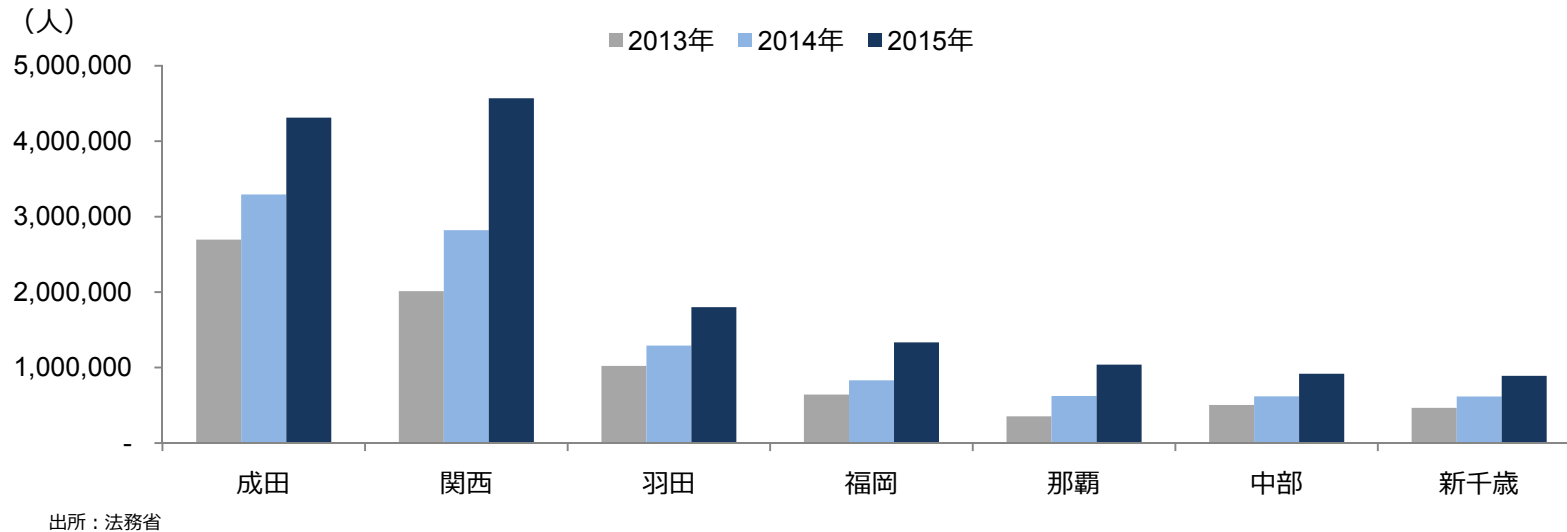
- 2016年6月2日に、アベノミクス第三の矢として「日本再興戦略2016」を閣議決定。
成長戦略の主要な柱として、観光を日本の基幹産業と位置付け、観光立国の実現に向けた取組みを総合的・戦略的に推進
- 訪日外国人旅行者数の目標値を、2015年の1,974万人の実数値に対し、2020年は4,000万人、2030年は6,000万人へ設定
- 訪日外国人旅行消費額の目標額を、2015年の3.5兆円の実数値に対し、2020年は8兆円、2030年は15兆円へ設定
- 戦略的なビザ緩和、消費税免税制度の拡充、航空ネットワークの拡充（羽田空港の国際線増枠）、クルーズ船受入拡充（訪日クルーズ旅客2020年に500万人を目標）、成田空港・羽田空港の鉄道・バスのアクセス改善、等

■ その他施策

- 日本への入国審査を出発前に現地の空港で済ませられる仕組みを導入。日本の空港での審査手続きを省略して入国時の待ち時間の大幅な短縮を目指す。
（まず韓国政府、台湾当局と交渉を進め、2017年度中の実現を目指す。）

- 各空港の入国者は継続的に増加
- 上位10空港のうち、8空港において機能強化を計画

■ 主要空港別アジア諸国からの入国者数推移



■ 主要空港における機能強化

羽田空港、成田空港

- 国の予測によると、おおむね2020年代前半には、首都圏空港は、現在の年間合計発着枠の計画処理能力約75万回のほぼ限界に達する見込み。空港容量の更なる拡大と国際線の増枠などの機能強化を図る。
- 羽田空港の国際線の年間発着枠を現行の6万回から2020年までに1.7倍の9.9万回に増やす予定。
- 成田空港の国際線の2015年度の航空機発着回数は、2015年4月にLCC専用の第3ターミナルが開業し、台湾・香港線などアジア路線を中心とする新規就航・増便等により18.4万回（前年比+0.6万回）に増加。成田国際空港株式会社発表の2016年度の見通しは、19.2万回（同+0.8万回）。

■ 主要空港における機能強化（続き）

関西空港

- 関西空港では2017年春にはLCC（格安航空会社）国際線専用の第3ターミナルが開業予定、第2ターミナルビルとあわせたLCC発着枠の年間処理能力が400万人から800万人に拡大する見込み。
- 関西空港での2015年度の航空機発着回数は、LCCの新規路線就航・増便等により、全体では過去最高の169,304回（同+17%）を記録。国際線旅客便数に占めるLCCの割合は約3割に達する。

福岡空港

- LCCの新規就航により、処理能力が14.5万回であるところ、年間発着枠が限界に達することから、2本目の滑走路を増設予定。

那覇空港

- LCCの相次ぐ就航により、処理能力がほぼ限界に近づいたことから、2020年3月末の開業を目指し滑走路を増設予定。

中部国際空港

- LCCのセントレア拠点化を見据え、LCC向けの新たなターミナルビル整備事業に着手し、第2滑走路建設に向けた取組みや検討を推進。

新千歳空港

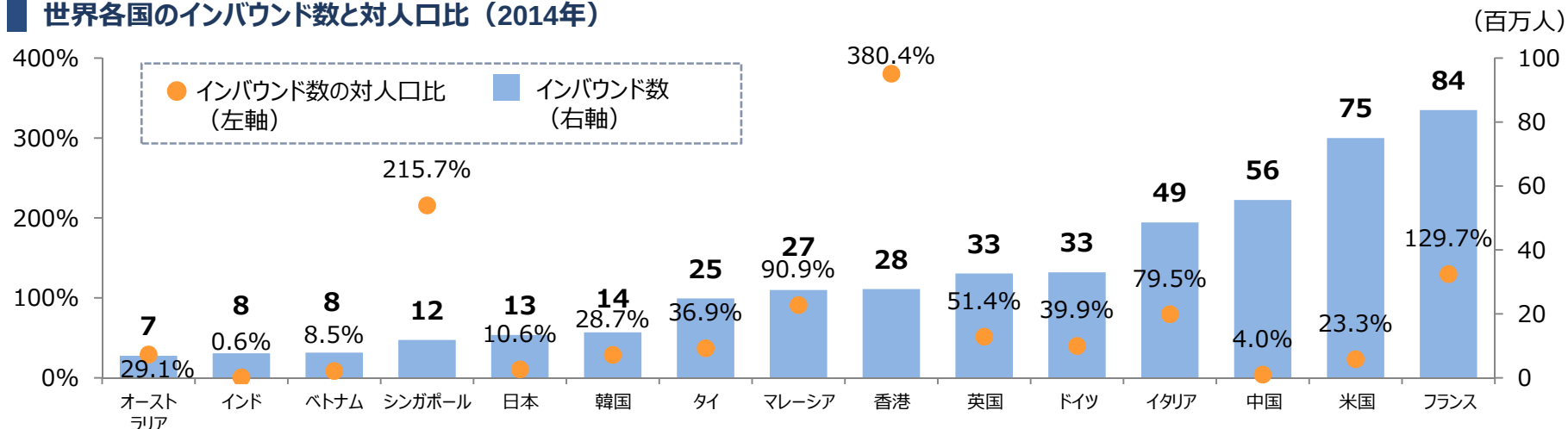
- 国際線エプロンの拡張、誘導路の新設、税関（Customs）、出入国管理（Immigration）、検疫（Quarantine）をあわせたCIQ施設等に必要な整備を実施。

仙台空港

- LCC専用の旅客棟の新設や空港発着のバス路線の拡充、商業施設の刷新に着手。

- 日本は人口に対する外国人旅行者数の割合が依然低くインバウンド数の成長余地大
- 近隣諸国における出国者数は今後も大きく伸びる見通し

世界各国のインバウンド数と対人口比（2014年）



出所：世界銀行と世界人口白書2014のデータに基づき、本資産運用会社が作成

世界の富裕層・中間層⁽¹⁾の人口増加実績及び予測

国・地域	増加実績 2010 - 2015	増加率 2010 - 2015	増加予測 2015 - 2020(E)	予想増加率 2015 - 2020(E)	増加予測 2020(E) - 2025(E)	予想増加率 2020(E) - 2025(E)	増加予測 2025(E) - 2030(E)	予想増加率 2025(E) - 2030(E)
中国	+184百万人	+288.1%	+195 百万人	+78.8%	+214 百万人	+48.3%	+198 百万人	+30.2%
ASEAN ⁽²⁾	+8 百万人	+39.5%	+29 百万人	+100.8%	+36 百万人	+62.8%	+42 百万人	+44.6%
アジア発展途上国 (中国除く) ⁽³⁾	+16 百万人	+53.7%	+62 百万人	+132.2%	+78 百万人	+72.0%	+94 百万人	+49.9%
先進国 ⁽⁴⁾	+20 百万人	+2.6%	+40 百万人	+5.2%	+36 百万人	+4.4%	+33 百万人	+3.8%
その他	-14 百万人	-6.8%	+82 百万人	+43.6%	+94 百万人	+34.9%	+100 百万人	+27.6%

出所: Euromonitor International

(注1) 年間可処分所得がUSD10,000以上

(注2) ブルネイ、カンボジア、インドネシア、ラオス、マレーシア、ミャンマー、フィリピン、シンガポール、タイ、ベトナム

(注3) バングラディッシュ、ブータン、ブルネイ、カンボジア、フィジー、インド、インドネシア、キリバス、ラオス、マレーシア、モルディブ、モンゴル、ミャンマー、ネパール、バブアニューギニア、フィリピン、サモア、ソロモン諸島、スリランカ、タイ、トンガ、ツバル、バヌアツ、ベトナム

(注4) アンドラ公国、オーストラリア、オーストリア、ベルギー、バミューダ諸島、カナダ、キプロス、チェコ、デンマーク、エストニア、フィンランド、フランス、ドイツ、ギリシャ、香港、アイスランド、アイルランド、イスラエル、イタリア、日本、リヒテンシュタイン、ルクセンブルグ、マルタ、モナコ、オランダ、ニュージーランド、ノルウェー、ポルトガル、シンガポール、スロバキア、スロベニア、韓国、スペイン、スウェーデン、スイス、台湾、英国、米国

マイステイズ・ホテル・マネジメント (MHM) は、日本において最も有力なホテル運営会社の一社へと躍進

■ 日本市場の特徴

- 米国では、ホテルの約70%がホテルチェーンによる経営であり、個人経営の占める割合は30%(¹)
- 日本では、国内ホテルチェーンによる経営が48%、海外ホテルチェーンは5%(²)
- 日本における海外ホテルチェーンの市場占有率は低い
(100棟 (33,662室) (³))

東京におけるホテルチェーン上位10社(運営棟数ベース)

順位	ホテルチェーン	ホテル数 (棟)
1	アパホテル&リゾーツ	44
2	マイステイズ・ホテル・マネジメント	32
3	東横イン	30
4	スーパーホテル	19
5	東急ステイホテル	17
6	ホテルリブマックス	15
7	サンルートホテルチェーン	13
7	ホテルヴィラフォンテーヌ・ヴィラージュ	13
9	相鉄フレッサイン	10
9	阪急阪神第一ホテル	10
9	東急ホテルズ	10
9	ホテルメッツ	10

出所：各社ウェブサイト(2016年8月17日時点)

■ MHMの特徴

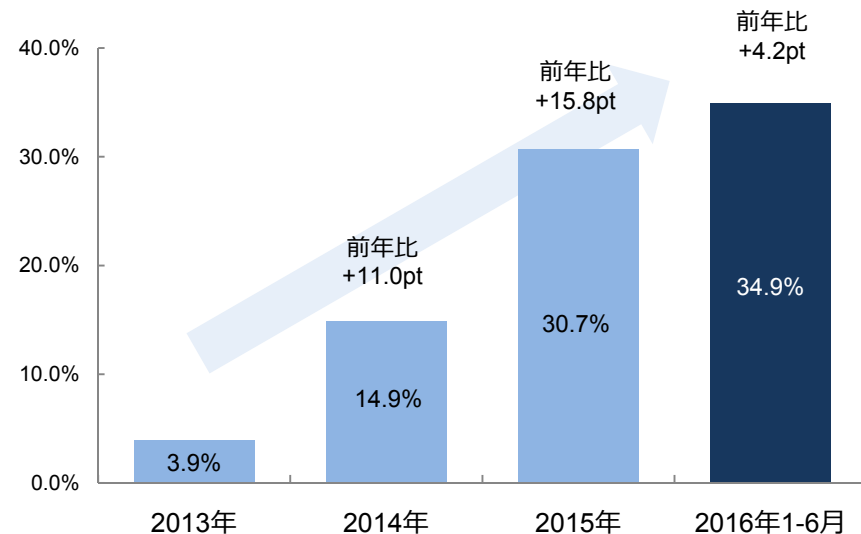
- MHM運営物件数 : 69棟(⁴)
- 設立 : 1999年 (2012年：フォートレス・グループ傘下に)
- 従業員数 : 1,193名 (2016年5月現在)

■ ウェブサイト及びサービスの強化

- ウェブサイトを改良し、宿泊予約システムの操作性を高めるとともに、TrustYou(⁵)による評価を掲載
- 操作性の向上、インターネット検索対応の強化に向け、ウェブサイトの改良を実施中
- ライブチャットを4か国語対応とし、受付時間を9:00-23:00、週7日へ拡大 (以前は9:00-17:00、週5日)
- フロントにおける多言語対応スタッフの拡充
- 顧客の困り込みに向け、カスタマーロイヤリティプログラムを導入予定

■ MHMの海外顧客基盤の拡大(⁶)

外国人宿泊客による売上比率



(注1) ホテルアナリスト「GLOBAL HOTEL PERSPECTIVES 2015」のデータに基づきます。

(注2) 文部科学省のデータに基づきます。

(注3) 2015年10月31日時点

(注4) MHMの子会社である株式会社ナカアホテル & リゾーツマネジメントが運営するホテル物件を含みます。2016年8月17日時点

(注5) TrustYou(トラスト・ユー)はクチコミを分析する世界最大のプラットフォームで、ネット上に存在する何億もの旅行者のクチコミを分析しています。

(注6) MHMが運営する30物件ベース。2016年3月に取得したホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルエビナル那須、ホテルマイステイズ福岡天神、およびホテルマイステイズ浜松町、ならびに2016年6月に取得したホテルマイステイズ金沢は除きます。

マイステイズ・ホテル・マネジメントのプレゼンス (2)

Invincible
Investment Corporation

「マイステイズ」ブランドの更なる強化

数多くの高評価ホテル



HOTEL MYSTAYS
HOTEL MYSTAYS Kanazawa
2-13-5, Hirooka, Kanazawa-shi,
Ishikawa 920-0031, Japan |
+81-76-290-5255

4.5 **Excellent** 5,316 reviews

See Detail

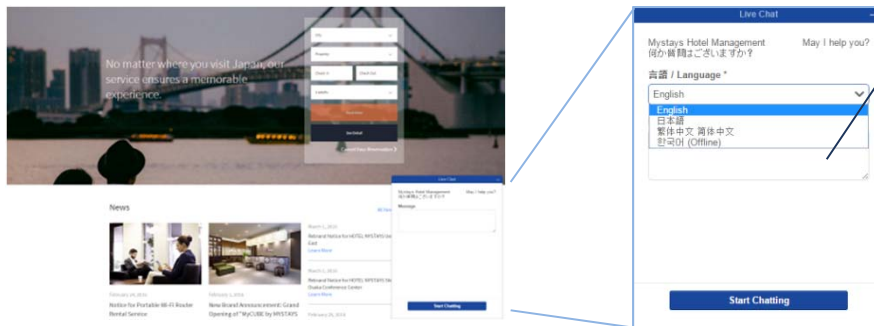
ソーシャルメディアにおけるプレゼンス拡大

- トリップアドバイザー(1)に掲載されるコメントをモニタリングする専属チームを設置
- マイステイズ運用ホテル9物件が「トリップアドバイザー」より「エクセレンス認証」(2)を受賞

(注1) トリップアドバイザーとは旅行サイトの1つです。

(注2) トリップアドバイザーの口コミで12か月以上継続して5段階中4以上の総合評価を得ていることなどの一定の条件を満たす宿泊施設に与えられる認証です。

オンライン・ライブチャットによるQ&A機能



Live Chat

MyStays Hotel Management
何か質問はございますか?

May I help you?

言語 / Language *

English
日本語
繁体中文
简体中文
한국어 (Offline)

Start Chatting

＜ライブチャット＞

4か国語対応
9 : 00 – 23 : 00
年中無休

成田空港における広告



成田空港第3旅客ターミナルビル1階

JR駅における広告



JR東京駅
(大型LEDモニターで掲出)



JR京都駅

2016年1月・3月にスポンサーとの覚書⁽¹⁾を更新。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含むホテル10物件をパイプラインに追加

覚書対象物件一覧⁽²⁾

■ ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ	客室数	状態	リノベーション完了(予定)年月
1	ホテルマイステイズ プレミア 赤坂	東京都港区	宿泊特化型	327	新築	2016年7月
2	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	宿泊特化型	166	開発中	2016年10月
3	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489	リノベーション中	2016年9月
4	成田エクセルホテル東急	千葉県成田市	フルサービス型	706	稼働中	-
5	アートホテルズ札幌	北海道札幌市	フルサービス型	418	稼働中	2015年7月
6	ベストウェスタンホテルフィノ札幌	北海道札幌市	宿泊特化型	242	稼働中	-
7	ベストウェスタンホテルフィノ大分	大分県大分市	宿泊特化型	145	稼働中	-
8	ホテルナクアシティ弘前	青森県弘前市	フルサービス型	134	稼働中	-
9	別府亀の井ホテル	大分県別府市	リゾートタイプ	322	稼働中	2015年10月
10	フサキリゾートヴィレッジ石垣島	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	195	稼働中	2015年6月
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	千葉県浦安市	フルサービス型	1,016	アネックス棟増築	2016年12月
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター (旧ホテル新大阪コンファレンスセンター)	大阪府大阪市	宿泊特化型	397	稼働中	2016年6月
13	アートホテルズ旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265	稼働中	-
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル (旧キャッスルイン金沢)	石川県金沢市	宿泊特化型	206	稼働中	2016年3月
15	ホテルJALシティ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161	稼働中	-
16	ホテルマイステイズ上野イースト (旧ホテル上野イースト)	東京都台東区	宿泊特化型	150	稼働中	2016年3月
17	(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目	大阪府大阪市	宿泊特化型	120	開発中	2017年12月
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園 (旧KITA HOTEL)	北海道札幌市	宿泊特化型	86	稼働中	2016年5月
19	フレックスステイン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	リノベーション中	2016年9月
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	2016年6月
21	アートホテルズ浜松町	東京都港区	宿泊特化型	120	リノベーション中	2016年11月
22	アートホテルズ大森	東京都品川区	宿泊特化型	220	リノベーション中	2016年11月

■ 住居

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数
23	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
24	プレスティウィン錦糸町	東京都墨田区	92
25	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	28
26	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	240
27	ダイニチ館F45番館	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	54
30	グランシャルム南行徳Ⅰ	千葉県市川市	52
31	グランシャルム南行徳Ⅱ	千葉県市川市	48

ホテル客室数

6,116室

賃貸住宅

743戸

(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。
(注2) 本書の日付現在、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

主要パイプライン物件

Invincible
Investment Corporation

ホテルマイステイズ プレミア 赤坂

(327室)



