

インヴィンシブル 投資法人

Contents

ごあいさつ	
決算サマリー	1
資産の成長軌跡	2
主要アセットの業績と見通し	3
主要アセット別ポートフォリオの状況	4
マイステイズ・ホテル・マネジメントについて	5
スポンサーバイブライン	6
財務の状況	8
I. 資産運用報告	10
II. 貸借対照表	36
III. 損益計算書	38
IV. 投資主資本等変動計算書	39
V. 注記表	40
VI. 金銭の分配に係る計算書	54
VII. 会計監査人の監査報告書	55
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	56
ポートフォリオマップ	58
ポートフォリオ一覧	60
第26期（2016年6月期）取得物件	64
投資主・投資口の状況	68
投資主インフォメーション	69

第26期 資産運用報告

2016年1月1日 ▶ 2016年6月30日



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

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第26期（2016年1月1日～2016年6月30日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

当期は、円高進行等マーケット環境が変化する中で、以下の通り堅調な決算となりました。

外部成長においては、本年3月に3年連続となるグローバル・オファリングによる公募増資を実施、同増資による物件取得を含め、当期中に3回にわたり、合計928億円の物件取得を実施しました。これにより2016年6月末現在の運用資産は2,666億円（内、ホテルが1,810億円）となり、前期末比で53%増という高い外部成長を実現することができました。

内部成長においては、ホテルの業績は、4月の熊本地震、5月のゴールデンウィークの日並びの影響等による一時的低下がある中で、ポートフォリオ全体のADR（平均客室単価）が前年同期比8.5%上昇⁽¹⁾、NOI（物件営業利益）が同11.0%上昇する等、堅調に推移しました。また、ホテルと共にコアアセットと位置付けている住居物件においても、期中平均稼働率と平均賃料坪単価が共に上昇し、既存物件ベース⁽²⁾で比較したNOIが前年同期比5.1%増と高い内部成長を実現しました。

財務面においては、日本政策投資銀行を含む新規取引金融機関5行⁽³⁾を新たに招聘し、バンクフォーメーションを更に強化

しました。また、既存借入金の69.8%に相当する991億円について金利スワップ契約を締結し、金利の固定化による財務安定性の向上を図りました。

これらの運用、財務面での取組みの結果、当期の営業収益は前年同期比64.0%増の8,158百万円、当期純利益は同90.1%増の4,363百万円、1口当たり分配金（DPU）は同37.9%増の1,186円と大幅な増加を達成しました。

本投資法人は、スポンサーであるフォートレス・グループの関係法人との間で、ホテル22物件及び住居9物件に関する優先交渉権覚書を締結し、客室数ベースで取得済ホテル物件に匹敵するパイプラインアセットを確保しております。今後も、潤沢なスポンサーパイプラインを活用しホテル物件、住居物件の取得を進め、成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築してまいります。また、内部成長面では、中長期的にも高い成長が見込まれるホテルポートフォリオの収益増大を図るとともに、大都市圏のスマートタイプ住居がほとんどを占めるというポートフォリオの優位性を活かし、住居物件のNOIを最大化する取組みを継続していきます。財務面では、本年7月にゆうちょ銀行等の金融機関を新たに招聘⁽³⁾したことに続き、今後もレンダーフォーメーションの更なる強化、外部信用格付けの取得による取引金融機関数及び投資家層の更なる拡充、投資法人債の発行等による資金調達手段の多様化、調達期間の長期化についても取り組んでまいります。

本投資法人は、当期までに実践してきた「1口当たり分配金の成長」という基本方針を今後も継続し、投資主価値最大化のための取組みを確実に実施してまいります。

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

(注1) 対象ホテルの詳細につきましては3ページの注記をご参照ください。

(注2) 内訳の詳細につきましては3ページの注記をご参照ください。

(注3) 本書の日付現在までは合計9行の金融機関を新規に招聘しました。内訳の詳細につきましては8ページをご参照ください。

確定分配金

第26期（2016年6月期）

投資口1口当たり

1,186円

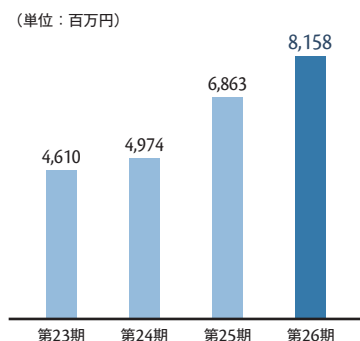
(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2016年8月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

決算サマリー

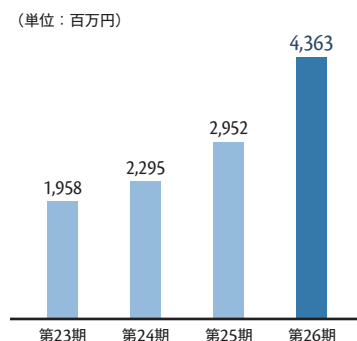
	第 23 期 自 2014年 7 月 1 日 至 2014年 12月31日	第 24 期 自 2015年 1 月 1 日 至 2015年 6 月30日	第 25 期 自 2015年 7 月 1 日 至 2015年 12月31日	第 26 期 自 2016年 1 月 1 日 至 2016年 6 月30日
営業収益（百万円）	4,610	4,974	6,863	8,158
経常利益（百万円）	1,958	2,295	2,953	4,364
当期純利益（百万円）	1,958	2,295	2,952	4,363
純資産額（百万円）	61,392	61,731	91,758	130,005
総資産額（百万円）	130,477	136,299	185,918	284,106
1口当たり純資産額（円）	23,005	23,132	28,731	35,368
自己資本比率（%）	47.1	45.3	49.4	45.8
1口当たり分配金（円）	733	860	1,187	1,186
発行済投資口数（口）	2,668,686	2,668,686	3,193,686	3,675,824

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

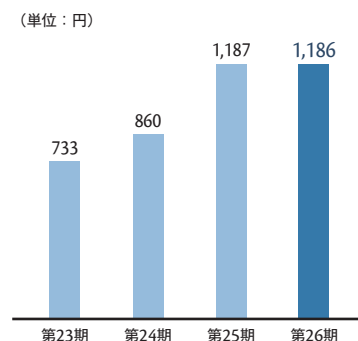
営業収益 **8,158** 百万円



当期純利益 **4,363** 百万円



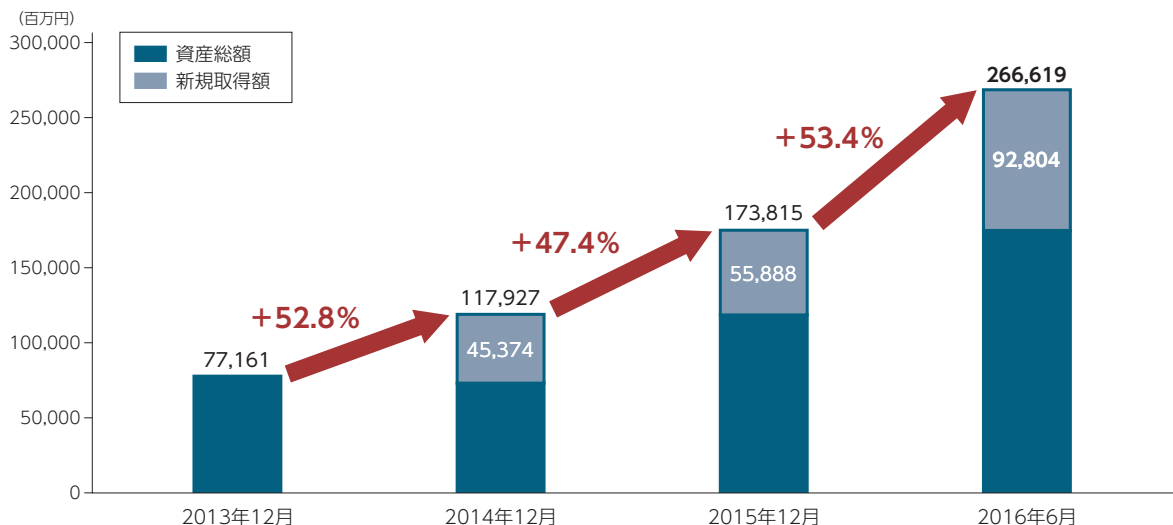
1口当たり分配金 **1,186** 円



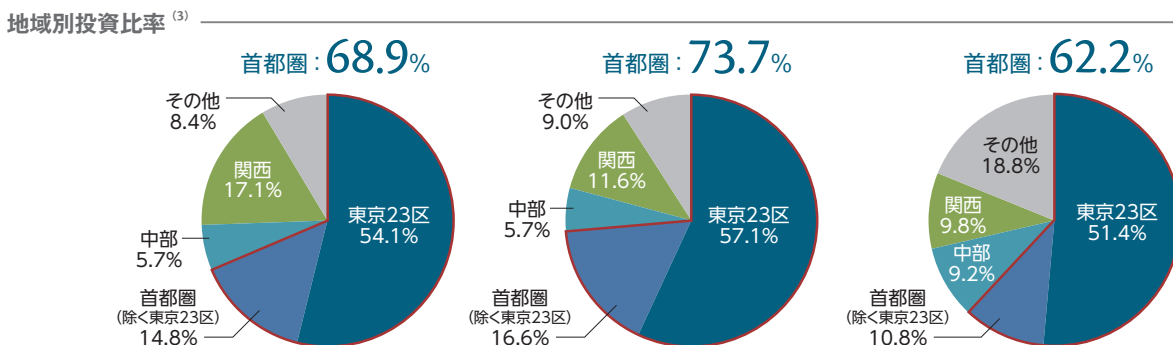
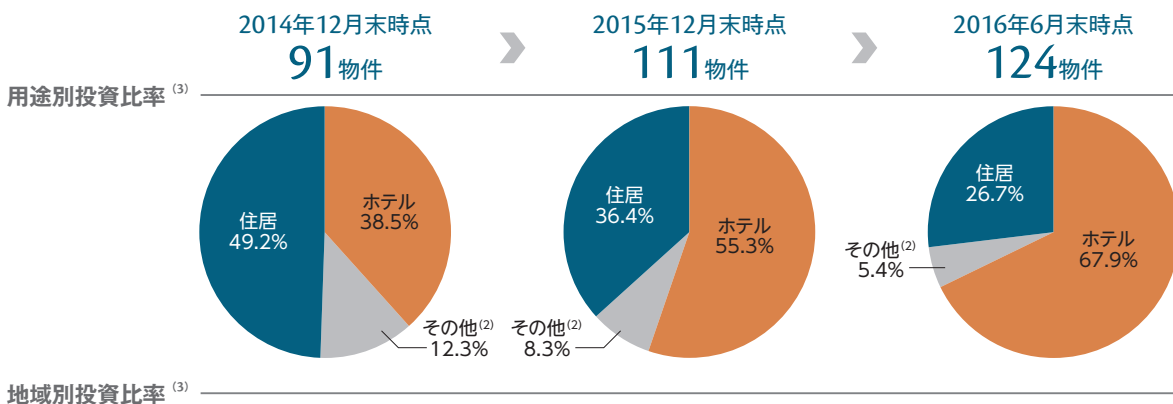
（注2）金額については単位未満を切り捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

- 2016年6月期は13物件を取得し、資産規模は前期末比で53.4%増加しました。
- ホテル比率は67.9%へと上昇し、首都圏⁽¹⁾比率も引き続き62.2%と高水準を維持しています。
(2016年6月末現在)

資産総額の推移（取得価格ベース）



ポートフォリオの推移



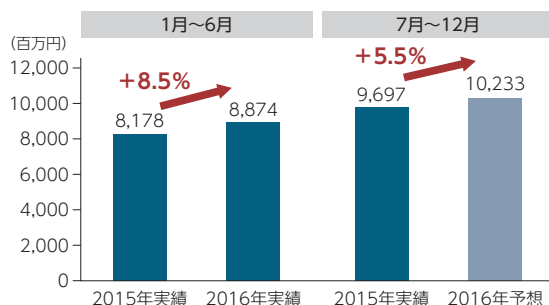
(注1) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
 (注2) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。
 (注3) 取得価格ベースで記載しています。