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

(1,016室)



アートホテルズ札幌

(418室)



リーガロイヤルホテル京都

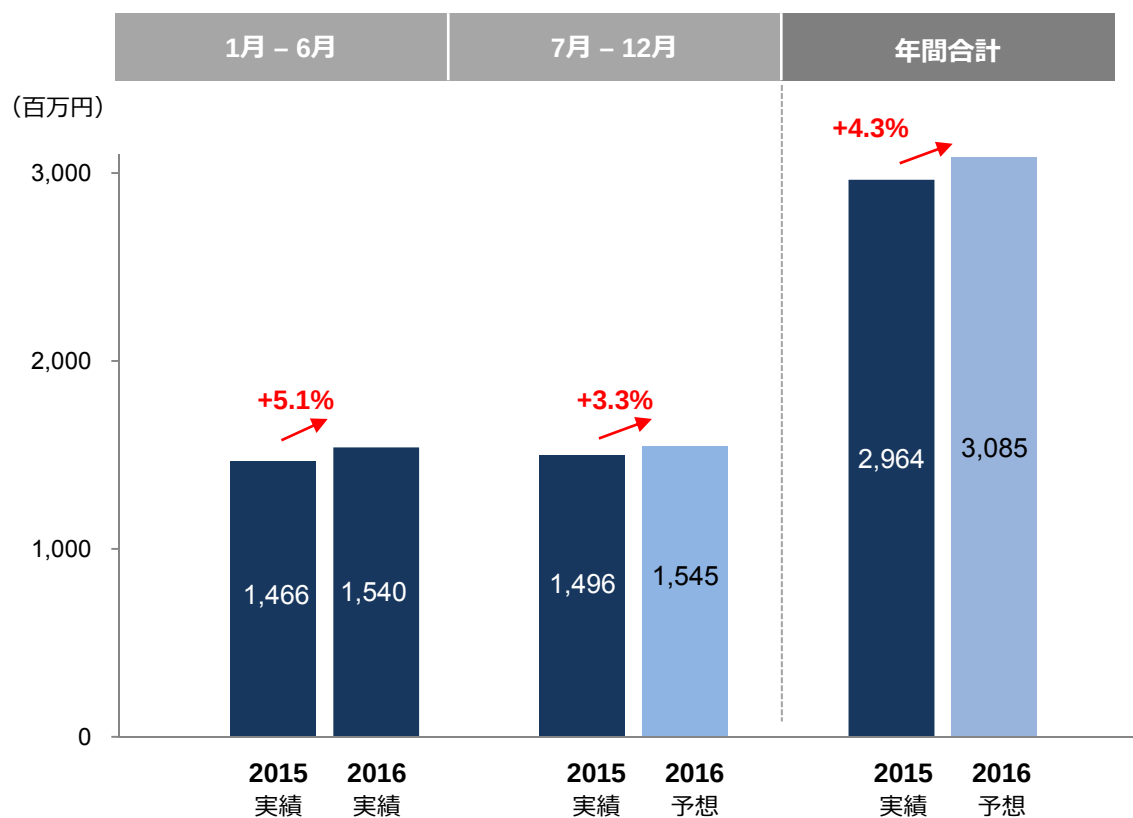
(489室)



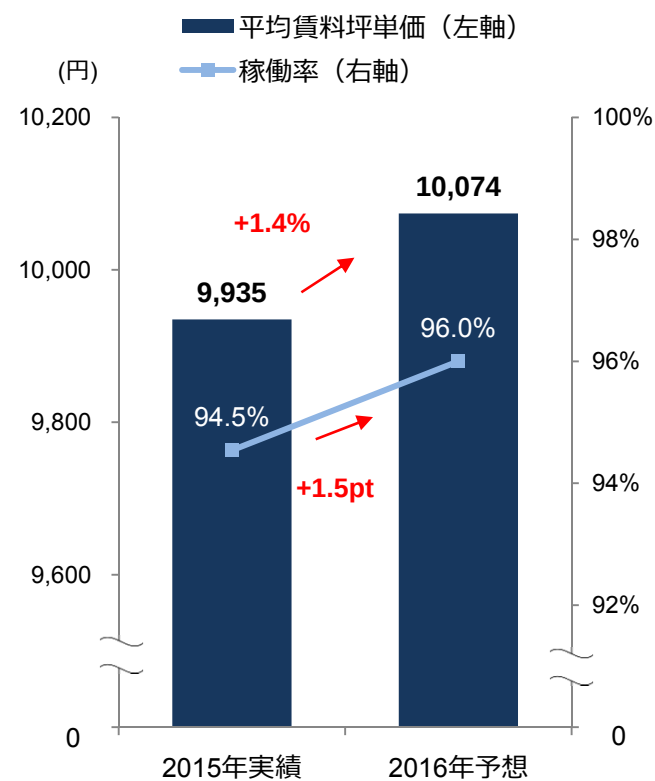
住居運営状況

- NOI : 2016年6月期 NOIが既存物件ベースで前年同期比5.1%増加 2016年通年では4.3%増加見込み
- 稼働率 : 2016年通年で前年比+1.5pt上昇見込み
- 平均賃料坪単価 : 2016年通年で前年比+1.4%上昇見込み

NOI⁽¹⁾⁽²⁾



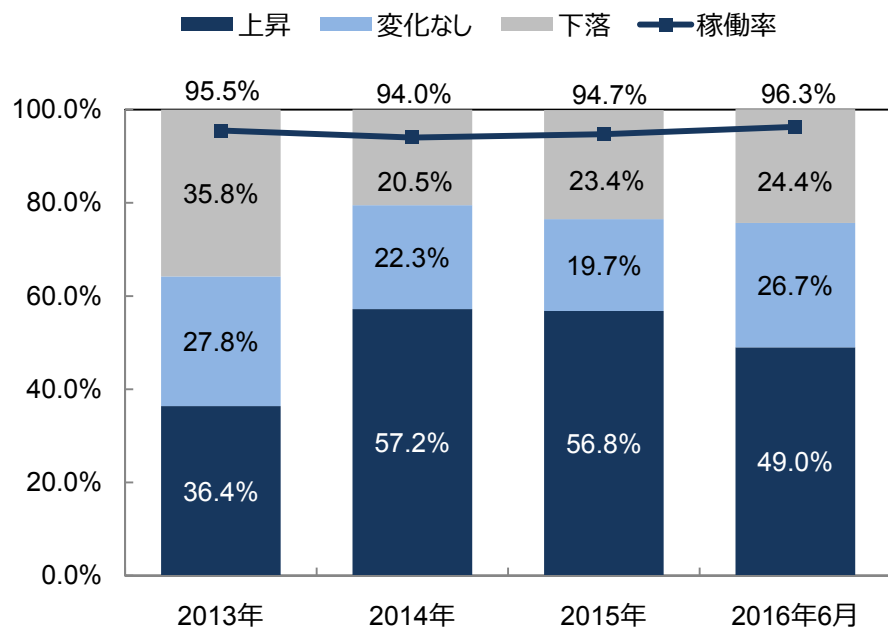
稼働率及び平均賃料坪単価⁽¹⁾



(注1) 2014年末保有63物件ベース
(注2) 保険関連収支を除きます。

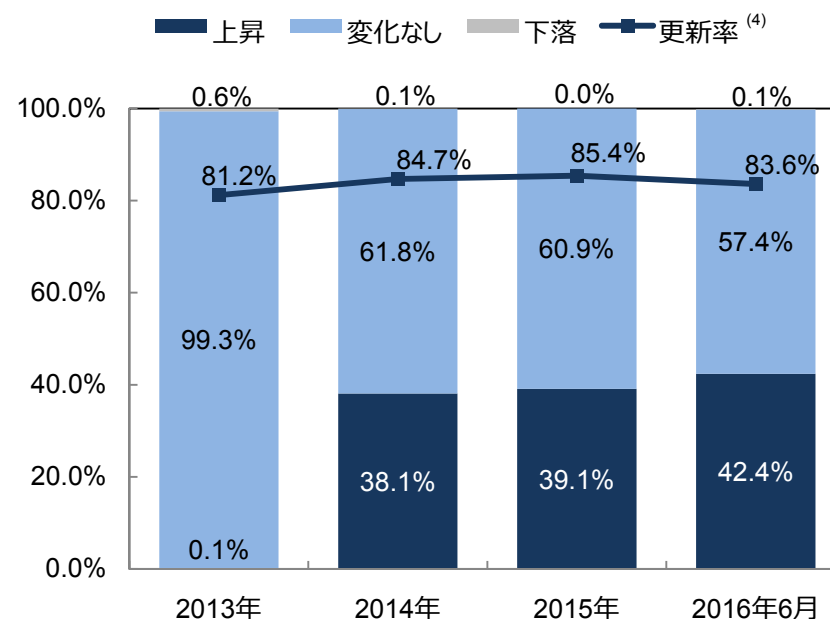
- 賃料上昇プログラムにより、新規契約時及び契約更新時の賃料が継続的に増加
- 2016年6月期の新規契約賃料は、ネットリーシングコストを抑えつつ、従前賃料比で+1.1%
- 2016年6月期の更新契約賃料は、更新率8割以上の高水準を維持しつつ、従前賃料比で+1.4%
- 2016年6月期のポートフォリオ平均稼働率は96.3%

■ 新規契約の賃料変動⁽¹⁾



賃料増減率 ⁽²⁾	-0.3%	+1.9%	+1.1%	+1.1%
新規契約件数	827	649	943	484
ネットリーシングコスト (月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.01

■ 更新契約の賃料変動⁽¹⁾



賃料増減率 ⁽²⁾	-0.0%	+1.3%	+1.3%	+1.4%
更新件数	818	872	1,209	700

(注1) 期末時点保有物件ベース。2014年は63物件、2015年は66物件、2016年1Hは68物件ベース。
 (注2) 新規契約及び契約更新に際して、従前契約と比較した月額賃料の増加・減少を表します。
 (注3) ネットリーシングコスト(月数) = 広告宣伝費(月数) + フリーレント(月数) - 礼金(月数)
 (注4) 更新率は、期中更新件数を期中更新対象件数で除して計算しています。

外部成長及び内部成長により、NOIは継続的に増加

	2015年6月期 (実績)	2015年12月期 (実績)	2016年6月期 (実績)	2016年12月期 (予想)
期末物件数 (前期比)	63 —	66 +3	68 +2	68 —
期末戸数 (前期比)	3,413 —	3,713 +300	4,108 +395	4,108 +0
期中平均稼働率 (前期比)	93.7% +1.1pt	95.6% +1.9pt	96.3% +0.7pt	97.1% +0.8pt
平均賃料坪単価 (円) (前期比)	9,913 -42	9,860 -53	9,641 -219	9,536 -104
NOI (百万円) ⁽¹⁾ (前期比)	1,466 -7	1,626 +159	1,859 +232	1,955 +96

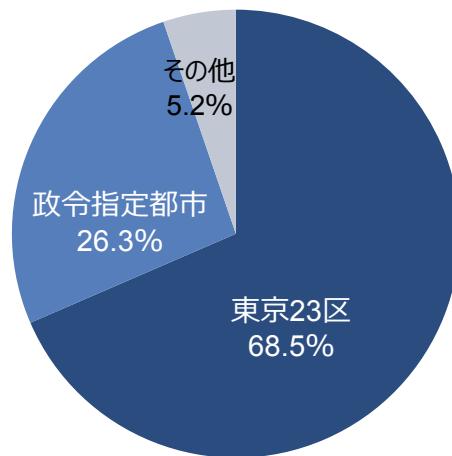
(参考：2014年末保有63物件ベース)

	2015年6月期 (実績)	2015年12月期 (実績)	2016年6月期 (実績)	2016年12月期 (予想)
期末物件数 (前期比)	63 —	63 —	63 —	63 —
期末戸数 (前期比)	3,413 —	3,413 —	3,413 —	3,413 —
期中平均稼働率 (前期比)	93.7% +1.1pt	95.3% +1.6pt	95.5% +0.2pt	96.4% +0.9pt
平均賃料坪単価 (円) (前期比)	9,913 -42	9,957 +45	10,040 +82	10,108 +68
NOI (百万円) ⁽¹⁾ (前期比)	1,466 -7	1,496 +30	1,540 +43	1,545 +5

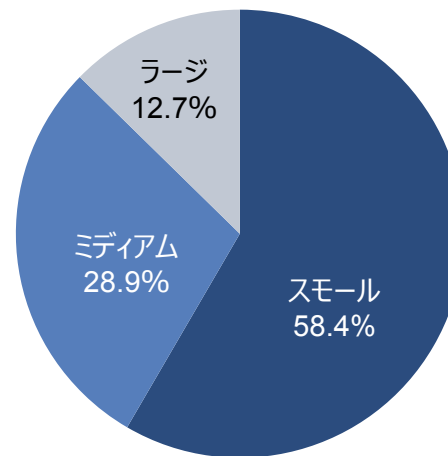
(注1) 保険関連収支を除く

- 2016年6月末現在の住宅ポートフォリオは68棟、4,108戸で構成
- 住宅ポートフォリオは94.8%が東京23区及び政令指定都市に所在
- タイプ別では87.3%が60㎡未満、単身・少人数ファミリー層のニーズに合致
- 住戸の89.2%（戸数ベース）が月額賃料15万円未満。1戸あたりの平均月額賃料は102,227円

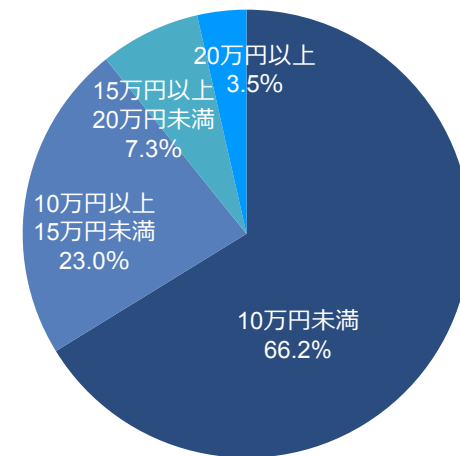
立地別⁽¹⁾



タイプ別⁽²⁾⁽³⁾



賃料帯別（月額賃料）⁽³⁾



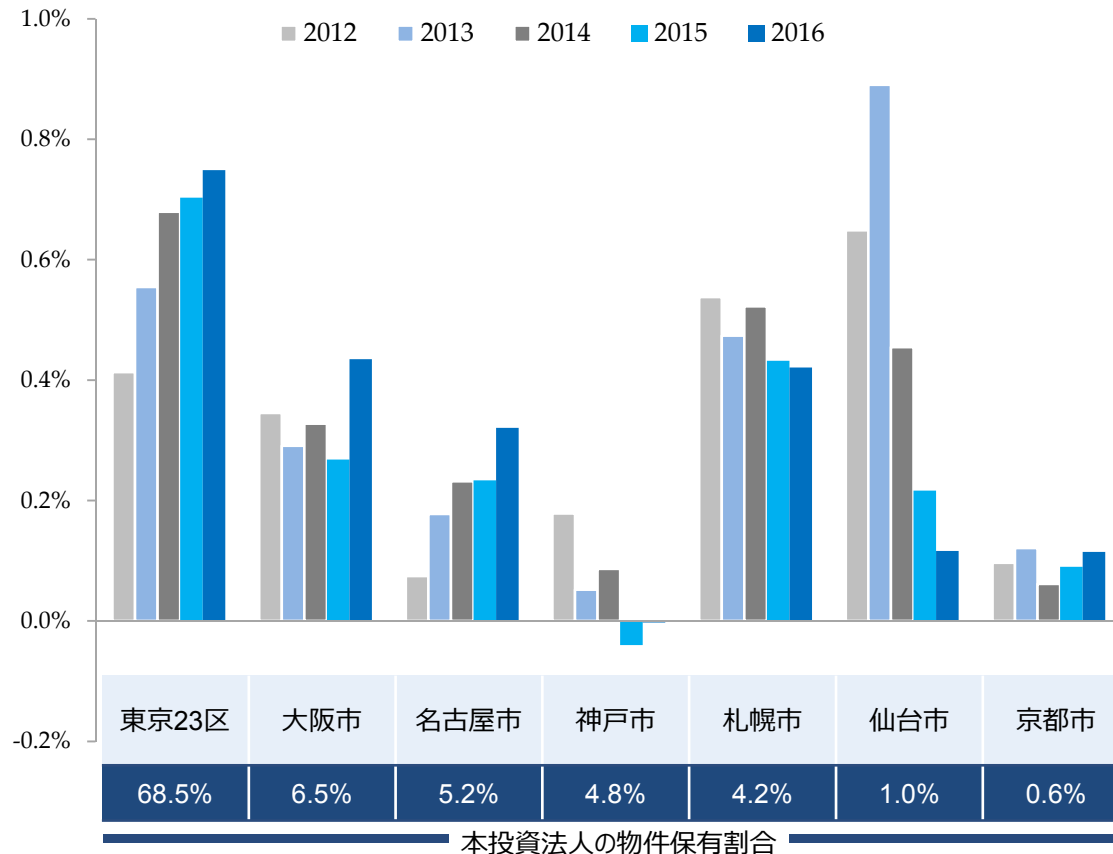
(注1) 取得価格ベースでの割合を記載しています。

(注2) 「スモール」は30㎡未満、「ミディアム」は30㎡以上60㎡未満、「ラージ」は60㎡以上の広さの住戸をいいます。

(注3) 2016年6月末時点における賃貸可能戸数ベースでの割合を記載しています。

- 本投資法人の物件所在地である主要都市における人口は継続的に増加傾向
- 2015年における東京への転入者のうち、18歳～29歳の年齢層が占める割合は49.1%

■ 大都市の純転出入者⁽¹⁾の動向⁽²⁾



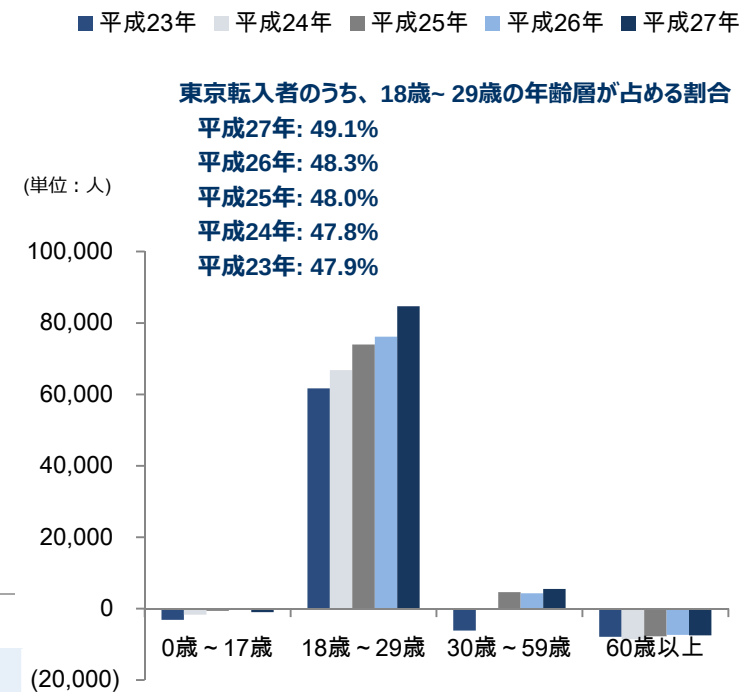
出所：総務省、各都市のデータに基づき本資産運用会社が作成

(注1) 各都市への転入者数から転出者数を減じて算出した数で、プラスの場合は転入超過、マイナスの場合は転出超過を意味します。

(注2) 各年の人口増減率は、総務省及び各市のデータに基づき、本資産運用会社が作成。各前年の「人口転入超過数」を各年の「人口総数」で除して算出しています。

人口転入超過数は、平成23年、平成24年、平成25年は外国人移動者も含みます。人口総数の時点は、大阪市、神戸市及び福岡市は各年の3月末日、それ以外の都市は各年の1月1日です。