主要アセットの業績と見通し

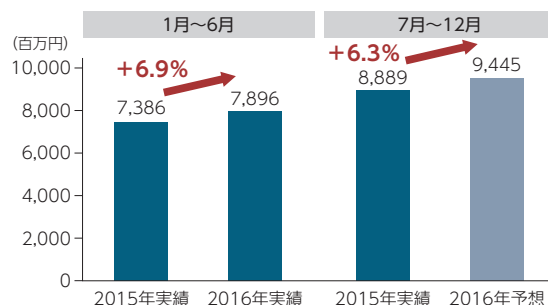
ホテル

2016年6月期の実績と12月期の予想は以下の通りです。その結果、2016年通年についてはADR、RevPAR、GOPはそれぞれ、前年比6.9%、6.5%、6.9%の増加、稼働率については微減を想定しています。

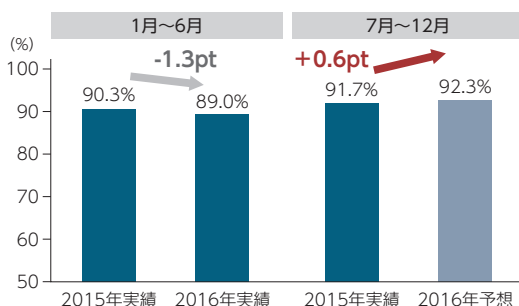
ADR⁽¹⁾



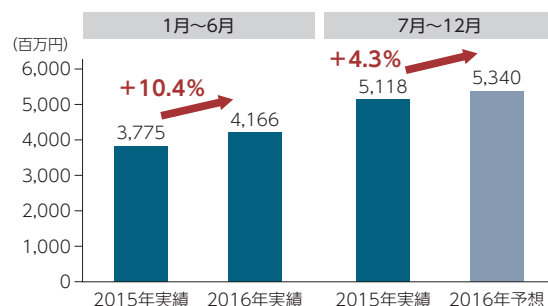
RevPAR⁽¹⁾



稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



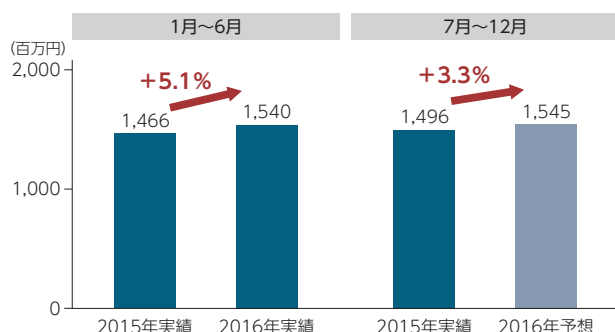
(注1) 2016年6月末保有ホテル48物件のうち、固定賃料の9物件のほか、改装等により2015年の年間実績のない「ホテルマイステイズ心斎橋」「ホテルマイステイズ五反田駅前」、2014年に開業したために長期比較可能な前年実績のない「ホテルマイステイズ羽田」「ホテルマイステイズ金沢」を除く35物件のデータに基づき記載しています。