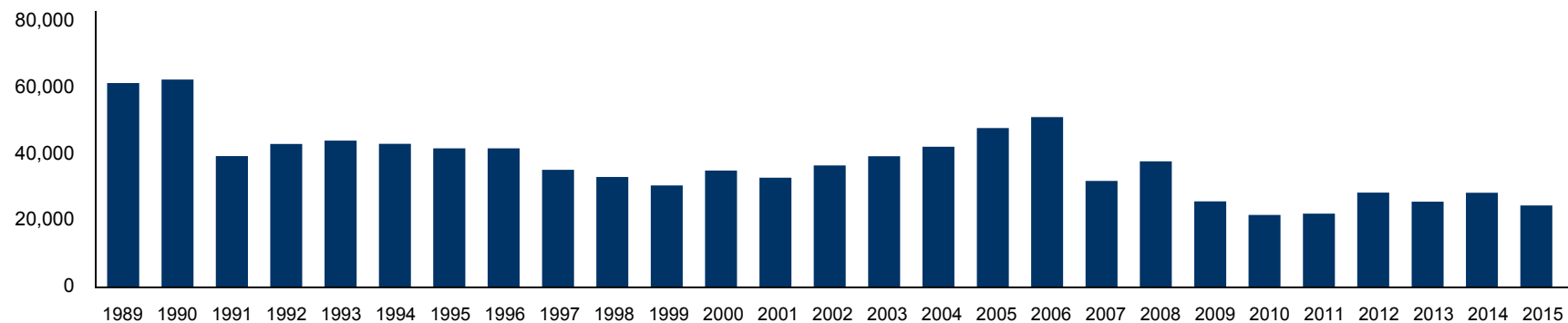
■ 東京都純転出入者⁽¹⁾の年齢層



出所：東京都のデータに基づき本資産運用会社が作成

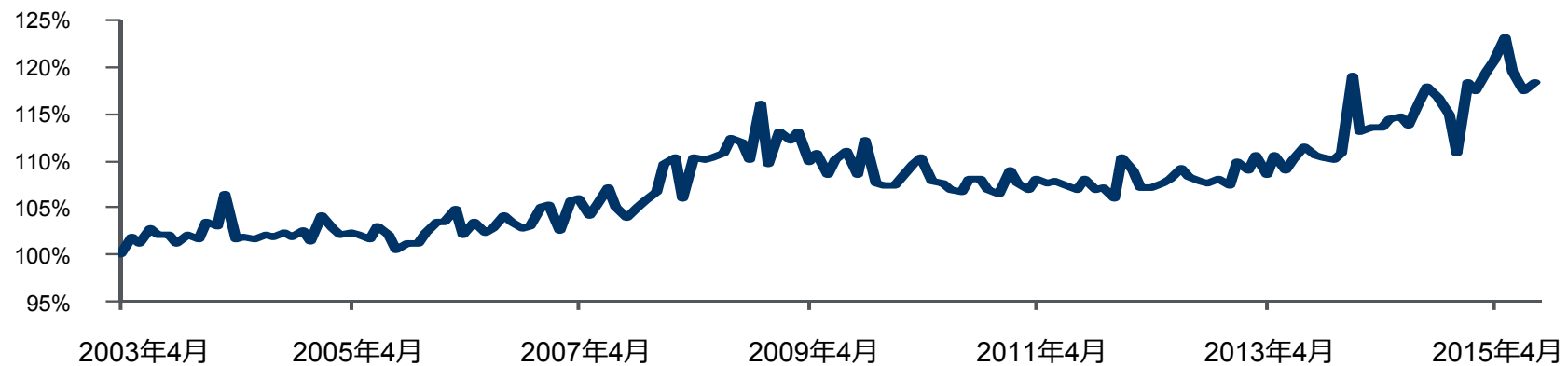
- 賃貸マンションの供給は依然として低水準であり、本投資法人の大規模で分散されたポートフォリオにとって良好な環境が続く
- 建設費の上昇が、住居物件の新規供給を抑制

東京における賃貸マンション着工件数の推移



出所: 国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

マンション建設費の推移⁽¹⁾



出所: 国土交通省のデータに基づき本資産運用会社が作成

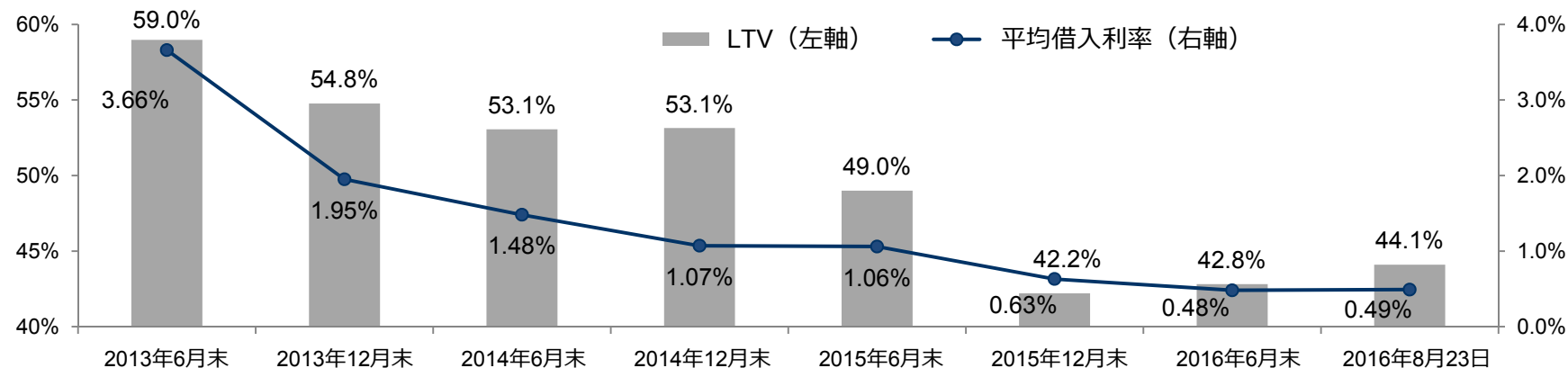
(注1) 平成15年4月時点の単位面積当たりの工事費予定額を100%として指数化。単位面積当たりの工事費予定額は下記の式を用いて算出しています。

$$\text{指数} = \frac{\text{月毎の着工建物の工事費予定額の総和(居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物)}}{\text{月毎の着工建物の床面積の総和(居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物)}}$$

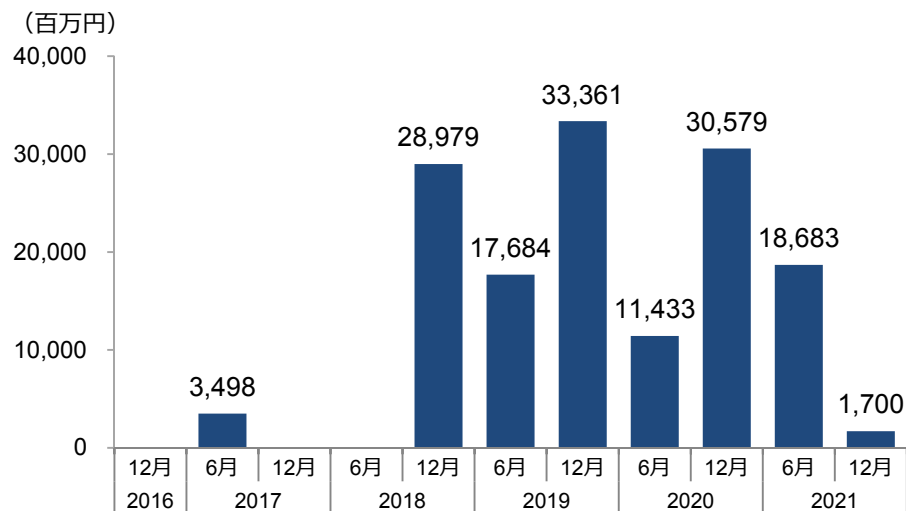
財務状況

直近時点における鑑定評価ベースLTVは44.1%

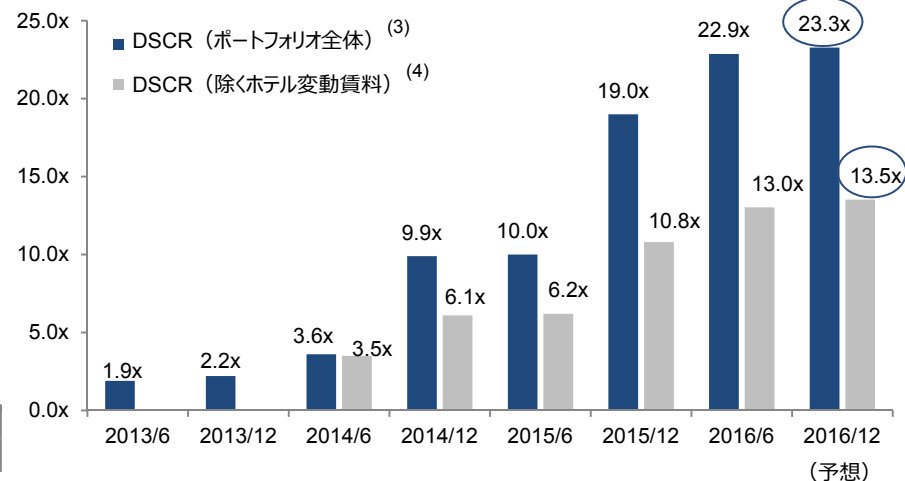
LTV⁽¹⁾ (鑑定評価額ベース)と平均借入利率⁽²⁾



借入金弁済期限の分散状況 (2016年8月23日時点)



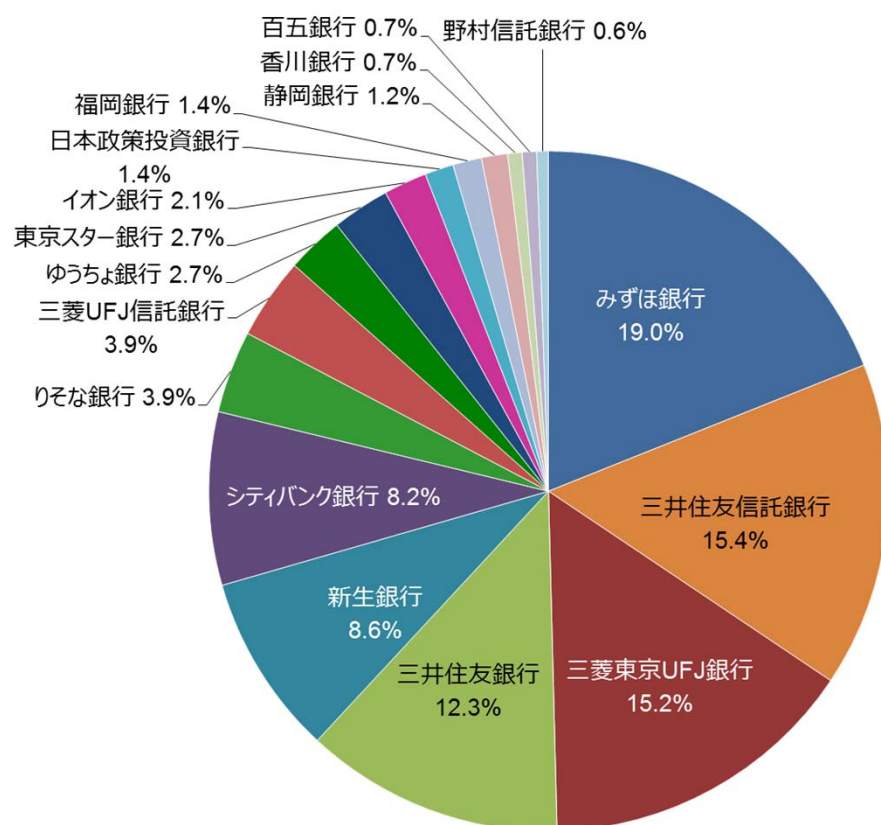
DSCR



(注1) LTV (鑑定評価額ベース) = 負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 鑑定評価額合計にて算出しています
 (注2) 平均借入利率は各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています
 (注3) DSCR(ポートフォリオ全体)は、(営業利益+減価償却費+不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額+支払利息)を基に算出しています
 (注4) DSCR(除くホテル変動賃料)は、(営業利益-ホテル変動賃料+減価償却費+不動産等売却損) ÷ (約定弁済額+支払利息)を基に算出しています

今年新たに9行を招聘し、取引金融機関が1年間で倍増

■ バンクフォーメーション



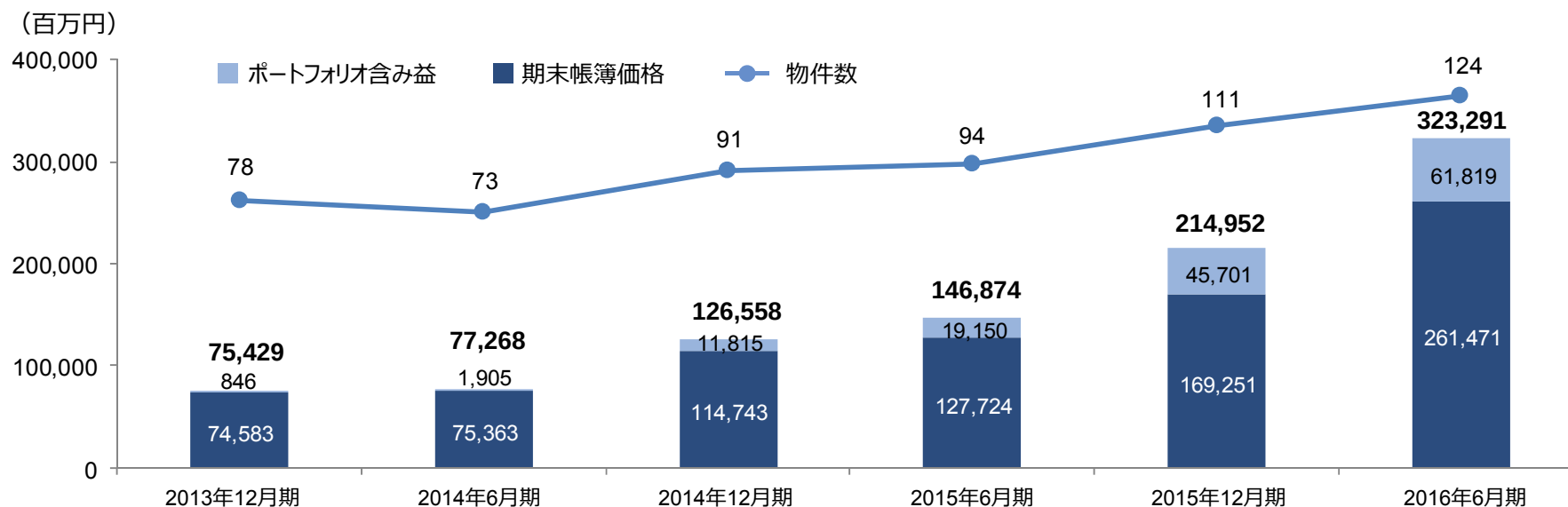
(2016年8月23日時点)

■ 金融機関別借入金残高の推移

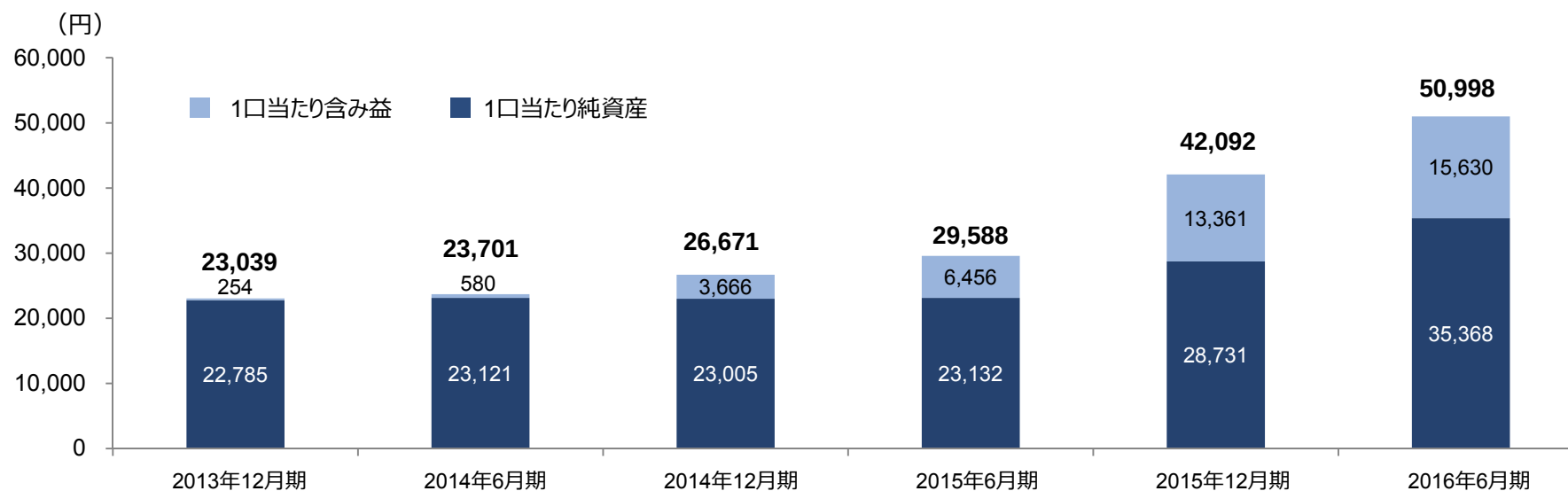
(百万円)

借入先	借入金額 (含む消費税対応借入)					
	2015年7月16日時点		2016年3月31日時点		2016年8月23日現在	
みずほ銀行	18,443	20.9%	36,017	26.7%	27,657	19.0%
三井住友信託銀行	8,010	9.1%	22,537	16.7%	22,537	15.4%
三菱東京UFJ銀行	18,443	20.9%	22,537	16.7%	22,177	15.2%
三井住友銀行	18,443	20.9%	18,336	13.6%	17,976	12.3%
新生銀行	9,990	11.3%	11,700	8.7%	12,582	8.6%
シティバンク銀行	9,000	10.2%	9,000	6.7%	12,000	8.2%
りそな銀行	4,005	4.5%	5,715	4.2%	5,715	3.9%
三菱UFJ信託銀行	2,004	2.3%	5,654	4.2%	5,654	3.9%
ゆうちょ銀行	—	—	—	—	4,000	2.7%
東京スター銀行	—	—	—	—	4,000	2.7%
イオン銀行	—	—	—	—	3,000	2.1%
日本政策投資銀行	—	—	1,000	0.7%	2,000	1.4%
福岡銀行	—	—	999	0.7%	1,999	1.4%
静岡銀行	—	—	810	0.6%	1,810	1.2%
香川銀行	—	—	—	—	1,000	0.7%
百五銀行	—	—	—	—	1,000	0.7%
野村信託銀行	—	—	810	0.6%	810	0.6%
Total	88,338	100.0%	135,115	100.0%	145,917	100.0%

■ 鑑定評価額の推移



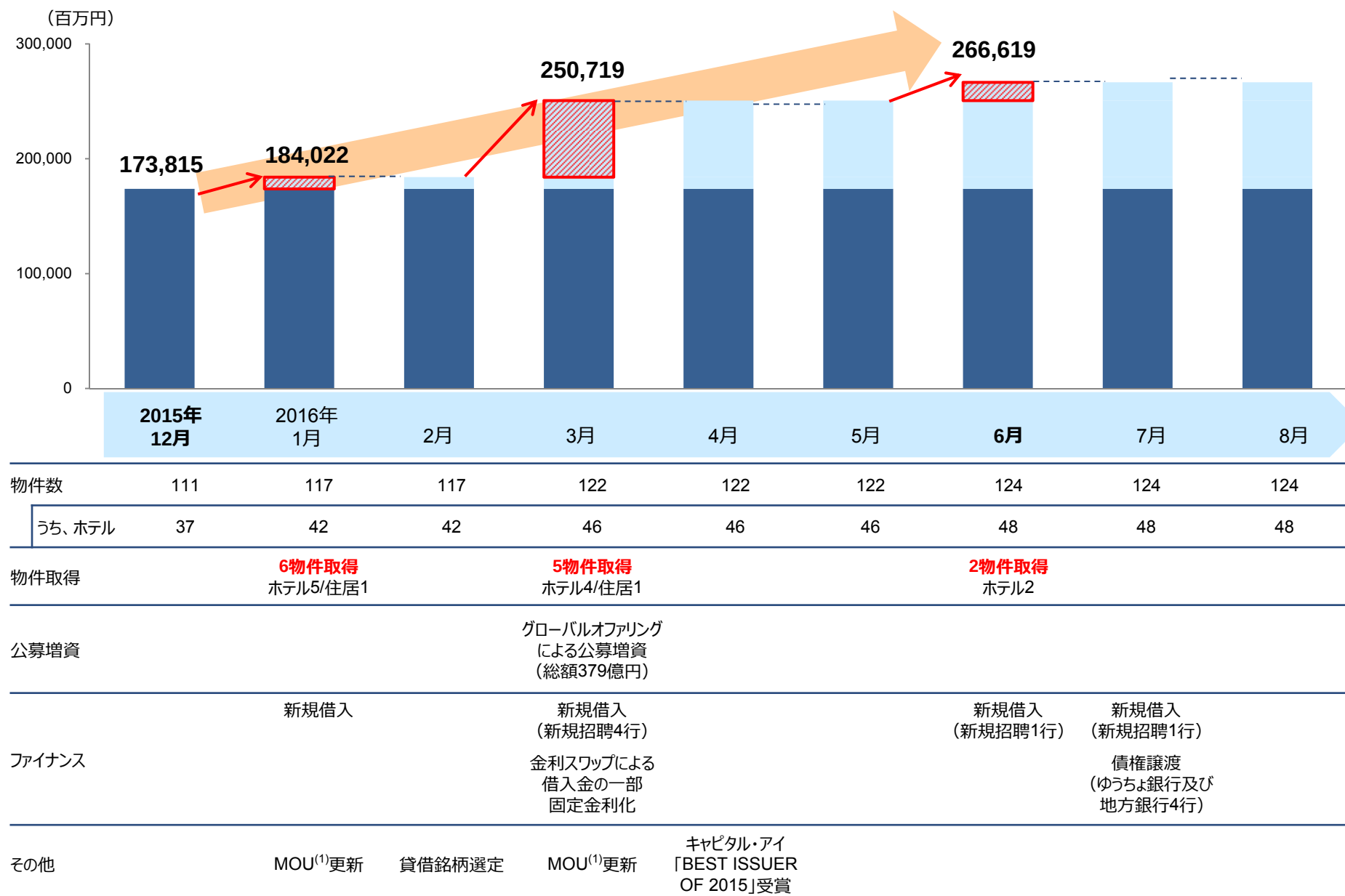
■ 1口当たりNAVの推移





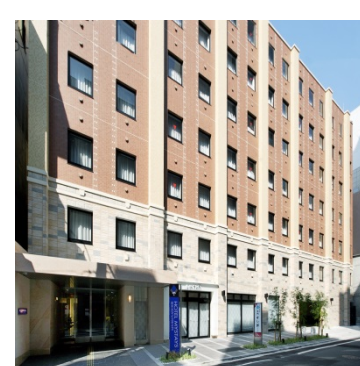
Appendix

当期の主なイベント

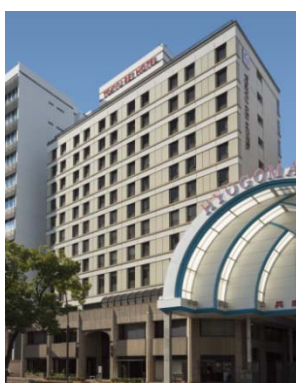


(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書をいいます。

当期取得物件 (1)

用途	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名称	ホテルマイステイズ五反田駅前	ホテルエピナール那須	ホテルマイステイズ金沢	ホテルマイステイズ福岡天神
外観				
取得日	2016年3月31日	2016年3月31日	2016年6月15日	2016年3月31日
所在地	東京都品川区	栃木県那須郡	石川県金沢市	福岡県福岡市
交通	JR 山手線・都営浅草線 「五反田」駅 徒歩 1 分	東北自動車道那須I.C 車 10 分、 東北新幹線・JR 東北本線 「那須塩原」駅 車 30 分	JR 北陸新幹線「金沢」駅 徒歩 5 分	福岡市営地下鉄空港線「天神」 駅 徒歩 3 分、 西鉄天神大牟田線「西鉄福岡」 駅 徒歩 6 分
建築時期	1974年3月 / 1984年8月	1992年2月 / 1995年6月	2014年10月	2008年8月
リノベーション時期	2015年11月	2015年4月	-	-
地積	1,630.40m ²	126,403.51m ²	2,191.67m ²	1,243.44m ²
賃貸可能面積	8,752.42m ²	37,702.33m ²	13,250.03m ²	5,083.06m ²
取得価格	24,674 百万円	20,981 百万円	13,761 百万円	8,059 百万円
鑑定評価額	24,800 百万円	21,300 百万円	13,900 百万円	8,270 百万円
賃料形態	固定 + 変動	固定 + 変動	固定 + 変動	固定 + 変動
業態 (ホテル)	宿泊特化型	リゾート	宿泊特化型	宿泊特化型
客室数/戸数	333	310	244	217

当期取得物件（2）

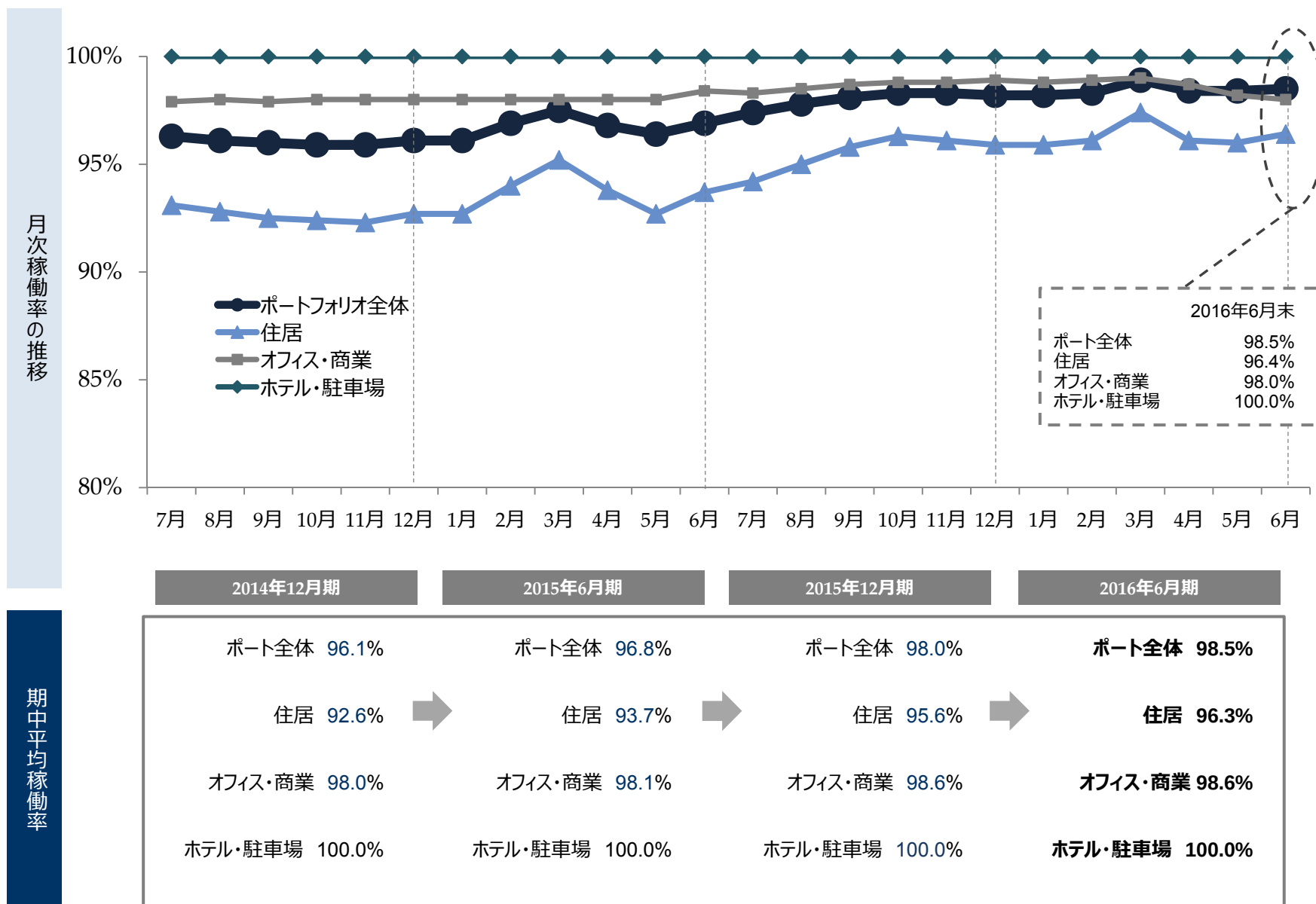
用途	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名称	ホテルマイステイズ浜松町	ホテルマイステイズ心斎橋	高松東急REIホテル	コンフォートホテル黒崎	コンフォートホテル前橋
外観					
取得日	2016年3月31日	2016年1月22日	2016年6月15日	2016年1月22日	2016年1月22日
所在地	東京都港区	大阪府大阪市	香川県高松市	福岡県北九州市	群馬県前橋市
交通	JR 山手線「浜松町」駅 徒歩 6 分、 都営浅草線・大江戸線 「大門」駅 徒歩 2 分	大阪市営地下鉄御堂筋 線「心斎橋」駅 徒歩 2 分	JR「高松」駅 徒歩 7 分	JR鹿児島本線「黒崎」駅 徒歩 3 分	JR両毛線「前橋」駅 徒歩 3 分
建築時期	2008年10月	1984年9月	1982年4月	2009年2月	2009年3月
リノベーション時期	-	2015年3月	2016年1月	-	-
地積	273.86m ²	413.96m ²	1,178.28m ²	826.45m ²	874.39m ²
賃貸可能面積	1,951.90m ²	1,942.01m ²	7,148.17m ²	3,207.60m ²	3,660.96m ²
取得価格	7,959 百万円	3,160 百万円	2,139 百万円	1,148 百万円	1,128 百万円
鑑定評価額	8,010 百万円	3,290 百万円	2,160 百万円	1,180 百万円	1,150 百万円
賃料形態	固定 + 変動	固定 + 変動	固定 ⁽¹⁾	固定	固定 ⁽¹⁾
業態（ホテル）	宿泊特化型	宿泊特化型	宿泊特化型	宿泊特化型	宿泊特化型
客室数/戸数	105	54	191	151	153

（注1）本物件の店舗区画についてはバス・スルー型の契約が締結されています。

当期取得物件 (3)

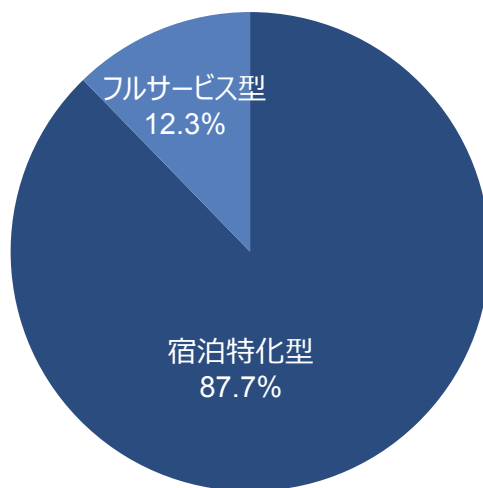
用途	ホテル	ホテル	住居	住居
物件名称	コンフォートホテル燕三条	コンフォートホテル北見	ロイヤルパークス新田	ロイヤルパークス桃坂
外観				
取得日	2016年1月22日	2016年1月22日	2016年3月31日	2016年1月22日
所在地	新潟県三条市	北海道北見市	東京都足立区	大阪府大阪市
交通	JR上越新幹線「燕三条」駅 徒歩 3 分	JR石北本線「北見」駅 徒歩 3 分	東京メトロ南北線「王子神谷」駅 徒歩 17 分	近鉄奈良線・大阪線 「大阪上本町」駅 徒歩 6 分
建築時期	2007年6月	2008年3月	2007年6月	2007年6月
リノベーション時期	-	-	-	-
地積	1,936.96m ²	926.30m ²	9,905.57m ²	3,043.89m ²
賃貸可能面積	3,099.90m ²	3,009.50m ²	15,797.29m ²	8,776.26m ²
取得価格	1,010 百万円	851 百万円	5,024 百万円	2,910 百万円
鑑定評価額	1,040 百万円	875 百万円	5,050 百万円	2,970 百万円
賃料形態	固定 ⁽¹⁾	固定	固定 ⁽¹⁾	固定 ⁽¹⁾
業態 (ホテル)	宿泊特化型	宿泊特化型	-	-
客室数/戸数	132	127	248	147

(注1) 本物件の店舗区画についてはバス・スルー型の契約が締結されています。

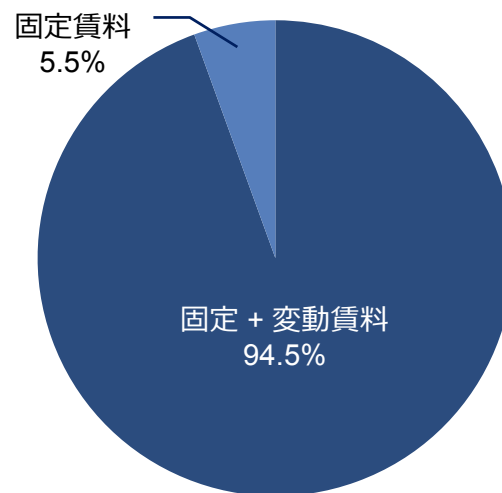


- ホテルポートフォリオは48物件。ホテルタイプは87.7%が宿泊特化型、賃料形態は94.5%が変動賃料を採用⁽¹⁾
- 地域別では東京23区を含む首都圏が57.2%、関西が9.2%⁽¹⁾
- ホテル収益は、固定賃料：変動賃料 = 4：6（変動賃料における最低保証部分を固定賃料とみなした場合）

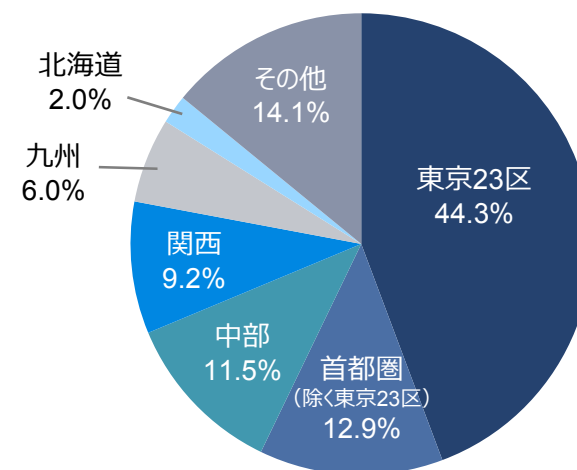
タイプ別⁽¹⁾



賃料形態別⁽¹⁾

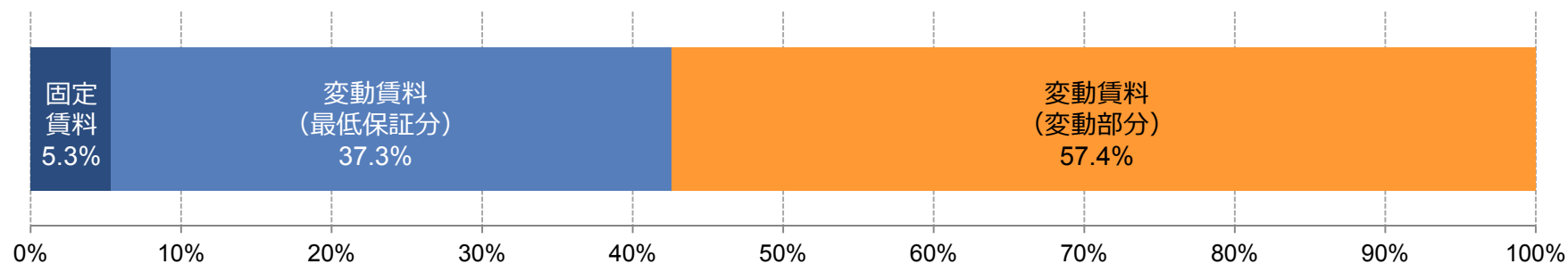


地域別⁽¹⁾



(注1) 取得価格ベース

■ ホテル収益の構成比（2016年6月期 実績）



実施内容

■ 大規模な全面改装工事

- 本投資法人初のホテル大規模改装工事
(2016年5月～8月)
- 客室、外観、共用部のデザインをリニューアル
- 一部客室の定員を1名から2名へ増加することにより、ADRの増加を目指す

総投資額 (A)	247百万円
NOI増加額見込 ⁽¹⁾ (B)	52百万円
(B) / (A)	20.9%

(注1) 2017年1月～12月対2015年5月～2016年4月

■ 物件概要

所在地	東京都千代田区
建築時期	2005年12月
賃貸可能面積	2,585.72m ²
客室数	126
期末鑑定評価額	5,180百万円

■ 今後も以下のホテルでバリューアップ工事を計画

- ホテルミスティズ京都四条
- ホテルミスティズ日暮里

Before

■ 客室



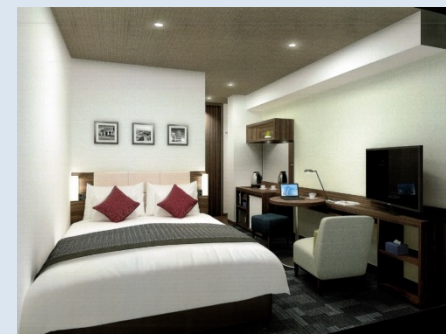
■ 外観



■ ロビー



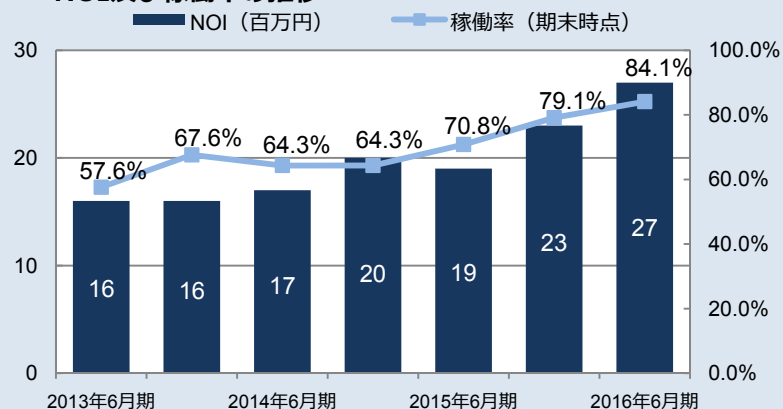
After



実施状況

- 中野駅北口エリアにおけるスモールオフィスへの潜在ニーズ
 - 大手飲料メーカーの本社移転、早稲田大学、明治大学、帝京平成大学の新たなキャンパス開設
 - 都心に近く、新宿エリア等からの移転ニーズが多い
- ユーザーにあわせたリノベーション工事、リーシング実施
 - ユーザーの声を反映し、オフィスとしての快適性、機能性を追求し、作業スペースを拡張
 - シンプルでデザイン性の高い照明、床材への変更
 - スモールオフィスに特化した物件検索サイトによるリーシング