(注2) 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。

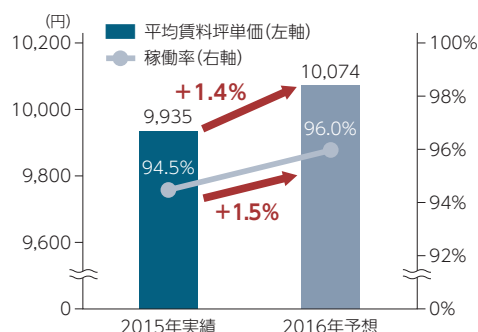
住居

2016年6月期はNOIが既存物件ベースで前年同期比5.1%増加しました。また、稼働率、平均賃料坪単価ともに通年で上昇見込みです。

NOI⁽³⁾⁽⁴⁾



稼働率及び平均賃料坪単価⁽³⁾



(注3) 2014年末に保有していた63物件のデータに基づき記載しています。

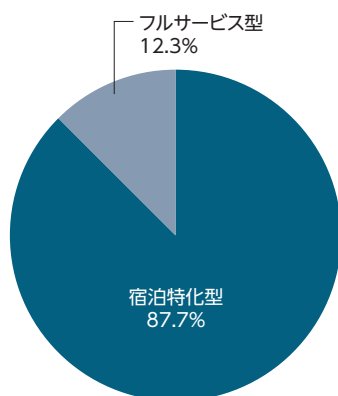
(注4) 保険関連収支を除きます。

主要アセット別ポートフォリオの状況

ホテル

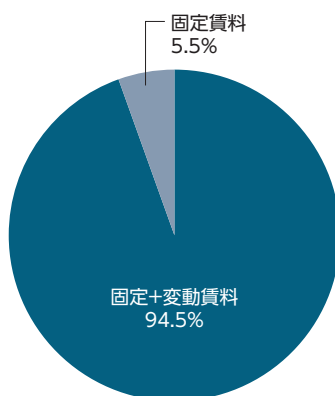
87.7%が
宿泊特化型

タイプ別⁽¹⁾⁽²⁾



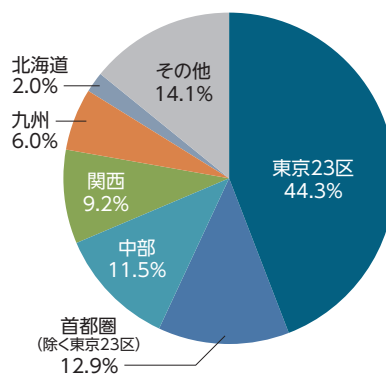
94.5%が
変動賃料を採用

賃料形態別⁽¹⁾



首都圏が57.2%
関西が9.2%

地域別⁽¹⁾



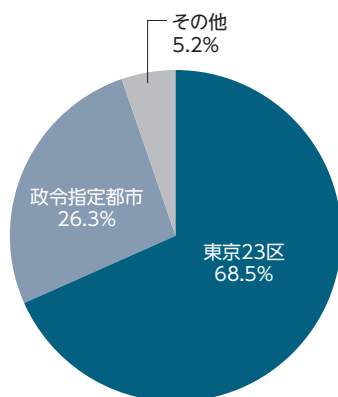
(注1) 取得価格ベースでの割合を記載しています。

(注2) タイプについては18ページの注記をご参照下さい。

住居

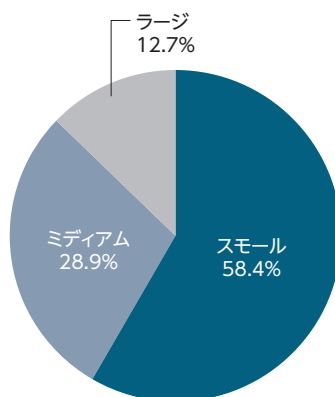
94.8%が
東京23区及び
政令指定都市に所在

立地別⁽¹⁾



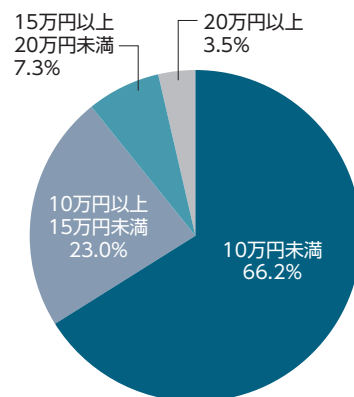
87.3%が
60㎡未満

タイプ別⁽²⁾⁽³⁾



1戸あたりの
平均月額賃料は
102,227円

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。

』 マイスティズ・ホテル・マネジメントについて

本投資法人保有ホテルの主要オペレーターであるマイスティズ・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しています。

■ MHMの特徴

- ◆ MHM運営物件数 69棟⁽¹⁾
- ◆ 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)

■ ウェブサイト機能及びサービスの向上

- 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⁽²⁾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
- 顧客の囲い込みに向け、カスタマーロイヤルティプログラムを導入予定



<ライブチャット>
4か国語対応
9:00 - 23:00
年中無休



■ 「マイスティズ」ブランドの更なる強化

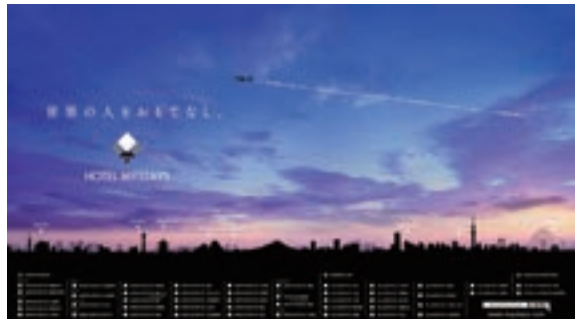
空港・駅などの交通機関において、更なるブランド強化に向けた積極的な広告展開を推進しています。

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東京駅における広告



大型LEDモニターで掲出



「ホテルマイスティズ金沢」の広告

(注1) MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾート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2) 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。

2016年1月・3月にスポンサーとの覚書⁽¹⁾を更新し、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を

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 ⁽³⁾	客室数	状態	リノベーション完了(予定)年月 ⁽³⁾
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	プレスティウイン錦糸町	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

(注1) 物件の取得に関する優先交渉権についての覚書

(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。

(注3) 18ページの注記をご参照下さい。

含むホテル10物件をパイプラインに追加しました。

■ 主要パイプライン物件



ホテル客室数

6,116室

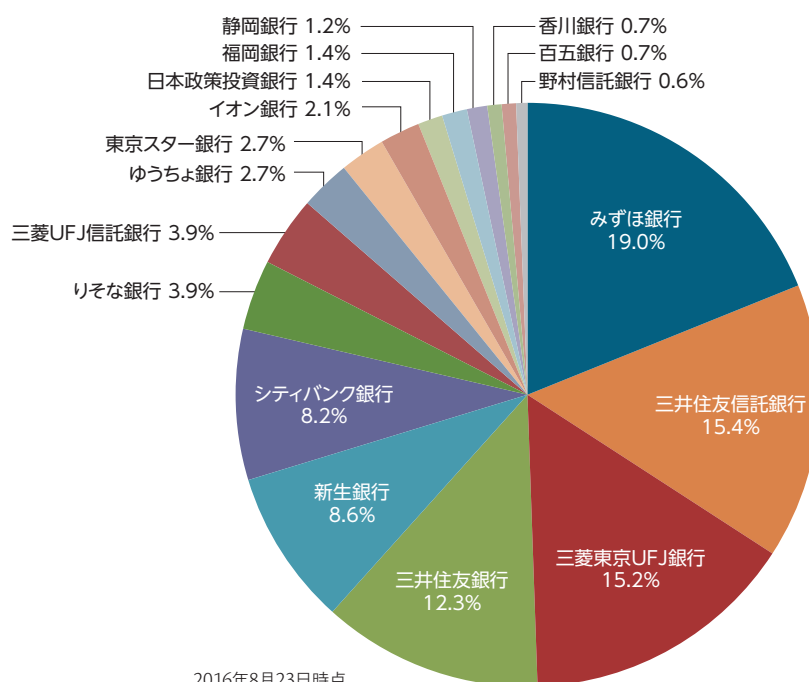
賃貸住宅

743戸

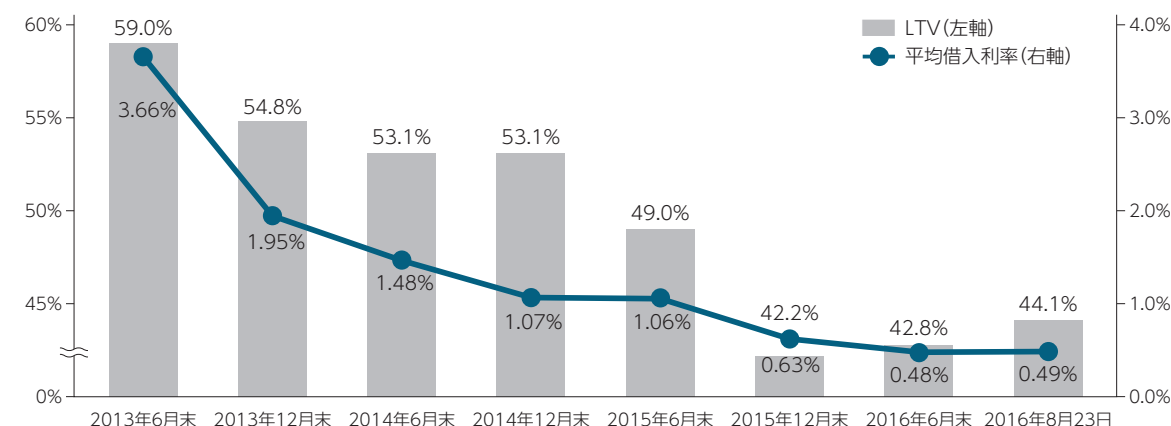
2016年1月以降新たに9行を招聘し、取引金融機関が倍増しました。

借入先	借入金額（含む消費税還付対応借入金）	
みずほ銀行	27,657	19.0%
三井住友信託銀行	22,537	15.4%
三菱東京UFJ銀行	22,177	15.2%
三井住友銀行	17,976	12.3%
新生銀行	12,582	8.6%
シティバンク銀行	12,000	8.2%
りそな銀行	5,715	3.9%
三菱UFJ信託銀行	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	2,000	1.4%
● 福岡銀行	1,999	1.4%
● 静岡銀行	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%
合計	145,917	100.0%

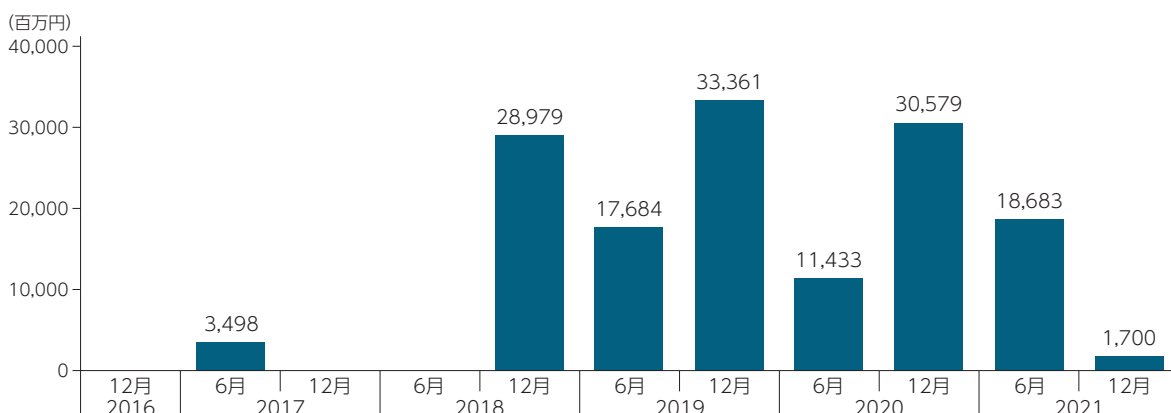
●：新規参加行



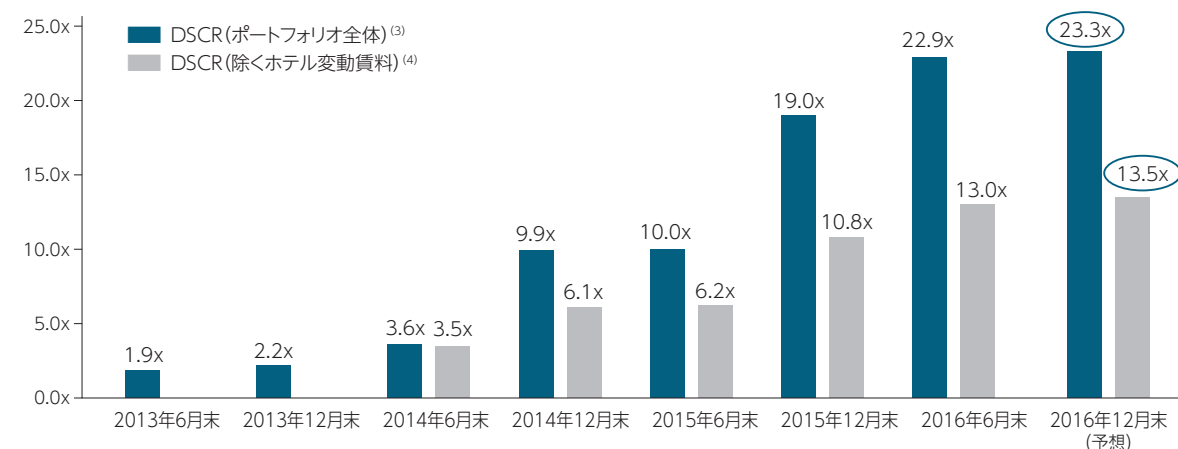
■ LTV⁽¹⁾ (鑑定評価額ベース) と平均借入利率⁽²⁾



■ 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+不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額+支払利息) を基に算出しています。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別			第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
計算期間			自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月 31日	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30日	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月 31日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月 30日
営業成績	営業収益	(注1) (千円)	3,775,772	4,610,717	4,974,760	6,863,775	8,158,220
	(うち賃貸事業収益)	(千円)	2,772,419	4,610,717	4,974,760	6,863,775	8,158,220
	営業費用	(千円)	1,541,127	1,840,796	2,163,828	2,494,667	3,084,315
	(うち賃貸事業費用)	(千円)	1,281,791	1,586,854	1,834,039	2,178,165	2,697,986
	営業利益	(千円)	2,234,644	2,769,920	2,810,931	4,369,108	5,073,905
	経常利益	(千円)	902,420	1,958,607	2,295,909	2,953,293	4,364,025
	当期純利益	(千円)	901,815	1,958,002	2,295,304	2,952,688	4,363,420
財産等の状況	総資産額	(a) (千円)	79,261,754	130,477,232	136,299,746	185,918,871	284,106,133
	(対前期比)	(%)	(0.1)	(64.6)	(4.5)	(36.4)	(52.8)
	有利子負債額	(千円)	41,000,850	67,260,000	72,301,000	91,699,000	141,917,000
	純資産額	(b) (千円)	36,373,796	61,392,392	61,731,550	91,758,194	130,005,009
	(対前期比)	(%)	(1.5)	(68.8)	(0.6)	(48.6)	(41.7)
	出資総額	(千円)	29,134,389	53,096,413	53,096,413	82,465,438	120,367,271
分配の状況	分配金総額	(c) (千円)	901,431	1,956,146	2,295,069	3,790,905	4,359,527
	配当性向	(注2) (%)	100.0	99.9	100.0	102.5	94.8
1口当たり情報	発行済投資口数	(d) (口)	1,573,179	2,668,686	2,668,686	3,193,686	3,675,824
	1口当たり純資産額	(b)/(d) (注3) (円)	23,121	23,005	23,132	28,731	35,368
	1口当たり分配金額	(c)/(d) (円)	573	733	860	1,187	1,186
	(うち1口当たり利益分配金額)	(円)	573	733	860	948	1,125
	(うち1口当たり利益超過分配金額)	(円)	—	—	—	239	61
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値)	(注4) (%)	1.1 (2.3)	1.9 (3.7)	1.7 (3.5)	1.8 (3.6)	1.9 (3.7)
	自己資本利益率 (年換算値)	(注4) (%)	2.5 (5.0)	4.0 (7.9)	3.7 (7.5)	3.8 (7.6)	3.9 (7.9)
	自己資本比率	(b)/(a) (注4) (%)	45.9	47.1	45.3	49.4	45.8
	(対前期比増減)	(%)	(0.6)	(1.2)	(△1.8)	(4.1)	(△3.6)
	NOI (Net Operating Income)	(注4) (千円)	2,018,542	3,861,122	4,127,486	5,961,324	7,136,971