■ NOI及び稼働率の推移



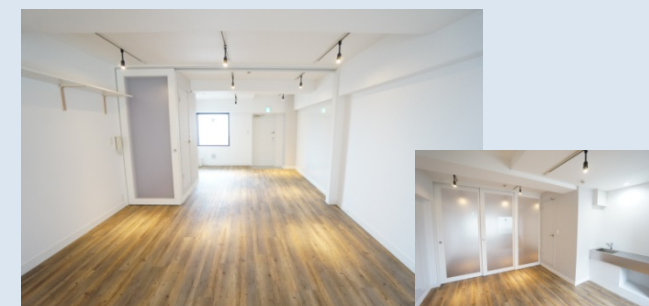
■ 物件概要

所在地	東京都中野区
交通	JR線「中野」駅 徒歩9分
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
建築時期	1993年1月
賃貸可能面積	2,145.00m ²
賃貸可能戸数	45戸
期末鑑定評価額	945百万円

Before



After



Appendix – 財務・運営データ

ホテル物件の主要運用データ

物件名	所在地	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デیلیー比率		海外サイト売上比率		
				2016年1-6月実績		2016年1-6月実績		2016年1-6月実績		2016年1-6月実績		2016年1-6月実績		2016年1-6月実績		
				前年同期比 (ポイント)		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		前年 同期比		
マイトイズ・ホテル・マネジメント (MHM)																
ホテルマイトイズ																
D1	ホテルマイトイズ神田	東京都千代田区	126	2014年5月	83.3%	-11.5	8,782	0.4%	7,313	-11.8%	88	-20.1%	100.0%	3.3	38.8%	-5.3
D2	ホテルマイトイズ浅草	東京都墨田区	160	2014年5月	93.3%	-1.4	8,091	4.7%	7,546	3.1%	128	1.5%	100.0%	5.4	57.7%	-4.1
D3	ホテルマイトイズ京都四条	京都府京都市	224	2014年7月	92.4%	-4.8	14,931	24.1%	13,799	17.9%	358	26.6%	100.0%	1.3	65.1%	7.1
D4	マイトイズ新浦安コンパレンスセンター	千葉県浦安市	175	2014年7月	95.0%	0.7	9,625	6.0%	9,146	6.8%	179	9.1%	100.0%	3.9	12.6%	4.2
D5	ホテルマイトイズ舞浜	千葉県浦安市	90	2014年7月	95.2%	0.2	16,154	5.7%	15,383	5.9%	148	4.1%	100.0%	0.3	26.3%	5.5
D7	ホテルマイトイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区	270	2014年7月	97.3%	0.4	7,141	7.0%	6,950	7.5%	180	16.0%	99.2%	4.9	32.5%	4.9
D8	ホテルマイトイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2014年7月	91.8%	-3.5	10,194	20.9%	9,354	16.4%	194	19.1%	99.8%	4.4	49.9%	-4.3
D9	ホテルマイトイズ横浜	神奈川県横浜市中区	190	2014年7月	89.4%	2.4	7,468	-1.2%	6,677	1.6%	111	4.1%	100.0%	4.0	11.6%	1.5
D10	ホテルマイトイズ日暮里	東京都荒川区	93	2014年7月	93.6%	1.0	8,133	-7.1%	7,614	-6.0%	72	-10.6%	100.0%	1.7	51.4%	-8.7
D11	ホテルマイトイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	2014年7月	93.3%	-0.4	7,426	17.7%	6,930	17.2%	110	15.1%	100.0%	4.9	25.1%	17.9
D13	ホテルマイトイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	2014年7月	92.3%	1.0	8,510	-5.8%	7,855	-4.7%	53	-6.3%	98.1%	0.3	72.5%	-6.6
D17	ホテルマイトイズ大手前	大阪府大阪市	110	2014年7月	94.8%	0.4	11,778	63.4%	11,167	64.1%	137	74.0%	99.5%	23.5	64.5%	22.1
D24	ホテルマイトイズ羽田	東京都大田区	174	2015年7月	94.4%	0.3	11,242	6.4%	10,616	6.7%	177	3.7%	100.0%	8.4	30.3%	11.9
D25	ホテルマイトイズ亀戸P1	東京都江東区	265	2015年7月	85.3%	-1.1	6,415	8.2%	5,471	6.8%	176	2.9%	58.7%	6.6	13.0%	7.2
D26	ホテルマイトイズ上野入谷口	東京都台東区	97	2015年7月	94.2%	1.2	10,789	-2.1%	10,161	-0.8%	106	0.6%	100.0%	2.5	49.3%	-12.7
D27	ホテルマイトイズ亀戸P2	東京都江東区	175	2015年7月	89.1%	-0.6	6,459	14.3%	5,754	13.5%	123	13.8%	70.0%	10.2	18.0%	9.1
D31	ホテルマイトイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	116	2015年7月	92.9%	-1.0	6,745	2.4%	6,265	1.3%	80	15.0%	100.0%	10.2	8.6%	4.3
D38	ホテルマイトイズ心斎橋	大阪府大阪市	54	2016年1月	91.4%	-	15,154	-	13,854	-	82	-	100.0%	1.6	59.1%	7.1
D43	ホテルマイトイズ五反田駅前	東京都品川区	333	2016年3月	95.5%	-	10,450	-	9,984	-	410	-	100.0%	-	16.5%	-
D45	ホテルマイトイズ福岡天神	福岡県福岡市	217	2016年3月	94.7%	-2.2	7,544	15.7%	7,144	13.1%	159	13.4%	100.0%	0.4	39.0%	12.3
D46	ホテルマイトイズ浜松町	東京都港区	105	2016年3月	94.8%	0.1	11,817	-5.2%	11,202	-5.1%	123	-10.1%	100.0%	2.0	51.2%	-7.5
D47	ホテルマイトイズ金沢	石川県金沢市	244	2016年6月	94.9%	22.8	9,935	0.9%	9,429	32.8%	261	39.6%	100.0%	0.3	24.4%	11.9
フレックスステイ																
D12	フレックスステイ飯田橋	東京都新宿区	59	2014年7月	91.1%	-5.3	9,756	8.1%	8,891	2.2%	52	-2.4%	99.7%	6.5	31.1%	8.1
D14	フレックスステイ品川	東京都品川区	55	2014年7月	93.6%	-2.7	9,468	2.5%	8,866	-0.4%	48	-7.2%	99.8%	12.0	34.1%	6.4
D15	フレックスステイ常盤台	東京都板橋区	129	2014年7月	81.4%	-5.6	5,268	10.0%	4,286	2.9%	64	4.5%	34.6%	1.9	21.5%	9.4
D16	フレックスステイ巣鴨	東京都豊島区	104	2014年7月	76.0%	-10.6	6,279	18.8%	4,773	4.3%	55	-2.9%	51.1%	21.2	6.5%	2.7
D18	フレックスステイ清澄白河	東京都江東区	55	2014年7月	88.1%	-4.6	7,641	15.6%	6,734	9.9%	40	10.8%	98.4%	35.0	35.8%	18.9
D19	フレックスステイ中延P1	東京都品川区	39	2014年7月	86.2%	-2.3	6,575	8.3%	5,668	5.4%	22	-0.8%	78.3%	15.4	13.1%	4.2
D20	フレックスステイ中延P2	東京都品川区	22	2014年7月	88.8%	-2.0	6,067	9.6%	5,388	7.1%	12	1.4%	88.5%	30.7	15.4%	9.6
D23	フレックスステイ白金	東京都港区	84	2015年2月	83.8%	-5.1	7,291	9.7%	6,110	3.4%	58	4.3%	60.7%	15.0	11.8%	7.2
D30	フレックスステイ東十条	東京都北区	88	2015年7月	84.1%	-6.5	5,920	17.6%	4,978	9.2%	40	1.7%	100.0%	25.0	47.6%	15.5
D32	フレックスステイ川崎貝塚	神奈川県川崎市	64	2015年7月	80.5%	-7.8	5,612	8.8%	4,519	-0.8%	31	3.2%	28.5%	4.3	2.2%	1.7
D34	フレックスステイ川崎小川町	神奈川県川崎市	62	2015年7月	82.1%	-10.1	5,093	12.7%	4,180	0.4%	29	-1.8%	24.6%	13.8	9.6%	6.8
D35	フレックスステイ江古田	東京都練馬区	210	2015年8月	85.9%	0.1	5,253	6.8%	4,512	6.9%	113	8.0%	45.6%	6.4	4.5%	1.8
その他																
D44	ホテルエビナル那須	栃木県那須郡	310	2016年3月	79.9%	0.1	19,002	7.1%	15,173	7.2%	448	26.6%	-	-	-	-
MHM以外																
D6	ホテルビスタプレオ堂島	大阪府大阪市	141	2014年7月	88.7%	-2.6	12,405	9.9%	11,007	6.7%	206	10.1%	-	-	30.2%	1.6
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区	451	2015年2月	93.1%	-0.1	7,025	-7.5%	6,540	-7.6%	231	-1.0%	-	-	-	-
D22	ホテルネットス館	北海道函館市	202	2015年2月	79.6%	7.2	7,171	14.6%	5,710	25.9%	110	44.2%	-	-	-	-
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	152	2015年7月	78.2%	3.3	6,497	-1.5%	5,083	2.8%	67	3.2%	-	-	9.2%	2.3
ブランド別 小計																
MHM																
マイトイズ		-	2,852	-	92.2%	-1.2	9,034	10.0%	8,328	8.6%	2,533	10.1%	96.0%	4.3	39.1%	3.6
フレックスステイ		-	971	-	84.3%	-4.9	6,379	10.3%	5,374	4.2%	569	2.1%	65.6%	13.5	19.2%	7.1
その他		-	310	-	79.9%	0.1	19,002	7.1%	15,173	7.2%	448	26.6%	-	-	-	-
小計		-	4,133	-	89.4%	-2.0	9,115	10.4%	8,149	7.9%	3,551	10.6%	90.6%	6.2	35.5%	4.4
MHM以外		-	946	-	87.2%	1.6	7,793	-0.1%	6,794	1.8%	615	9.3%	-	-	23.2%	2.0
合計 (35物件)		-	5,079	-	89.0%	-1.3	8,874	8.5%	7,896	6.9%	4,166	10.4%	90.6%	6.2	34.6%	4.2

(注) 2016年6月末保有ホテル48物件のうち、固定費料の9物件を除く変動費料の39物件を記載しています。また、「ブランド別小計」及び「合計」は、改装等により2015年の年間実績のない「ホテルマイトイズ心斎橋」「ホテルマイトイズ五反田駅前」、2014年に開業したために長期比較可能な前年実績のない「ホテルマイトイズ羽田」「ホテルマイトイズ金沢」を除いた35物件のデータに基づき記載しています。

項 目	2014年6月期	2014年12月期	2015年6月期	2015年12月期	2016年6月期
	2014年1月1日～ 2014年6月30日	2014年7月1日～ 2014年12月31日	2015年1月1日～ 2015年6月30日	2015年7月1日～ 2015年12月31日	2016年1月1日～ 2016年6月30日
総資産額（百万円）	79,261	130,477	136,299	185,918	284,106
純資産額（百万円）	36,373	61,392	61,731	91,758	130,005
自己資本比率	45.9%	47.1%	45.3%	49.4%	45.8%
出資総額（百万円）	29,134	53,096	53,096	82,465	120,367
期末発行済投資口総数	1,573,179	2,668,686	2,668,686	3,193,686	3,675,824
1口当たり純資産額（円）	23,121	23,005	23,132	28,731	35,368
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	2.3%	3.0%	3.4%	3.2%	3.6%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	5.0%	6.4%	7.5%	6.4%	7.5%
有利子負債額（百万円）	41,000	67,260	72,301	91,699	141,917
加重平均金利	1.8%	1.1%	1.0%	0.6%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	53.7%	53.1%	54.9%	50.8%	53.0%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	51.7%	51.5%	53.0%	49.3%	50.0%
ネットオペレーティングインカム(NOI) (百万円)	2,018	3,861	4,127	5,961	7,136
NOI利回り（年換算）	5.3%	6.8%	6.5%	7.0%	6.6%
当期減価償却費（百万円）	527	837	986	1,275	1,676
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	426	2,795	3,282	4,228	6,040
NAV（百万円）	37,286	71,175	78,960	134,430	187,461
1口当たりNAV（円）	23,701	26,671	29,588	42,093	50,998
NAV倍率（倍）	1.0	1.9	2.2	1.7	1.3

（注1） 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

2016年6月期 対 2015年12月期 差異分析

	2015年12月期 (実績)	2016年6月期 (実績)	対2015年12月期実績差異		主な変動要因 (単位：百万円)
営業収益	6,863百万円	8,158百万円	+1,294百万円	+18.9%	・賃料・共益費 +1,255 (うち住居+257 事務所+1 店舗+16 ホテル+979) ・保険金収入 +14 ・礼金収入 +8 ・更新料収入 +6 ・原状回復費収入 +4
賃貸事業収入	6,863百万円	8,158百万円	+1,294百万円	+18.9%	・水道光熱費収入 △1
営業費用	2,494百万円	3,084百万円	+589百万円	+23.6%	・減価償却費 +401 ・維持管理費 +81 (うち原状回復費 +16、水道光熱費 △5、修繕費 +9、管理雑経費 △1、PM FEE +3、建物管理費 +3、借地料 +54) ・資産運用報酬 +70 ・固定資産税等 +30 ・共通委託調査費 +10 ・専門家報酬 △4 ・その他租税公課 △6 ・その他 +2
修繕費	21百万円	30百万円	+9百万円	+44.6%	
営業利益	4,369百万円	5,073百万円	+704百万円	+16.1%	
営業外収益	2百万円	2百万円	+0百万円	+31.6%	
営業外費用	1,418百万円	712百万円	△705百万円	△49.7%	
支払利息	296百万円	295百万円	△1百万円	△0.6%	
融資関連費用	982百万円	280百万円	△701百万円	△71.5%	・第25期はリファイナンスに伴うアップフロントフィーの一時償却の発生及びブルデンシャルローンに関する期限前弁済ペナルティの発生により一時的に増加
その他の営業外費用	138百万円	137百万円	△1百万円	△1.1%	
当期純利益	2,952百万円	4,363百万円	+1,410百万円	+47.8%	
EPU	924円	1,125円	+201円	+21.8%	
1口当たり 剰余金取崩し額	24円	—	△24円	△100.0%	
1口当たり 利益超過分配金	239円	61円	△178円	△74.5%	
DPU	1,187円	1,186円	△1円	△0.1%	
NOI	5,961百万円	7,137百万円	+1,175百万円	+19.7%	
NOI利回り	7.0%	6.6%	△0.4%	—	

2016年6月期 損益計算書

項 目	2015年12月期 2015年7月1日～ 2015年12月31日		2016年6月期 2016年1月1日～ 2016年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	6,863,775	100.0	8,158,220	100.0	1,294,444	18.9
賃貸事業収入(1)	6,863,775		8,158,220		1,294,444	
営業費用	2,494,667	36.3	3,084,315	37.8	589,647	23.6
賃貸事業費用(2)	2,178,165		2,697,986		519,820	
減価償却費 (3)	1,275,714		1,676,736		401,022	
NOI (1)-(2)+(3)	5,961,324	86.9	7,136,971	87.5	1,175,646	19.7
資産運用報酬	180,000		250,000		70,000	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	6,794		9,128		2,333	
一般事務委託手数料	25,170		24,010		△1,160	
貸倒引当金繰入額	58		269		211	
その他営業費用	99,677		98,120		△1,557	
営業利益	4,369,108	63.7	5,073,905	62.2	704,796	16.1
営業外収益	2,205	0.0	2,902	0.0	697	31.6
受取利息	814		1,316		501	
還付加算金	936		1,372		436	
雑収入	454		213		△241	
営業外費用	1,418,020	20.7	712,782	8.7	△705,238	△ 49.7
支払利息	296,892		295,185		△1,707	
融資関連費用	982,261		280,326		△701,934	
投資口交付費	138,866		137,270		△1,595	
経常利益	2,953,293	43.0	4,364,025	53.5	1,410,732	47.8
税引前当期純利益	2,953,293	43.0	4,364,025	53.5	1,410,732	47.8
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	2,952,688	43.0	4,363,420	53.5	1,410,732	47.8
前期繰越利益	75,634		-		△75,634	
当期末処分利益	3,028,323		4,363,420		1,335,097	

2016年6月期 貸借対照表 – 資産の部

項 目	2015年12月期 2015年 12月 31日		2016年6月期 2016年 6月 30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	7,885,398		11,322,762		3,437,363	
信託現金及び信託預金	5,933,582		5,441,316		△492,266	
未収入金	124		201		76	
営業未収入金	1,069,352		1,375,846		306,493	
前払費用	241,931		394,524		152,593	
未収消費税等	928,025		2,672,787		1,744,762	
その他	35		35		-	
貸倒引当金	△2,494		△2,764		△269	
流動資産合計	16,055,955	8.6	21,204,709	7.5	5,148,753	32.1
固定資産						
有形固定資産						
建物	76,507		75,965		△541	
建物附属設備	18,268		17,487		△781	
構築物	1,443		1,377		△65	
土地	711,834		711,834		-	
信託建物	61,371,553		96,298,370		34,926,816	
信託建物附属設備	12,358,438		19,600,442		7,242,004	
信託構築物	189,591		188,742		△849	
信託工具、器具及び備品	251,331		320,869		69,537	
信託土地	88,435,785		135,384,518		46,948,733	
信託建設仮勘定	-		46,368		46,368	
有形固定資産合計	163,414,753	87.9	252,645,976	88.9	89,231,222	54.6
無形固定資産						
信託借地権	5,836,789		8,871,542		3,034,753	
その他	15		-		△15	
無形固定資産合計	5,836,804	3.1	8,871,542	3.1	3,034,737	52.0
投資その他の資産						
差入保証金	39,518		613,914		574,396	
長期前払費用	533,409		729,351		195,941	
その他	38,429		40,640		2,211	
投資その他の資産合計	611,357	0.3	1,383,905	0.5	772,548	126.4
固定資産合計	169,862,915	91.4	262,901,424	92.5	93,038,508	54.8
資産合計	185,918,871	100.0	284,106,133	100.0	98,187,262	52.8

2016年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

Invincible
Investment Corporation

項 目	2015年12月期 2015年 12月 31日		2016年6月期 2016年 6月 30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	136,766		188,362		51,596	
短期借入金	1,080,000		3,498,000		2,418,000	
未払金	47,597		8,957,286		8,909,689	
未払費用	134,010		186,571		52,561	
未払法人税等	564		605		40	
前受金	473,164		507,135		33,971	
預り金	23,043		21,072		△1,970	
流動負債合計	1,895,146	1.0	13,359,034	4.7	11,463,888	604.9
固定負債						
長期借入金	90,619,000		138,419,000		47,800,000	
信託預り敷金及び保証金	1,617,867		2,035,843		417,975	
預り敷金及び保証金	28,663		28,663		-	
デリバティブ債務	-		227,532		227,532	
資産除去債務	-		31,050		31,050	
固定負債合計	92,265,530	49.6	140,742,089	49.5	48,476,558	52.5
負債合計	94,160,677	50.6	154,101,123	54.2	59,940,446	63.7
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	82,465,438	44.4	120,367,271	42.4	37,901,832	46.0
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		5,501,141		△763,290	
任意積立金	-		708		708	
当期末処分利益	3,028,323		4,363,420		1,335,097	
剰余金合計	9,292,755	5.0	9,865,270	3.5	572,515	6.2
投資主資本合計	91,758,194	49.4	130,232,542	45.8	38,474,348	41.9
純資産合計	91,758,194	49.4	130,005,009	45.8	38,246,815	41.7
負債純資産合計	185,918,871	100.0	284,106,133	100.0	98,187,262	52.8

2016年6月期末1口当たり純資産

35,368円

(発行済投資口数：3,675,824口)

2016年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

Invincible
Investment Corporation

項 目	2015年12月期 2015年7月1日～ 2015年12月31日	2016年6月期 2016年1月1日～ 2016年6月30日
	金額（千円）	金額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,953,293	4,364,025
減価償却費	1,275,744	1,676,751
投資口交付費	138,866	137,270
融資関連費用	982,261	280,326
受取利息	△814	△1,316
支払利息	296,892	295,185
貸倒引当金の増減額（△は減少）	58	269
営業未収入金の増減額（△は増加）	△431,538	△306,493
未収消費税等の増減額（△は増加）	△611,612	△1,744,762
営業未払金の増減額（△は減少）	△25,114	7,056
未払金の増減額（△は減少）	1,989	884,265
未払費用の増減額（△は減少）	△9,097	38,577
前受金の増減額（△は減少）	52,504	33,971
預り金の増減額（△は減少）	12,935	△14,615
その他	4,131	△34,907
小計	4,640,500	5,615,604
利息の受取額	814	1,316
利息の支払額	△328,496	△297,081
法人税等の支払額	△583	△564
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,312,234	5,319,276
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△37,422,498	△82,786,898
信託無形固定資産の取得による支出	△5,836,789	△3,055,031
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	239,098	474,368
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△40,738	△56,280
敷金及び保証金の差入による支出	-	△574,396
その他	△31,694	△2,211
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,092,621	△86,000,448
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,401,000	3,498,000
短期借入金の返済による支出	△321,000	△1,080,000
長期借入れによる収入	90,619,000	47,800,000
長期借入金の返済による支出	△62,341,000	-
信託長期借入金の返済による支出	△9,960,000	-
融資関連費用	△1,250,432	△594,356
利益分配金の支払額	△2,292,901	△3,014,523
利益超過分配金の支払額	-	△763,290
投資口の発行による収入	29,230,158	37,780,441
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,084,824	83,626,270
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	6,304,437	2,945,097
現金及び現金同等物の期首残高	7,514,543	13,818,981
現金及び現金同等物の期末残高	13,818,981	16,764,078

項 目		2015年12月期 2015年7月1日～ 2015年12月31日	2016年6月期 2016年1月1日～ 2016年6月30日
当期末処分利益	(千円)	3,028,323	4,363,420
一時差異等調整積立金の取崩額	(千円)	-	708
利益超過分配金加算額	(千円)	763,290	224,225
一時差異等調整引当額	(千円)	-	224,225
その他の出資剰余金控除額	(千円)	763,290	-
分配金総額	(千円)	3,790,905	4,359,527
うち利益分配金	(千円)	3,027,614	4,135,302
うち一時差異等調整引当額	(千円)	-	224,225
うちその他の利益超過分配金		763,290	-
投資口1口当たり分配金	(円)	1,187	1,186
任意積立金			
一時差異等調整積立金	(千円)	708	-
次期繰越利益	(千円)	-	228,827

物件収支 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42
物件名	日神ハステージ代田橋	日神ハステージ東長崎	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	シティハイツ站	アクシズタワー川口並木	キャピタルハイツ神楽坂
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	39,605	45,952	27,349	34,404	50,753	40,389	34,709	34,823	33,342	26,619	26,408	21,839	20,700	20,473	17,446	24,262	18,752
賃料及び共益費 / GOP (注1)	36,270	40,961	26,772	32,587	39,567	38,271	30,521	31,904	29,973	26,619	24,833	20,768	18,896	19,897	16,720	22,518	18,119
その他収入	3,334	4,991	577	1,816	11,185	2,118	4,187	2,918	3,368	-	1,575	1,071	1,804	576	726	1,743	633
② 賃貸事業費用合計	19,403	24,742	8,991	12,867	24,269	15,674	19,621	17,211	14,053	8,311	11,349	10,742	9,697	5,743	5,190	11,428	7,487
維持管理費	6,027	7,169	2,764	3,309	7,411	3,461	5,832	5,299	4,762	517	3,486	3,352	2,996	1,718	1,288	2,440	2,580
(うち修繕費)	226	360	88	86	221	271	181	164	-	369	691	106	224	119	81	212	143
(うち水道光熱費)	1,753	2,353	243	509	887	671	1,099	568	460	-	566	360	412	212	73	399	316
公租公課	1,616	2,701	1,328	1,685	2,562	1,878	3,129	2,411	1,663	1,721	1,051	1,370	1,071	929	983	1,126	1,089
保険料	73	112	44	62	119	66	107	81	57	65	43	44	46	38	35	48	41
減価償却費 (⑦)	8,743	12,842	4,355	5,927	9,543	7,138	8,076	6,178	5,355	5,506	5,274	4,067	4,206	2,241	1,697	5,038	2,481
その他費用	2,942	1,916	500	1,882	4,633	3,128	2,475	3,240	2,214	500	1,493	1,907	1,376	814	1,185	2,774	1,294
③ 賃貸事業損益 (①-②)	20,202	21,210	18,358	21,536	26,483	24,715	15,087	17,612	19,289	18,308	15,059	11,097	11,002	14,730	12,256	12,833	11,265
④ NOI (①-②+⑦)	28,945	34,052	22,713	27,463	36,026	31,854	23,163	23,790	24,644	23,814	20,333	15,165	15,209	16,971	13,954	17,872	13,746
⑤ 資本的支出	4,088	6,299	2,505	713	814	2,055	11,764	975	-	-	410	1,886	2,927	400	-	-	4,670
⑥ NCF (④-⑤)	24,857	27,753	20,207	26,749	35,212	29,798	11,399	22,815	24,644	23,814	19,923	13,278	12,282	16,571	13,954	17,872	9,076

物件番号	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	A64	A65
物件名	カレッジスクエア町田	ベレー目黒	ワコーレ綱島 I	フォロス中村橋	グロースメゾン海神	カレッジスクエア町屋	シティハウス東京新橋	ウインベル神楽坂	西早稲田クレセントマンション	レキシントン・スクエア曙橋	カーザエルミタージュ	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	ピクセル武蔵関	レクセルマンション上野松が谷	藤和シティコープ浅間町	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	17,484	16,436	18,466	18,546	21,918	14,706	90,692	107,429	72,347	51,132	31,694	35,168	24,923	46,988	59,002	26,051	17,646
賃料及び共益費 / GOP (注1)	17,484	15,366	17,831	16,686	19,563	14,706	87,652	98,385	69,059	48,323	29,295	34,054	23,319	32,001	54,554	23,136	15,915
その他収入	-	1,069	635	1,860	2,355	-	3,039	9,044	3,288	2,809	2,399	1,113	1,603	14,987	4,448	2,914	1,731
② 賃貸事業費用合計	3,303	6,864	9,193	9,842	15,810	5,198	35,667	40,060	23,830	20,914	16,760	13,738	10,835	21,165	29,353	13,386	8,855
維持管理費	365	2,020	2,386	2,804	5,395	178	13,910	10,555	7,252	7,163	4,038	4,799	4,835	9,603	15,463	6,875	2,634
(うち修繕費)	365	92	146	151	122	178	682	304	574	138	300	63	467	6,859	123	1,553	13
(うち水道光熱費)	-	178	546	324	1,058	-	1	1,393	654	491	954	-	512	519	-	1,805	634
公租公課	506	875	889	989	2,125	937	4,949	6,348	3,608	2,209	1,674	1,393	1,178	1,875	3,004	790	573
保険料	41	28	39	37	91	31	133	185	132	68	54	61	55	67	124	71	44
減価償却費 (⑦)	1,890	2,324	3,997	4,782	6,700	3,551	13,195	16,111	7,997	8,695	9,115	5,190	2,747	8,367	7,491	4,331	3,550
その他費用	500	1,615	1,880	1,228	1,498	500	3,477	6,858	4,839	2,776	1,878	2,293	2,018	1,251	3,270	1,316	2,052
③ 賃貸事業損益 (①-②)	14,180	9,571	9,273	8,703	6,108	9,507	55,024	67,368	48,517	30,217	14,934	21,429	14,087	25,822	29,648	12,665	8,791
④ NOI (①-②+⑦)	16,070	11,896	13,271	13,486	12,808	13,059	68,220	83,480	56,514	38,913	24,049	26,620	16,834	34,190	37,139	16,997	12,342
⑤ 資本的支出	207	-	256	2,391	6,793	-	844	2,588	15,491	465	491	5,153	600	1,915	2,175	8,280	-
⑥ NCF (④-⑤)	15,863	11,896	13,014	11,095	6,015	13,059	67,375	80,891	41,022	38,448	23,557	21,466	16,234	32,274	34,964	8,716	12,342

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (2/4)

Invincible
Investment Corporation

(単位：千円)

物件番号	A66	A71	A72	A73	A75	A76	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	A85	A86	A87
物件名	ヴィスコンティ 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	A M S T O W E R 南 6 条	スベシア 恵比寿	ネオ・プロミネ 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	ヴァンデール 浜大津駅前	サルボサー	エクセレンテ神 楽坂
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	10,533	29,731	17,760	47,964	199,105	65,593	49,993	37,778	31,265	28,956	23,817	26,647	26,539	24,076	33,371	25,795	17,871
賃料及び共益費 / GOP（注1）	8,596	28,239	17,318	46,096	177,611	55,557	45,499	35,858	29,056	26,360	21,459	24,432	24,581	23,419	28,727	23,930	17,082
その他収入	1,937	1,492	442	1,868	21,493	10,036	4,493	1,919	2,209	2,596	2,358	2,214	1,958	657	4,643	1,864	789
② 賃貸事業費用合計	8,421	17,055	8,871	25,490	67,874	27,171	24,803	20,258	15,493	15,526	9,816	13,902	14,223	10,993	20,423	12,904	10,386
維持管理費	3,365	3,397	2,216	6,540	14,582	10,112	5,356	4,243	4,184	4,109	2,561	3,307	4,008	2,409	8,602	3,749	2,417
（うち修繕費）	48	483	382	656	372	520	703	56	287	309	101	112	132	242	2,468	10	102
（うち水道光熱費）	171	489	359	1,008	1,847	3,623	593	589	400	367	405	349	548	318	2,236	994	269
公租公課	928	1,545	811	2,144	8,799	3,554	2,723	2,306	1,801	1,868	908	1,737	1,662	1,404	1,956	1,561	773
保険料	25	49	35	141	280	150	87	85	72	66	35	66	70	48	81	54	33
減価償却費（⑦）	1,794	8,020	4,982	14,123	37,356	10,307	11,490	9,974	7,438	7,042	4,917	6,928	6,965	6,399	7,013	5,444	4,194
その他費用	2,306	4,041	824	2,540	6,855	3,047	5,146	3,648	1,996	2,439	1,393	1,861	1,517	731	2,768	2,094	2,967
③ 賃貸事業損益（①－②）	2,112	12,675	8,889	22,474	131,230	38,422	25,189	17,519	15,772	13,429	14,001	12,744	12,315	13,083	12,948	12,891	7,485
④ NOI（①－②＋⑦）	3,907	20,696	13,872	36,597	168,586	48,729	36,679	27,494	23,210	20,472	18,918	19,673	19,281	19,482	19,961	18,335	11,679
⑤ 資本的支出	841	486	1,274	-	3,928	2,505	-	1,261	485	313	4,752	625	349	-	207	-	-
⑥ NCF（④－⑤）	3,065	20,210	12,597	36,597	164,657	46,224	36,679	26,232	22,725	20,158	14,166	19,048	18,931	19,482	19,753	18,335	11,679

物件番号	A88	A89	A90	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103	A104
物件名	ルナコート 江戸堀	ウインテージ神 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	シティコート 北1条	リエトコート 向島	リエトコート 西大島	ロイヤルパーク ス桃坂	ロイヤルパーク ス新田
計算期間（日数）	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	161	92
① 賃貸事業収入合計	21,499	21,396	17,240	17,464	15,582	16,684	15,129	14,372	17,500	11,037	13,951	12,143	66,535	53,918	48,584	124,216	108,933
賃料及び共益費 / GOP（注1）	20,402	20,231	15,573	16,349	14,931	15,956	14,269	12,870	14,368	10,198	13,872	11,934	59,712	50,946	48,352	114,859	101,210
その他収入	1,096	1,165	1,666	1,115	650	728	859	1,502	3,132	839	78	208	6,822	2,972	232	9,357	7,723
② 賃貸事業費用合計	11,623	14,604	8,630	8,921	5,748	8,127	7,832	10,490	8,472	8,100	6,588	6,145	37,492	28,079	18,583	75,407	52,665
維持管理費	3,868	3,953	2,450	2,894	1,458	2,857	2,315	3,104	2,242	2,854	1,815	1,585	8,899	7,982	4,589	35,764	17,496
（うち修繕費）	591	118	130	162	-	-	320	10	310	190	55	64	375	194	205	477	663
（うち水道光熱費）	871	493	181	634	168	384	232	266	225	206	342	157	1,674	541	732	-	-
公租公課	1,183	1,588	751	915	671	982	848	1,012	874	563	970	762	2,580	1,255	1,088	-	-
保険料	43	53	30	38	25	37	27	33	48	26	30	24	238	114	90	274	305
減価償却費（⑦）	5,069	5,811	3,200	3,799	2,675	3,240	3,426	3,446	3,981	3,044	2,874	2,960	22,587	15,282	12,264	39,011	34,659
その他費用	1,459	3,197	2,197	1,274	917	1,010	1,214	2,892	1,325	1,612	898	813	3,185	3,444	549	358	204
③ 賃貸事業損益（①－②）	9,875	6,792	8,609	8,542	9,834	8,557	7,296	3,882	9,028	2,937	7,362	5,997	29,043	25,838	30,001	48,808	56,267
④ NOI（①－②＋⑦）	14,944	12,604	11,810	12,342	12,509	11,797	10,722	7,329	13,010	5,981	10,236	8,957	51,631	41,121	42,266	87,820	90,926
⑤ 資本的支出	321	1,893	630	-	-	-	-	-	2,823	1,397	-	-	-	237	295	-	-
⑥ NCF（④－⑤）	14,623	10,710	11,179	12,342	12,509	11,797	10,722	7,329	10,187	4,584	10,236	8,957	51,631	40,884	41,970	87,820	90,926

（注1） 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

（注2） 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (3/4)

(単位：千円)

物件番号		B08	B09	B14	B15	B16	B17	B18		C01		D01	D02	D03	D04	D05	D06
物件名	住宅計	近代科学社ビル	新宿アイランド	レキシントン・プラザ 西五反田	クロス・スクエアN AKANO	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ 八幡	イオンタウン須賀川	オフィス・商業施設 設計	タイムズ神田須田町第4	駐車場計	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 フレックスセンター	ホテルマイステイズ 舞浜	ホテルビスタプレミ オ堂島
計算期間 (日数)	-	184	184	184	184	184	184	184	-	184	-	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	2,481,468	37,069		149,977	39,416	39,081	163,598	142,027	588,368	2,700	2,700	88,987	128,239	358,013	179,110	148,450	206,141
賃料及び共益費 / GOP (注1)	2,282,408	33,059		133,537	33,635	31,155	131,165	142,027	521,778	2,700	2,700	88,987	128,239	358,013	179,110	148,450	206,141
その他収入	199,059	4,009		16,439	5,781	7,925	32,433	-	66,589	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	1,152,702	22,572		65,241	16,478	19,968	72,761	93,935	300,509	260	260	21,248	21,716	59,546	50,113	39,092	62,659
維持管理費	356,002	6,103		25,051	6,721	9,362	44,981	56,124	153,312	-	-	-	-	-	-	-	8,208
(うち修繕費)	26,545	141		200	293	199	401	-	1,235	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	41,652	2,829		15,679	2,457	4,294	33,076	-	58,338	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	114,790	4,540	(注2)	12,393	3,861	2,025	5,651	7,501	39,083	259	259	4,418	3,906	10,476	8,160	3,194	11,785
保険料	5,188	87		232	99	123	199	253	1,084	-	-	99	123	280	225	113	311
減価償却費 (⑦)	530,446	10,673		26,519	4,343	7,479	21,134	29,438	100,976	1	1	16,216	17,144	48,252	41,197	35,270	41,838
その他費用	146,274	1,167		1,044	1,452	978	793	616	6,053	-	-	514	540	537	529	514	515
③ 賃貸事業損益 (①-②)	1,328,765	14,496		84,736	22,938	19,112	90,837	48,092	287,858	2,439	2,439	67,738	106,523	298,466	128,997	109,358	143,481
④ NOI (①-②+⑦)	1,859,212	25,169		111,255	27,281	26,591	111,972	77,530	388,834	2,440	2,440	83,954	123,668	346,718	170,194	144,628	185,320
⑤ 資本的支出	111,799	3,728		1,181	22,516	5,487	4,015	-	36,929	-	-	85,157	7,768	6,037	6,573	4,205	3,786
⑥ NCF (④-⑤)	1,747,412	21,441		110,074	4,764	21,104	107,956	77,530	351,905	2,440	2,440	-1,202	115,900	340,681	163,620	140,423	181,534

物件番号	D07	D08	D09	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23
物件名	ホテルマイステイズ名古屋栄	ホテルマイステイズ堺筋本町	ホテルマイステイズ横浜	ホテルマイステイズ日暮里	ホテルマイステイズ福岡天神南	フレックスステイズ飯田橋	ホテルマイステイズ上野稲荷町	フレックスステイズ品川	フレックスステイズ常盤台	フレックスステイズ巣鴨	ホテルマイステイズ大手前	フレックスステイズ清澄白河	フレックスステイズ中延P1	フレックスステイズ中延P2	アパホテル横浜関内	ホテルネッツ函館	フレックスステイズ白金
計算期間 (日数)	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
① 賃貸事業収入合計	180,607	194,326	111,541	72,466	110,274	52,789	53,901	48,453	64,932	55,657	137,938	40,024	22,914	12,159	231,479	110,080	58,122
賃料及び共益費 / GOP (注1)	180,607	194,326	111,541	72,466	110,274	52,789	53,901	48,453	64,932	55,657	137,938	40,024	22,914	12,159	231,479	110,080	58,122
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	68,251	26,394	31,872	17,316	19,413	15,318	15,536	9,065	11,465	14,219	14,059	11,503	5,679	2,731	81,951	37,259	8,813
維持管理費	17,163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	4,614	6,410	4,476	1,755	5,084	4,503	1,478	1,670	3,424	2,883	3,612	3,388	950	526	5,175	5,166	959
保険料	269	134	220	70	111	102	51	42	91	75	128	88	28	16	297	209	62
減価償却費 (⑦)	45,674	19,320	26,659	14,961	13,686	10,184	13,476	6,824	7,419	10,731	9,790	7,497	4,172	1,659	75,951	31,352	7,262
その他費用	529	528	515	528	530	528	530	528	528	528	527	528	529	529	526	531	528
③ 賃貸事業損益 (①-②)	112,356	167,932	79,668	55,149	90,861	37,470	38,364	39,387	53,466	41,438	123,879	28,520	17,234	9,427	149,528	72,821	49,309
④ NOI (①-②+⑦)	158,030	187,252	106,328	70,111	104,547	47,655	51,840	46,211	60,886	52,170	133,670	36,018	21,406	11,087	225,479	104,173	56,572
⑤ 資本的支出	12,490	4,617	12,371	600	5,795	11,932	1,523	1,990	4,326	3,181	4,231	3,263	1,023	1,166	-	4,247	3,380
⑥ NCF (④-⑤)	145,540	182,635	93,956	69,511	98,752	35,722	50,317	44,221	56,559	48,988	129,438	32,754	20,383	9,920	225,479	99,925	53,192