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を四捨五入しています。

配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100

なお、配当性向＝分配金総額(利益超過分配金を含む)÷当期純利益×100で算出すると、当期の配当性向は99.9%となります。

(注3) 1口当たり純資産額については、表示単位未満を四捨五入により表示しています。

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

総資産経常利益率＝経常利益÷{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

自己資本利益率＝当期純利益÷{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100

賃貸NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、平成26年6月に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）における運用ガイドラインを変更し、ホテル物件を住居物件と並ぶコアアセットと位置付けて外部成長を図ってきた結果、前期（平成27年12月期）末における本投資法人のポートフォリオは111物件（うちホテル37物件、住居66物件、その他8物件）、取得価格合計は173,815百万円、時価総額は224,835百万円となり、ホテル投資を開始する直前の平成26年5月22日時点と比較し、取得価格合計は2.4倍、時価総額は7.6倍へと大きく成長しました。

平成28年6月期（以下「当期」といいます。）においては、平成28年1月22日付で新規借入れによる資金調達等により、ホテル5物件及び住居1物件の取得を行いました。その後、平成28年3月10日付で、3年連続となるグローバル・オフリングによる公募増資（以下「本増資」といいます。）を決議し、本増資及び同日付で決議した新規借入れによる調達資金により、平成28年3月31日付でホテル4物件及び住居1物件の取得（以下「本取得」といいます。）を行いました。さらに、本増資及び本増資に伴い実施した第三者割当による余剰資金並びに新規借入れによる資金調達により、平成28年6月15日付でホテル2物件を追加取得しました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは124物件（うちホテル48件、住居68件、その他8物件）、取得価格合計は266,619百万円、時価総額は238,193百万円となりました。

財務面においては、日本銀行によるマイナス金利政策導入を受け、平成28年3月4日付で既存借入金の一部（想定元本の合計：99,119百万円）について金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を通じた財務安定性の向上を図りました。その結果、本投資法人の借入金に係る金利固定化比率は前期末の0%から当期末69.8%となりました。

また、物件取得と並行し、本投資法人は平成28年1月20日付及び3月10日付でフォートレス・グループの関係法人との間でホテル物件及び住居物件の取得検討に関する優先交渉権についての覚書対象物件を追加し、更なる成長のためのパイプラインを拡充しました。当期末現在、当該覚書に基づき本投資法人が優先交渉権をする物件はホテル22物件（6,116室）、住居9物件（743戸）に上り、引き続き大きな外部成長機会を有しています。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、中国を始めとする新興国経済の減速による輸出・生産面への影響、年明け以降の円高・株安の進行、平成28年4月に発生した熊本地震の影響等により景気の弱さも見られましたが、平成28年5月の有効求人倍率は平成3年10月以来24年7か月ぶりの高水準となる1.36倍に上昇し、完全失業者数も72か月連続で減少するなど雇用・所得環境は引き続き改善しており、総じて緩やかな回復基調が続きました。次期以降も、新興国を中心とした海外景気の減速懸念、英国のEU離脱に向けた動向及びそれに起因する株価下落、ユーロ圏の景気減速、円高等のリスクに留意する必要があるものの、消費税率の引き上げの見送り、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、原油価格の下落に伴う原料コスト低下等を通じた企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格が引き続き上昇しました。6カ月ごとに実施される日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成28年4月）によると、オフィス・住宅・商業施設・倉庫の各用途で投資家の期待利回りは引き続き低下しており、

今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答が前回調査より1ポイント上昇して88%に上がり、投資家の投資意欲は依然として高く、積極的なスタンスを維持しています。宿泊特化型ホテルの期待利回りは東京で前回（平成27年10月）0.4ポイントも下がったため今回は据え置かれましたが、好調なホテル業績を受け引き続き取引は活発で、投資先としてのニーズは高まっています。

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

ホテルセクターについては、空港発着枠拡大、格安航空会社（LCC）の参入促進、アジア諸国等へのビザ発給要件の緩和など、政府による観光立国実現に向けた各種取組み、及び世界的な中間所得者層増加によるクロスボーダー旅行者の急増といったマクロ的な構造変化を背景として、中国並びにタイ、マレーシア、フィリピン、インドネシア及びベトナム等の東南アジア諸国からの来日旅行者数が引き続き増加しました。平成27年の訪日外国人旅行者数は前年の1,341万3千人から47.1%増の1,973万7千人と過去最高を更新し、45年ぶりに訪日外国人数が出国日本人数を上回りました。当期においては、熊本地震の影響並びに円高の進行があったものの、平成28年1月～6月の訪日外国人旅行者数は1,171万3千人（前年同期比28.2%増）と過去最高を更新し、外国人宿泊需要は引き続き増加しました。

ホテル物件については、上記外部環境要因に加え、ホテル・オペレーターによる機動的なインバウンド需要の取り込み及びレベニュー・マネジメントが奏功し、取得済ホテル39物件（注1）の当期における客室稼働率（注2）は89.8%、ADR（注3）は9,148円、RevPAR（注4）は8,213円となりました。このうち前年同期との比較が可能な35物件（注5）の客室稼働率は89.0%（前年同期比1.3ポイント減）、ADRは8,874円（同8.5%増）、RevPARは7,896円（同6.9%増）となりました（注6）。取得済ホテル35物件（注7）の当期における海外売上比率（注8）は34.2%（同5.2ポイント増）となっています。

住宅セクターは、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き改善傾向にあります。住宅セクターにおけるこのような環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇及びリーシングコスト削減プログラムの実施等を通じ、当期の新規契約の49.0%で賃料上昇（前契約賃料比平均1.1%増）を達成し、更新契約においても83.6%と高い更新率を維持しながら、42.4%の契約で賃料上昇（更新前契約賃料比平均1.4%増）を実現しました。当期の平均稼働率は95.7%（期中取得の2物件を除く66物件が対象。期中取得2物件を含めると平均稼働率は96.3%）であり、前年同期と比較可能な63物件（注9）の平均稼働率は、1.8ポイント上昇しました。また、同63物件（注9）のNOI（注10）は、前年同期比で5.1%増加しました。

これらの運用の結果、当期におけるポートフォリオ全体の期中平均稼働率は98.3%と引き続き高水準で推移し、ポートフォリオ全体のNOIは前期比19.7%増の7,136百万円となりました。

上記の不動産投資・賃貸市場の動向及びホテルの好業績等に見られる内部成長の実現等により、当期末の鑑定評価額合計は323,291百万円と前期末比で108,339百万円（50.4%）増加し、含み益は61,819百万円（注11）、含み益率は23.6%（注11）に達しました。前期末に保有していた111物件の鑑定評価額は、214,952百万円から229,296百万円と6.7%の増加となり、なかでも、ホテル37物件の鑑定評価額は前期末比13,718百万円（10.3%）増加し、引き続きポートフォリオ全体の資産価値向上に大きく寄与しました。

（注1） 取得済ホテル48物件のうち、固定賃料型である、「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「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」、「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」、「コンフォートホテル北見」及び「高松東急REホテル」を除いています。

（注2） 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）

（注3） 「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

（注4） 「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、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。

（注5） （注1）の物件に加え平成26年以前の実績のない「ホテルマイステイズ羽田」及び「ホテルマイステイズ金沢」並びに平成27年に改装を行い一部営業を行っていなかった期間のある「ホテルマイステイズ心斎橋」（改装期間は、平成27年1月25日～同年3月31日）及び「ホテルマイステイズ五反田駅前」（改装期間は、平成27年3月1日～同年11月24日）を除いています。

（注6） （注5）の物件に加え平成28年5月20日～同年8月22日に改装を行っている「ホテルマイステイズ神田」を除いた34物件の客室稼働率は89.1%（前年同期比1.1ポイント減）、ADRは8,876円（同8.7%増）、RevPARは7,911円（同7.5%増）となりました。

（注7） 取得済ホテル48物件のうち、賃借人から海外売上比率の開示がない「アパホテル横浜関内」、「ホテルネッツ函館」、「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「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」、「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」、「コンフォートホテル北見」及び「高松東急REホテル」、前オペレーター時に海外売上比率の集計をしていない「ホテルマイステイズ五反田駅前」、平成27年5月以前の海外売上比率の集計をしていない「ホテルエビナール那須」を除いています。

（注8） 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。

（注9） 取得済住居68物件のうち前年同期に保有していなかった「シティコート北一条」、「リエットコート向島」、「リエットコート西大島」、「ロイヤルパークス桃坂」及び「ロイヤルパークス新田」を除いています。

（注10） 63物件のNOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費等の費用を控除しています。

（注11） 含み益は、当期末鑑定評価額－当期末の帳簿価格より算出しています。

含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。

(3) 資金調達の概要

(i) エクイティ・ファイナンス

ホテル4物件及び住居1物件の取得資金の一部に充当することを目的に、平成28年3月30日を払込期日とするグローバル・オファリングによる公募増資（発行新投資口数：459,512口、発行価額の総額：36,123百万円）及びこれに伴う平成28年4月27日を払込期日とする第三者割当増資（発行新投資口数：22,626口、発行価額の総額：1,778百万円）を実施しました。

(ii) デット・ファイナンス

ホテル5物件及び住居1物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、三井住友信託銀行株式会社及び三菱UFJ信託銀行株式会社からタームローン（B）（借入金額：8,998百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.4%、同+0.6%及び同+0.2%の変動金利）の借入を平成28年1月22日付で実行しました。

また、(i) のエクイティ・ファイナンスとあわせ、ホテル4物件及び住居1物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社日本政策投資銀行等を新規レンダーとして招聘し、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び三井住友信託銀行株式会社をアレンジャーとするニューシンジケートローン（F）（借入金額：34,418百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR（注1）+0.4%、同+0.5%、同+0.6%及び同+0.2%の変動金利）の借入を平成28年3月31日付で実行しました。

平成28年4月28日には、平成27年7月16日付で取得したホテル11物件の消費税還付金をもって、ニューシンジケートローン（E）のうち消費税還付金対応借入金（注2）1,080百万円を返済しました。

さらに、ホテル2物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、シティバンク銀行株式会社からタームローン（C）（借入金額：3,882百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR（注1）+0.4%、同+0.5%、同+0.6%及び同+0.2%の変動金利）の借入を平成28年6月15日付で実行しました。加えて、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社イオン銀行からタームローン（D）（借入金額：4,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円TIBOR+0.4%及び同+0.6%）の借入を平成28年6月30日付で実行しました。

また、将来の金利上昇に備えるため、平成28年3月4日付で、既存借入金のニューシンジケートローン（E）、タームローン（A）及びタームローン（B）の一部、総額99,119百万円に関して金利スワップ契約を締結し金利の固定化を行いました。これにより本投資法人の有利子負債総額に係る金利固定化比率は69.8%となり、財務安定性の向上を図りました。

上記取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は141,917百万円、有利子負債比率は48.7%（注3）となり、平均借入利率は0.50%（注4）となりました。

（注1）初回計算期間のみ全銀協2か月日本円TIBOR

（注2）消費税還付金対応借入金とは、借入れにより取得する信託受益権の取得に関連して支払った消費税・地方税の還付金を受領した場合に当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入金をいいます。以下同じです。