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

物件収支 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	D24	D25	D26	D27	D28	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40
物件名	ホテルマイステイズ羽田	ホテルマイステイズ亀戸P1	ホテルマイステイズ上野入谷口	ホテルマイステイズ亀戸P2	ホテルビスタ清水	スーパーホテル新橋・鳥森口	フレックスステイズ東十条	ホテルマイステイズ宇都宮	フレックスステイズ川崎貝塚	コンフォートホテル富山駅前	フレックスステイズ川崎小川町	フレックスステイズ江古田	スーパーホテル東京・JR立川北口	スーパーホテルJR上野入谷口	ホテルマイステイズ心斎橋	コンフォートホテル黒崎	コンフォートホテル前橋
計算期間 (日数)	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	126	126	126	161	161	161
① 賃貸事業収入合計	177,466	176,496	106,248	123,608	67,741	39,426	40,114	77,939	31,955	35,928	29,136	113,216	31,787	27,275	84,282	33,616	38,901
賃料及び共益費 / GOP (注1)	177,466	176,496	106,248	123,608	67,741	39,426	40,114	77,939	31,955	35,928	29,136	113,216	31,787	27,275	84,282	33,616	38,901
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	63,920	37,120	23,916	28,190	24,779	7,434	6,874	23,984	11,320	11,211	6,604	34,699	11,771	8,944	16,707	12,954	21,520
維持管理費	-	-	2,455	-	480	704	-	-	889	60	-	-	1,341	1,020	-	648	5,145
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	702	-	-	-	60	-	-	1,091	770	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	4,085	3,195	624	1,921	2,061	1,554	973	6,866	408	1,895	480	2,347	1,421	1,071	-	-	-
保険料	211	201	98	124	111	46	58	401	46	99	31	130	64	44	68	75	94
減価償却費 (⑦)	59,164	33,295	20,307	25,715	21,697	4,717	5,413	16,300	9,544	8,745	5,665	31,792	8,482	6,346	16,261	11,850	15,865
その他費用	458	429	430	428	428	410	429	415	430	411	426	428	461	461	377	379	414
③ 賃貸事業損益 (①-②)	113,546	139,375	82,331	95,418	42,962	31,992	33,239	53,955	20,634	24,716	22,532	78,517	20,015	18,331	67,575	20,661	17,380
④ NOI (①-②+⑦)	172,710	172,670	102,639	121,134	64,659	36,710	38,653	70,256	30,179	33,462	28,197	110,310	28,498	24,677	83,837	32,512	33,246
⑤ 資本的支出	396	2,883	2,277	2,379	1,000	-	2,510	15,192	1,763	1,046	1,100	4,247	-	-	-	-	-
⑥ NCF (④-⑤)	172,314	169,787	100,362	118,755	63,659	36,710	36,143	55,063	28,416	32,416	27,097	106,062	28,498	24,677	83,837	32,512	33,246

物件番号	D41	D42	D43	D44	D45	D46	D47	D48		
物件名	コンフォートホテル燕三条	コンフォートホテル北見	ホテルマイステイズ五反田駅前	ホテルエビナー那須	ホテルマイステイズ福岡天神	ホテルマイステイズ浜松町	ホテルマイステイズ金沢	高松東急REIホテル	ホテル計	合計
計算期間 (日数)	161	161	92	92	92	92	16	16	-	-
① 賃貸事業収入合計	31,003	26,879	254,397	627,563	109,967	77,364	49,162	7,591	5,085,683	8,158,220
賃料及び共益費 / GOP (注1)	29,611	26,879	253,903	627,563	109,967	77,364	49,162	6,784	5,082,990	7,889,877
その他収入	1,392	-	494	-	-	-	-	807	2,693	268,342
② 賃貸事業費用合計	9,881	10,819	19,480	162,302	20,535	13,523	9,382	1,403	1,244,513	2,697,986
維持管理費	306	650	1,004	4,717	-	-	-	38	44,835	554,149
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,624	30,405
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,990
公租公課	-	-	-	-	-	-	-	-	126,932	281,065
保険料	89	73	239	743	80	41	20	40	6,397	12,669
減価償却費 (⑦)	9,123	9,684	18,031	156,625	20,248	13,276	9,323	1,286	1,045,312	1,676,736
その他費用	361	411	205	215	205	204	37	37	21,035	173,364
③ 賃貸事業損益 (①-②)	21,121	16,059	234,917	465,261	89,432	63,840	39,779	6,187	3,841,170	5,460,234
④ NOI (①-②+⑦)	30,245	25,744	252,948	621,887	109,680	77,117	49,103	7,474	4,886,483	7,136,971
⑤ 資本的支出	-	1,240	-	19,278	2,217	-	-	-	247,196	395,926
⑥ NCF (④-⑤)	30,245	24,504	252,948	602,608	107,463	77,117	49,103	7,474	4,639,287	6,741,044

(注1) 住居、オフィスビル及び商業施設については賃料及び共益費、駐車場については賃料、ホテルについてはGOPを記載しています。

(注2) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。

期末算定価格 (1/3)

Invincible
Investment Corporation

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2015年12月末			2016年6月末			増減		鑑定評価機関 (注1)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神バレーステージ代田橋	1,251,830	1,133,219	1,140,000	4.8%	1,128,564	1,150,000	4.8%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A27	日神バレーステージ東長崎	1,229,070	1,101,704	1,260,000	5.0%	1,095,161	1,270,000	4.9%	10,000	0.0pt	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	833,739	983,000	4.5%	831,889	993,000	4.5%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	995,286	1,100,000	4.6%	990,073	1,110,000	4.6%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,391,961	1,310,000	4.8%	1,383,232	1,370,000	4.8%	60,000	-0.1pt	アセッツR&D
A31	アルモニー御茶ノ水	1,428,024	1,362,813	1,320,000	4.5%	1,357,730	1,320,000	4.5%	0	-0.1pt	アセッツR&D
A32	ザンクレスト石神井公園	1,088,979	1,078,787	1,070,000	4.7%	1,082,475	1,070,000	4.7%	0	-	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	977,897	1,180,000	4.7%	972,694	1,180,000	4.7%	0	-0.1pt	アセッツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	967,058	1,020,000	4.5%	961,703	1,040,000	4.5%	20,000	-0.1pt	アセッツR&D
A35	グランール亀戸	906,121	840,893	969,000	4.7%	835,386	979,000	4.7%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A36	グロースメゾン池袋	825,411	762,116	868,000	4.5%	757,252	878,000	4.5%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	755,130	702,000	4.6%	752,949	703,000	4.6%	1,000	-0.1pt	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	644,535	634,000	4.8%	643,256	641,000	4.8%	7,000	-0.1pt	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	656,557	615,000	4.7%	654,716	620,000	4.7%	5,000	-0.1pt	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	647,243	486,000	4.7%	645,546	492,000	4.7%	6,000	-0.1pt	アセッツR&D
A41	アクシーズタワー川口並木	620,893	556,475	709,000	5.4%	551,436	716,000	5.4%	7,000	-0.1pt	アセッツR&D
A42	キャピタルハイツ神楽坂	604,858	617,064	562,000	4.6%	619,253	567,000	4.6%	5,000	-0.1pt	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	565,807	530,000	5.2%	564,124	534,000	5.2%	4,000	-0.1pt	アセッツR&D
A44	ベレー目黒	589,004	565,779	596,000	4.3%	563,454	601,000	4.3%	5,000	0.0pt	アセッツR&D
A45	ワコール綱島 I	572,914	539,015	512,000	4.9%	535,274	515,000	4.9%	3,000	-0.1pt	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	526,547	564,000	4.6%	524,155	565,000	4.6%	1,000	-0.1pt	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	525,655	444,000	5.3%	525,748	449,000	5.3%	5,000	-0.1pt	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	467,190	530,000	4.7%	463,639	536,000	4.7%	6,000	-0.1pt	アセッツR&D
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,367,486	3,060,000	4.5%	2,355,135	3,090,000	4.5%	30,000	-	不動産研
A52	ウインベル神楽坂	3,260,000	3,085,339	3,810,000	4.2%	3,071,816	3,850,000	4.2%	40,000	-	森井
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,879,064	2,380,000	4.5%	1,886,559	2,400,000	4.5%	20,000	-	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,354,258	1,740,000	4.5%	1,346,028	1,780,000	4.4%	40,000	-0.1pt	谷澤
A56	カーザエルミタッジオ	1,070,000	975,886	1,050,000	4.4%	967,262	1,050,000	4.4%	0	-	不動産研
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	866,000	827,901	1,040,000	4.9%	827,864	1,050,000	4.9%	10,000	-	不動産研
A61	ビクセル武蔵関	577,000	555,975	695,000	4.7%	553,828	705,000	4.7%	10,000	-	森井
A62	レクセルマンション上野松が谷	970,000	877,084	1,140,000	4.6%	870,632	1,170,000	4.5%	30,000	-0.1pt	谷澤
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,027,659	1,350,000	5.5%	1,022,343	1,350,000	5.5%	0	-	不動産研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	394,651	545,000	5.9%	398,600	549,000	5.8%	4,000	-0.1pt	不動産研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	296,358	450,000	5.9%	292,807	446,000	5.9%	-4,000	-	不動産研
A66	ヴィスコンティ覚王山	255,000	235,279	257,000	5.5%	234,326	260,000	5.4%	3,000	-0.1pt	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	882,736	1,110,000	4.5%	875,201	1,150,000	4.4%	40,000	-0.1pt	谷澤
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	454,991	581,000	4.6%	451,283	593,000	4.5%	12,000	-0.1pt	谷澤
A73	A M S T O W E R 南6条	1,180,000	1,015,496	1,180,000	5.6%	1,001,372	1,200,000	5.5%	20,000	-0.1pt	谷澤
A75	スベシア恵比寿	7,010,000	6,599,534	7,780,000	4.3%	6,566,107	7,840,000	4.3%	60,000	-	不動産研
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,635,998	1,860,000	4.9%	1,628,196	1,870,000	4.9%	10,000	-	不動産研
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,217,463	1,410,000	5.0%	1,205,972	1,420,000	5.0%	10,000	-	不動産研
A78	コスモコート元町	973,000	936,711	1,070,000	4.9%	927,998	1,070,000	4.9%	0	-	不動産研
A79	レーバスト本陣	674,000	649,399	784,000	5.6%	642,445	785,000	5.6%	1,000	-	不動産研

(注1) 鑑定評価機関については略称により表示しております。正式名称は次の通りです。アセッツR&D：株式会社アセッツアルアンドディー、不動産研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

期末算定価格 (2/3)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2015年12月末			2016年6月末			増減		鑑定評価機関 (注1)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A80	レーベスト松原	657,000	636,199	770,000	5.2%	629,470	769,000	5.2%	-1,000	-	不動産研
A81	サンテラス南池袋	625,000	605,941	701,000	4.6%	605,776	709,000	4.6%	8,000	-	不動産研
A82	アルパ則武新町	608,000	586,580	712,000	5.1%	580,277	715,000	5.1%	3,000	-	不動産研
A83	レーベスト名駅南	597,000	577,505	723,000	4.9%	570,890	723,000	4.9%	0	-	不動産研
A84	レーベスト平安	595,000	574,265	666,000	5.2%	567,866	667,000	5.2%	1,000	-	不動産研
A85	ヴァンデール浜大津駅前	581,000	556,325	684,000	5.9%	549,520	684,000	5.9%	0	-	不動産研
A86	サルボサウラ	544,000	526,560	623,000	5.2%	521,115	623,000	5.2%	0	-	不動産研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	529,531	613,000	4.3%	525,337	615,000	4.3%	2,000	-	不動産研
A88	ルナコート江戸堀	525,000	506,809	568,000	5.1%	502,061	568,000	5.1%	0	-	不動産研
A89	ウインテージ神戸元町	512,000	491,218	594,000	5.0%	487,300	601,000	5.0%	7,000	-	不動産研
A90	クイーンズコート福住	456,000	444,818	564,000	4.4%	442,248	568,000	4.4%	4,000	-	不動産研
A91	コーポ東洞院	446,000	433,378	500,000	4.9%	429,579	502,000	4.9%	2,000	-	不動産研
A92	ベレル大井町	412,000	403,570	487,000	4.4%	400,895	490,000	4.4%	3,000	-	不動産研
A93	シエテ南塚口	374,000	363,804	428,000	5.2%	360,564	427,000	5.2%	-1,000	-	不動産研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	361,256	432,000	4.9%	357,830	433,000	4.9%	1,000	-	不動産研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	346,448	418,000	5.1%	343,002	419,000	5.1%	1,000	-	不動産研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	327,704	418,000	5.5%	326,546	422,000	5.5%	4,000	-	不動産研
A97	ウエストアベニュー	331,000	320,851	327,000	5.3%	319,204	322,000	5.3%	-5,000	-	不動産研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	304,022	381,000	4.9%	301,148	383,000	4.9%	2,000	-	不動産研
A99	プライムライフ御影	297,000	287,108	337,000	5.2%	284,148	337,000	5.2%	0	-	不動産研
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,880,901	1,860,000	5.2%	1,858,314	1,890,000	5.2%	30,000	-	不動産研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,761,516	1,700,000	4.7%	1,746,471	1,700,000	4.7%	0	-	不動産研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,697,625	1,690,000	4.5%	1,685,655	1,700,000	4.5%	10,000	-	不動産研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	-	-	-	3,040,784	2,970,000	4.8%	-	-	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	-	-	-	5,272,981	5,050,000	5.0%	-	-	森井
住居計		71,116,112	60,305,706	68,592,000	-	68,274,496	77,214,000	-	602,000	-	-
B08	近代科学社ビル	1,301,357	1,224,381	1,030,000	4.7%	1,217,437	1,040,000	4.7%	10,000	-	アセットR&D
B09	新宿アイランド	715,000	707,231	524,000	4.8%	705,844	537,000	4.7%	13,000	-0.1pt	森井
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,880,000	4,730,966	4,030,000	4.7%	4,705,628	4,030,000	4.7%	0	-	不動産研
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,060,000	1,082,297	945,000	4.9%	1,100,470	945,000	4.9%	0	-	不動産研
B16	大木青葉ビル	816,000	742,998	677,000	5.9%	741,006	667,000	5.8%	-10,000	-0.1pt	谷澤
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,131,210	3,500,000	5.9%	3,114,091	3,510,000	5.9%	10,000	-	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	2,002,872	2,330,000	6.5%	1,973,433	2,330,000	6.5%	0	-	森井
オフィス・商業施設計		14,372,357	13,621,959	13,036,000	-	13,557,912	13,059,000	-	23,000	-	-
C01	タイムズ神田須田町第4	97,978	100,821	112,000	4.2%	100,820	113,000	4.2%	1,000	-0.1pt	アセットR&D
駐車場計		97,978	100,821	112,000	-	100,820	113,000	-	1,000	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	2,864,942	5,000,000	5.1%	2,933,882	5,180,000	4.9%	180,000	-0.2pt	不動産研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,581,962	5,330,000	5.7%	2,572,585	5,520,000	5.5%	190,000	-0.2pt	不動産研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,904,823	13,400,000	5.7%	5,862,608	13,900,000	5.5%	500,000	-0.2pt	不動産研
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,829,797	6,200,000	5.3%	4,795,174	7,000,000	5.0%	800,000	-0.3pt	不動産研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,783,439	5,640,000	5.2%	4,752,374	6,550,000	5.0%	910,000	-0.2pt	不動産研
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	3,845,400	3,760,639	5,560,000	5.1%	3,722,586	7,370,000	5.1%	1,810,000	-	不動産研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,857,518	4,920,000	6.9%	2,824,333	5,660,000	6.0%	740,000	-0.9pt	不動産研

(注1) 鑑定評価機関については略称により表示しております。正式名称は次の通りです。アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、不動産研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、
谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

期末算定価格 (3/3)

Invincible
 Investment Corporation

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2015年12月末			2016年6月末			増減		鑑定評価機関 (注1)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,471,561	7,010,000	7.0%	2,456,858	8,440,000	5.8%	1,430,000	-1.2pt	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,068,442	3,310,000	5.8%	2,054,154	3,500,000	5.6%	190,000	-0.2pt	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,867,125	3,760,000	5.4%	1,852,764	3,760,000	5.4%	0	-	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,545,303	3,330,000	7.4%	1,537,412	4,170,000	5.9%	840,000	-1.5pt	不動研
D12	フレックスステイン飯田橋	1,381,660	1,365,075	1,760,000	4.9%	1,366,823	2,170,000	4.9%	410,000	-	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,303,805	2,680,000	5.0%	1,291,852	2,680,000	5.0%	0	-	不動研
D14	フレックスステイン品川	1,242,500	1,231,080	1,670,000	5.0%	1,226,246	2,120,000	5.0%	450,000	-	不動研
D15	フレックスステイン常盤台	1,242,500	1,237,891	1,840,000	5.4%	1,234,798	2,300,000	5.1%	460,000	-0.3pt	不動研
D16	フレックスステイン巣鴨	1,192,800	1,173,293	2,120,000	5.4%	1,165,743	2,160,000	5.3%	40,000	-0.1pt	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,180,372	2,960,000	7.8%	1,174,813	4,250,000	5.4%	1,290,000	-2.4pt	不動研
D18	フレックスステイン清澄白河	749,476	745,286	999,000	5.4%	741,052	1,320,000	5.2%	321,000	-0.2pt	不動研
D19	フレックスステイン中延P1	589,442	585,129	709,000	5.3%	581,980	837,000	5.3%	190,000	-	不動研
D20	フレックスステイン中延P2	283,290	284,698	341,000	5.3%	284,205	403,000	0.0%	0	0.0pt	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	8,266,341	8,870,000	4.8%	8,190,389	9,500,000	4.5%	630,000	-0.3pt	不動研
D22	ホテルネット函館	2,792,000	2,762,625	2,890,000	6.6%	2,735,521	3,360,000	5.6%	470,000	-1.0pt	不動研
D23	フレックスステイン白金	2,119,000	2,117,033	2,180,000	5.4%	2,113,150	2,260,000	5.2%	80,000	-0.2pt	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,759,594	8,150,000	5.0%	7,700,825	8,480,000	4.8%	330,000	-0.2pt	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,576,612	6,680,000	5.8%	5,546,200	7,040,000	5.5%	360,000	-0.3pt	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,808,945	4,290,000	5.8%	3,790,914	4,520,000	5.5%	230,000	-0.3pt	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,726,317	4,480,000	5.9%	3,702,980	4,720,000	5.6%	240,000	-0.3pt	不動研
D28	ホテルピスタ清水	2,198,000	2,186,336	2,260,000	6.4%	2,165,638	2,360,000	6.0%	100,000	-0.4pt	不動研
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	1,624,000	1,627,818	1,720,000	4.1%	1,623,100	1,800,000	3.9%	80,000	-0.2pt	不動研
D30	フレックスステイン東十条	1,277,000	1,279,050	1,330,000	6.2%	1,276,147	1,430,000	5.6%	100,000	-0.6pt	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,242,879	1,250,000	6.6%	1,241,770	1,280,000	6.5%	30,000	-0.1pt	不動研
D32	フレックスステイン川崎貝塚	980,000	977,143	1,010,000	5.9%	969,362	1,150,000	5.1%	140,000	-0.8pt	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	979,660	1,030,000	5.7%	971,961	1,080,000	5.4%	50,000	-0.3pt	不動研
D34	フレックスステイン川崎小川町	906,000	906,397	933,000	5.7%	901,832	1,030,000	5.3%	97,000	-0.4pt	不動研
D35	フレックスステイン江古田	5,069,000	5,055,999	5,220,000	5.4%	5,028,453	5,220,000	5.4%	0	-	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,173,736	1,210,000	4.4%	1,165,253	1,210,000	4.4%	0	-	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,134,373	1,170,000	4.0%	1,128,027	1,200,000	3.9%	30,000	-0.1pt	大和
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	3,160,000	-	-	-	3,154,120	3,290,000	5.7%	-	-	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	-	-	-	1,147,871	1,180,000	5.4%	-	-	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	-	-	-	1,154,263	1,150,000	5.0%	-	-	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	-	-	-	1,014,787	1,040,000	5.4%	-	-	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	-	-	-	853,933	875,000	5.6%	-	-	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	24,674,000	-	-	-	24,686,910	24,800,000	4.9%	-	-	森井
D44	ホテルエピナール那須	20,981,000	-	-	-	20,896,279	21,300,000	6.3%	-	-	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	-	-	-	8,058,420	8,270,000	4.9%	-	-	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	-	-	-	7,961,791	8,010,000	4.7%	-	-	森井
D47	ホテルマイステイズ金沢	13,761,000	-	-	-	13,776,589	13,900,000	5.4%	-	-	森井
D48	高松東急REホテル	2,139,000	-	-	-	2,149,171	2,160,000	5.3%	-	-	大和
ホテル計		181,032,580	95,223,054	133,212,000	-	179,537,920	232,905,000	-	13,718,000	-	-
合計		266,619,027	169,251,542	214,952,000	-	261,471,150	323,291,000	-	14,344,000	-	-

(注1) 鑑定評価機関については略称により表示しております。正式名称は次の通りです。アセッツR&D：株式会社アセッツアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、
 谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

ポートフォリオ一覧（2016年6月30日時点）（1/3）

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	1,251	0.5	98	1,771.13	1,718.47	97.0
A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	1,229	0.5	60	2,681.94	2,500.76	93.2
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	888	0.3	48	1,051.50	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	1,070	0.4	66	1,367.96	1,306.58	95.5
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	1,505	0.6	96	2,152.31	2,152.31	100.0
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	2006年8月3日	1997年3月	1,428	0.5	65	1,748.24	1,748.24	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	1,088	0.4	29	3,029.16	2,554.28	84.3
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	1,059	0.4	68	1,858.44	1,667.12	89.7
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	1,023	0.4	64	1,351.11	1,328.76	98.3
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	906	0.3	72	1,562.26	1,562.26	100.0
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	2006年8月3日	2006年1月	825	0.3	42	952.89	929.60	97.6
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	795	0.3	39	1,015.34	989.58	97.5
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	676	0.3	24	1,368.57	1,275.69	93.2
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	651	0.2	25	1,167.50	1,119.76	95.9
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	646	0.2	19	1,235.93	1,235.93	100.0
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	620	0.2	57	1,210.74	1,147.32	94.8
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	2006年8月3日	1987年5月	604	0.2	26	1,126.65	1,095.18	97.2
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	589	0.2	62	1,047.75	1,047.75	100.0
A44	ベレー目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	589	0.2	25	557.05	535.51	96.1
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	572	0.2	50	907.46	889.51	98.0
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	566	0.2	37	815.77	784.90	96.2
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	557	0.2	34	2,040.27	1,993.03	97.7
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	510	0.2	43	871.35	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	2010年2月1日	2004年8月	2,520	0.9	86	3,364.00	3,234.05	96.1
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年2月	3,260	1.2	118	4,032.70	3,975.60	98.6
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	1,880	0.7	69	4,310.77	4,310.77	100.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年12月	1,450	0.5	88	1,987.88	1,896.21	95.4
A56	カーザエルミタジオ	東京都目黒区	2010年2月1日	2003年12月	1,070	0.4	17	1,197.19	1,197.19	100.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	866	0.3	58	1,627.13	1,588.26	97.6
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	577	0.2	70	1,220.24	1,168.30	95.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	2010年2月1日	2005年1月	970	0.4	29	1,969.45	1,969.45	100.0
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	1,110	0.4	154	3,426.36	3,122.84	91.1
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	415	0.2	51	1,929.59	1,865.35	96.7
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	330	0.1	39	1,528.58	1,528.58	100.0
A66	ヴィスコンティ寛王山	愛知県名古屋市中区	2010年2月1日	2003年9月	255	0.1	8	705.75	705.75	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	2010年2月1日	2006年11月	977	0.4	43	1,430.64	1,390.60	97.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	511	0.2	33	784.74	738.10	94.1
A73	A M S T O W E R 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	1,180	0.4	120	4,460.56	3,905.53	87.6
A75	スペース恵比寿	東京都渋谷区	2010年2月1日	2003年2月	7,010	2.6	109	7,794.91	7,147.78	91.7
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	2012年9月28日	1994年4月	1,660	0.6	52	3,574.70	3,440.35	96.2
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	1,260	0.5	81	2,773.71	2,724.13	98.2
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	973	0.4	82	2,310.49	2,225.98	96.3
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2007年3月	674	0.3	80	1,933.80	1,885.62	97.5

(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) 「取得価格」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取得済資産及び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記載しています。

(注3) 「投資比率」は、本投資法人の全取得済資産及び取得予定資産の取得価格又は取得予定価格の総額に対する取得価格又は取得予定価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」は商業及びオフィス区画を含みます。

ポートフォリオ一覧（2016年6月30日時点）（2/3）

物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸可能 面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年3月	657	0.2	70	1,955.40	1,734.13	88.7
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	2012年9月28日	1998年2月	625	0.2	38	898.70	898.70	100.0
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	608	0.2	64	1,731.68	1,683.48	97.2
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋	2012年9月28日	2007年2月	597	0.2	61	1,634.60	1,579.51	96.6
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋	2012年9月28日	2006年11月	595	0.2	40	1,554.03	1,554.03	100.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	581	0.2	81	2,670.66	2,544.87	95.3
A86	サルボサウ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	544	0.2	54	1,428.12	1,428.12	100.0
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	543	0.2	33	701.92	681.40	97.1
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	525	0.2	50	1,185.50	1,138.36	96.0
A89	ウインター神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	512	0.2	57	1,433.35	1,232.99	86.0
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	456	0.2	25	765.18	712.60	93.1
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	446	0.2	42	1,029.05	934.14	90.8
A92	ペレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	412	0.2	26	530.60	530.60	100.0
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	374	0.1	40	1,020.86	995.58	97.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	373	0.1	32	789.12	739.80	93.8
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	355	0.1	21	992.76	992.76	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	2012年9月28日	2001年9月	335	0.1	44	1,477.62	1,410.28	95.4
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	2012年9月28日	1991年10月	331	0.1	40	794.80	675.60	85.0
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	310	0.1	31	974.81	974.81	100.0
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	297	0.1	28	761.18	736.14	96.7
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	2015年7月16日	2007年11月	1,782	0.7	127	5,230.18	5,002.95	95.7
A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	1,683	0.6	82	2,940.20	2,846.03	96.8
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	1,634	0.6	91	2,048.28	2,007.00	98.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	2,910	1.1	147	8,776.26	8,776.26	100.0
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	5,024	1.9	248	15,797.29	15,797.29	100.0
住居計					71,116	26.7	4,108	144,376.66	139,133.26	96.4
B08	近代科学社ビル	東京都新宿区	2006年8月1日	1991年6月	1,301	0.5	13	1,451.54	1,451.54	100.0
B09	新宿アイランド	東京都新宿区	2007年3月26日	1995年1月	715	0.3	1	526.43	526.43	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	2010年2月1日	1993年6月	4,880	1.8	11	6,033.58	6,033.58	100.0
B15	クロス・スクエア N A K A N O	東京都中野区	2010年2月1日	1993年1月	1,060	0.4	45	2,145.00	1,803.64	84.1
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2010年2月1日	1997年7月	816	0.3	13	2,178.37	1,820.39	83.6
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	1.2	18	8,419.15	8,319.97	98.8
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	2,320	0.9	1	18,440.58	18,440.58	100.0
オフィス・商業施設計					14,372	5.4	102	39,194.65	38,396.13	98.0
C01	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区	2007年1月22日	-	97	0.0	1	81.04	81.04	100.0
駐車場計					97	0.0	1	81.04	81.04	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2,851	1.1	126	2,585.72	2,585.72	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2,584	1.0	161	3,327.38	3,327.38	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	6,024	2.3	225	7,241.51	7,241.51	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンパレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	4,930	1.8	175	6,232.30	6,232.30	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	4,870	1.8	90	2,456.36	2,456.36	100.0
D06	ホテルビスタフレミオ堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	3,845	1.4	153	9,445.32	9,445.32	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	2014年7月17日	1979年11月	2,958	1.1	279	9,064.71	9,064.71	100.0

ポートフォリオ一覧（2016年6月30日時点）（3/3）

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	2,514	0.9	191	4,188.83	4,188.83	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2,119	0.8	190	7,379.43	7,379.43	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	1,898	0.7	93	1,719.29	1,719.29	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	1,570	0.6	177	3,412.71	3,412.71	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	1,381	0.5	62	2,953.38	2,953.38	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	1,331	0.5	72	1,150.76	1,150.76	100.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	1,242	0.5	55	1,134.52	1,134.52	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	1,242	0.5	130	2,539.75	2,539.75	100.0
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	1,192	0.4	105	2,089.86	2,089.86	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	1,192	0.4	111	4,956.66	4,956.66	100.0
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	749	0.3	56	2,673.64	2,673.64	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	589	0.2	39	770.56	770.56	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	283	0.1	22	391.49	391.49	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	8,350	3.1	452	6,568.51	6,568.51	100.0
D22	ホテルネット函館	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2,792	1.0	205	7,961.26	7,961.26	100.0
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2,119	0.8	84	1,754.06	1,754.06	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	7,801	2.9	174	5,400.16	5,400.16	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	5,594	2.1	266	4,349.67	4,349.67	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	3,821	1.4	97	2,247.92	2,247.92	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	3,742	1.4	177	2,793.99	2,793.99	100.0
D28	ホテルビスタ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2,198	0.8	152	3,559.81	3,559.81	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	1,624	0.6	74	1,403.89	1,403.89	100.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	1,277	0.5	89	1,714.53	1,714.53	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	1,237	0.5	126	11,733.23	11,733.23	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	980	0.4	64	1,190.57	1,190.57	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	979	0.4	150	3,305.64	3,305.64	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	906	0.3	62	725.60	725.60	100.0
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	5,069	1.9	210	3,932.93	3,932.93	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	1,170	0.4	96	1,832.97	1,832.97	100.0
D37	スーパーホテル上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	1,130	0.4	69	1,279.16	1,279.16	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	3,160	1.2	57	1,942.01	1,942.01	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	1,148	0.4	151	3,207.60	3,207.60	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	1,128	0.4	154	3,660.96	3,660.96	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	1,010	0.4	133	3,099.90	3,099.90	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	851	0.3	127	3,009.50	3,009.50	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1984年8月、 1974年3月	24,674	9.3	335	8,752.42	8,752.42	100.0
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、 1995年6月	20,981	7.9	310	37,702.33	37,702.33	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	8,059	3.0	217	5,083.06	5,083.06	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	7,959	3.0	105	1,951.90	1,951.90	100.0
D47	ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	13,761	5.2	261	13,250.03	13,250.03	100.0
D48	高松東急REホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2,139	0.8	193	7,148.17	7,148.17	100.0
	ホテル計				181,032	67.9	7,102	226,275.96	226,275.96	100.0
	合計				266,619	100.0	11,313	409,928.31	403,886.39	98.5

注記は57ページをご参照ください。

借入金一覧（2016年8月23日現在）（1/2）

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	固定 / 変動	借入実行日	元本返済期日
ニューシジケートローン (E)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行	28,979	0.37500% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2018年7月16日
	新生銀行 シティバンク銀行 三井住友信託銀行	28,979	0.48000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2019年7月16日
	りそな銀行 三菱UFJ信託銀行	28,979	0.59000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年7月16日	2020年7月16日
タームローン (A)	みずほ銀行	3,682	0.48000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2015年8月28日	2019年8月28日
タームローン (B)	三井住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行	4,250	0.34300% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2016年1月22日	2019年1月22日
		4,250	0.60000% ⁽¹⁾	固定金利 (スワップ)	2016年1月22日	2021年1月22日
	三井住友信託銀行	498	0.23182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.20%)	2016年1月22日	2017年1月22日
ニューシジケートローン (F)	みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	11,434	0.43182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年3月31日	2019年3月30日
	新生銀行 りそな銀行 ゆうちょ銀行 日本政策投資銀行	10,433	0.53182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年3月31日	2020年3月30日
	福岡銀行 静岡銀行 香川銀行 百五銀行 野村信託銀行	10,433	0.63182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年3月31日	2021年3月30日
	みずほ銀行 三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行	2,118	0.23182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.20%)	2016年3月31日	2017年3月30日

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 2016年7月29日から2016年8月30日までの適用利率です。
(注3) 借入金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

借入金一覧（2016年8月23日現在）（2/2）

名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年率)	固定 / 変動	借入実行日	元本返済期日
タームローン (C)	シティバンク銀行	882	0.25182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.20%)	2016年6月15日	2017年6月15日
		1,000	0.45182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年6月15日	2019年6月15日
		1,000	0.55182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年6月15日	2020年6月15日
		1,000	0.65182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年6月15日	2021年6月15日
タームローン (D)	日本政策投資銀行	1,000	0.43182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年6月30日	2019年6月30日
	イオン銀行	3,000	0.63182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年6月30日	2021年6月30日
タームローン (E)	東京スター銀行	700	0.43182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.40%)	2016年7月20日	2019年7月20日
		1,600	0.53182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.50%)	2016年7月20日	2020年7月20日
		1,700	0.63182% ⁽²⁾	変動金利 (1ヵ月円TIBOR+0.60%)	2016年7月20日	2021年7月20日
短期借入金合計		3,498				
長期借入金合計		142,419				
借入金合計		145,917				

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 2016年7月29日から2016年8月30日までの適用利率です。
(注3) 借入金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

2015年12月期末時点

2016年6月期末時点

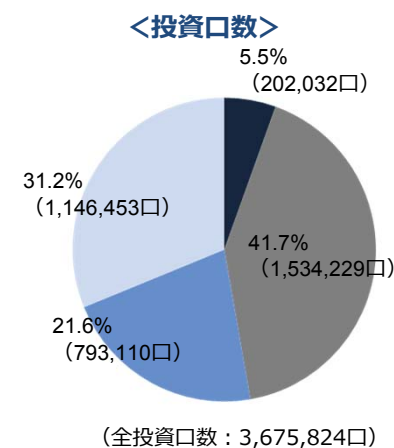
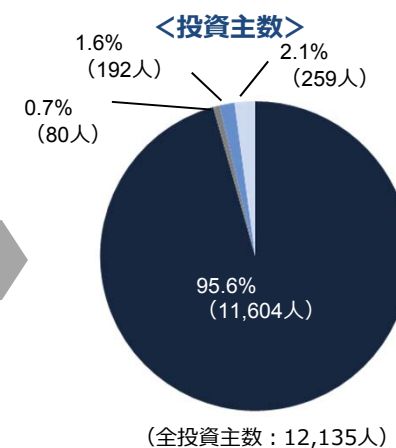
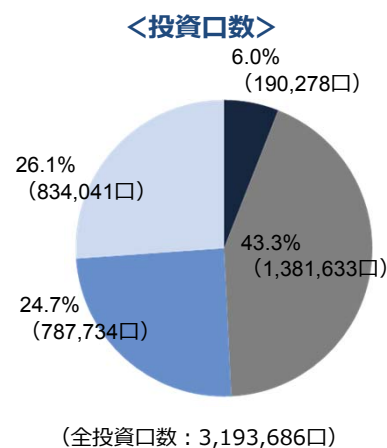
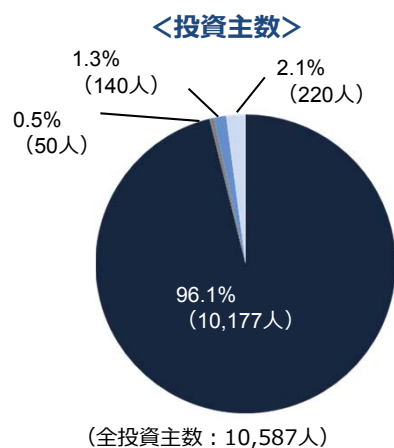
主要な投資主（TOP10）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 Calliope合同会社	609,942	19.09
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	457,742	14.33
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	380,895	11.92
4 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	327,963	10.26
5 Rayo合同会社	149,925	4.69
6 野村信託銀行株式会社（投信口）	132,316	4.14
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	75,193	2.35
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	68,976	2.15
9 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	47,899	1.49
10 JP MORGAN CHASE BANK 385632	44,809	1.40
合計	2,295,660	71.88

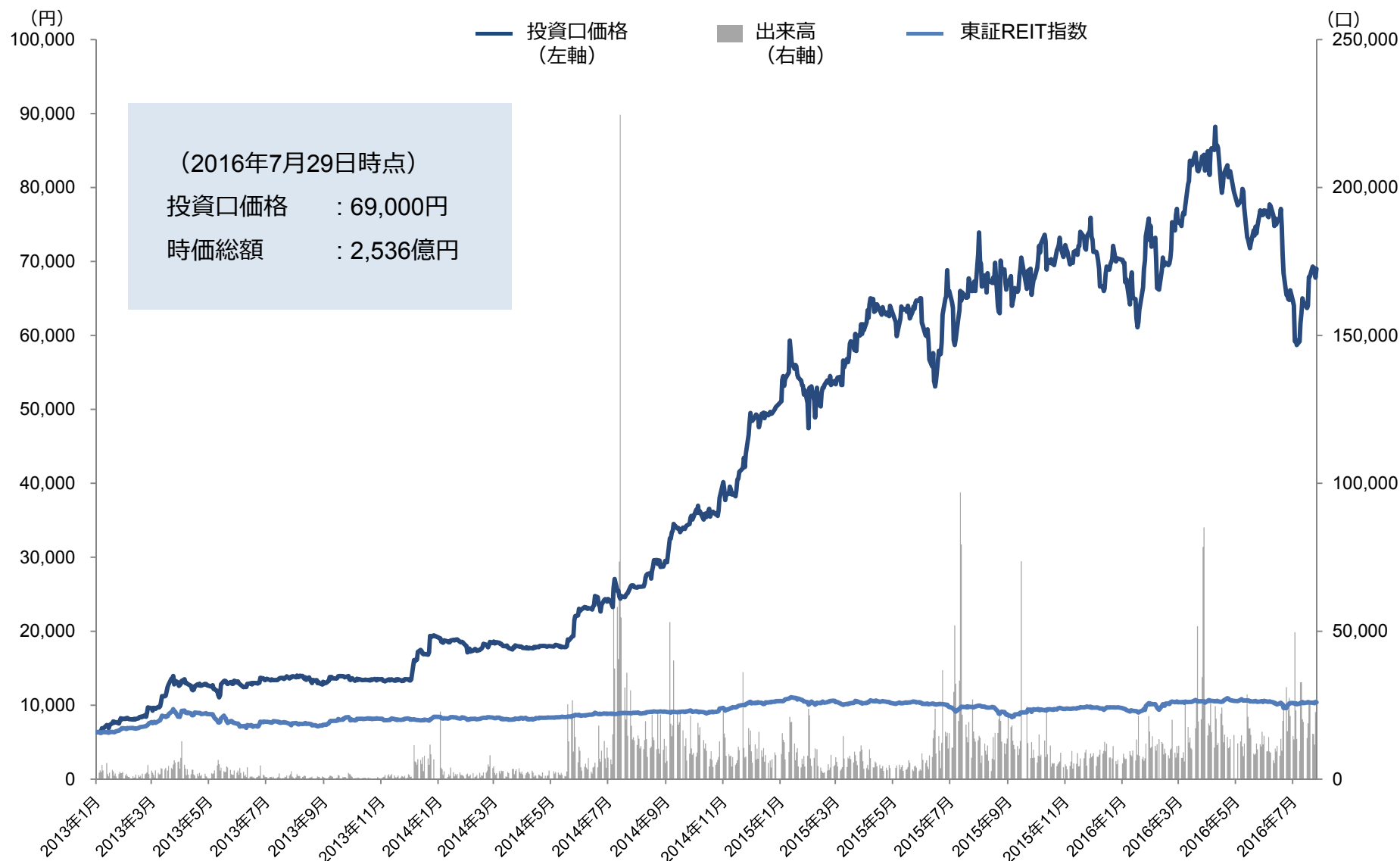
（注） 上表中、保有割合（%）は小数第3位を切り捨てて記載しています。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 Calliope合同会社	609,942	16.59
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	440,880	11.99
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	432,104	11.75
4 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	327,680	8.91
5 野村信託銀行株式会社（投信口）	157,460	4.28
6 Rayo合同会社	149,925	4.07
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	77,714	2.11
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	77,540	2.10
9 JP MORGAN CHASE BANK 385628	65,090	1.77
10 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	59,149	1.60
合計	2,397,484	65.22

投資主の構成割合



個人・その他
 金融機関（証券会社含む）
 その他国内法人
 外国人



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2016年7月29日までの推移を記載しています。

(注2) 投資口価格は、東京証券取引所での終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の終値を同日のINV投資口価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を指数化して表示しています。

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731