（注3）有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率＝有利子負債残高（消費税還付金対応借入金3,498百万円を除く。）÷当期末総資産額×100

（注4）平均借入利率（年率）は、消費税還付金対応借入金を除いた借入残高に基づく加重平均により算出しています。なお、当該利率は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(4) 取得資産の概要

平成28年1月22日付で取得したホテル5物件及び住居1物件の概要は以下の通りです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産の 種類
ホテル	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	Navaro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	Navaro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	Navaro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	Navaro特定目的会社	
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	
合 計				10,207	10,310		

（注1）取得価格には、固定資産税及び都市計画税の精算並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

（注2）一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び森井総合鑑定株式会社の報告書による平成27年11月20日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

平成28年3月31日付で取得したホテル4物件及び住居1物件の概要は以下の通りです。

用途	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注)	取得先	特定資産の 種類
ホテル	D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前	東京都 品川区	24,674	24,800	Tsuki特定目的会社	信託受益権
	D44	ホテルエビナール那須	栃木県 那須郡	20,981	21,300	Septentrio特定目的会社、 Septentrio2特定目的会社、 Septentrio3特定目的会社	
	D45	ホテルマイステイズ 福岡天神	福岡県 福岡市	8,059	8,100	Navaro特定目的会社	
	D46	ホテルマイステイズ 浜松町	東京都 港区	7,959	8,000	Navaro特定目的会社	
住居	A104	ロイヤルパークス新田	東京都 足立区	5,024	5,100	Momo特定目的会社	
合 計				66,697	67,300		

(注) 森井総合鑑定株式会社の報告書による平成27年11月20日、平成28年1月1日及び平成28年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

平成28年6月15日付で取得したホテル2物件の概要は以下の通りです。

用途	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得時鑑定評価額 (百万円) (注)	取得先	特定資産の 種類
ホテル	D47	ホテルマイステイズ金沢	石川県 金沢市	13,761	13,900	Ginga特定目的会社	信託受益権
	D48	高松東急REIホテル	香川県 高松市	2,139	2,160	Wakusei特定目的会社	
合 計				15,900	16,060		

(注) 森井総合鑑定株式会社及び大和不動産鑑定株式会社の報告書による平成28年5月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(5) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比1,294百万円（同18.9%）増の8,158百万円、当期純利益は前期比1,410百万円（同47.8%）増の4,363百万円、当期の1口当たり分配金は前期比1円（同0.1%）減の1,186円となりました。

分配金については、租税特別措置法第67条の15第1項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投信法第136条第1項に定める利益の全額である4,135,302,000円を利益分配金として分配することとしました。また、純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失227,532,553円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される224,225,264円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,186円となりました。

なお、平成28年3月10日付「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」において実施するとしておりました、税務上と会計上の処理の差異に対応するための利益超過分配については、その他調整項目との通算により税会不一致が解消することとなったため実施いたしません。

3 増資等の状況

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年 1月 9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年 1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年 1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年 1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年 1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年 2月 5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年 2月 7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年 5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年 2月 7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年 7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)
平成22年 2月 1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注6)
平成22年 2月 1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注7)
平成23年 7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注8)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)
平成26年 7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注10)
平成26年 8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注11)
平成27年 7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注12)
平成27年 8月12日	第三者割当増資	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	(注13)
平成28年 3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注14)
平成28年 4月27日	第三者割当増資	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	(注15)

- (注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
- (注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。
- (注3) 1口当たり発行価格395,000円（引受価額375,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注4) 1口当たり発行価格385,140円（引受価額369,734円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注5) 1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。
- (注7) 本投資法人を吸収合併継続法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。
- (注8) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注9) 1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注10) 1口当たり発行価格22,688円（引受価額21,873円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注11) 1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注12) 1口当たり発行価格57,817円（引受価額55,941円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注13) 1口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として将来の物件取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注14) 1口当たり発行価格81,217円（引受価額78,612円）にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注15) 1口当たり発行価額78,612円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

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

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

（単位：円）

期別	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
決算年月	平成26年6月	平成26年12月	平成27年6月	平成27年12月	平成28年6月
最高	24,760	50,900	66,400	76,400	88,400
最低	16,740	23,020	44,500	57,900	61,100

4 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、その結果、当期の1口当たり分配金を1,125円としました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第17条第4号に定める金銭の分配の方針に従い、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、一時差異等調整引当額の分配として、繰延ヘッジ損失227百万円のうち224百万円の利益超過分配を行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を61円としました。

この結果、当期の1口当たり分配金を1,186円としました。

期別		第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
計算期間		自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月 31日	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30日	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月 31日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月 30日
当期末処分利益総額	千円	974,975	2,031,546	2,370,704	3,028,323	4,363,420
利益留保額	千円	73,543	75,399	75,634	—	228,827
金銭の分配金総額	千円	901,431	1,956,146	2,295,069	3,790,905	4,359,527
(1口当たり分配金)	円	(573)	(733)	(860)	(1,187)	(1,186)
うち利益分配金総額	千円	901,431	1,956,146	2,295,069	3,027,614	4,135,302
(1口当たり利益分配金)	円	(573)	(733)	(860)	(948)	(1,125)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	763,290	224,225
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(239)	(61)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	224,225
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(61)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	763,290	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(239)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

次期の見通し及び対処すべき課題について

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

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

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

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

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

住居物件に関しては、大都市圏のスマートタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有する物件の取得を検討していきます。なお、住宅のポートフォリオ分散に有益であると判断される場合には、ファミリータイプの物件についても取得を検討していきます。

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

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
平成24年9月	住居24物件	14,043
平成26年5月	ホテル2物件	5,435
平成26年7月	ホテル18物件	39,938
平成27年2月	ホテル2物件	4,911
平成27年7月	ホテル11物件及び住居3物件	35,258
平成27年8月	ホテル1物件	5,069
平成28年1月	ホテル5物件及び住居1物件	10,207
平成28年3月	ホテル4物件及び住居1物件	66,697
平成28年6月	ホテル2物件	15,900
合計	74物件 （うち住居29物件／ホテル45物件）	197,458 （うち住居27,076／ホテル170,382）

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ及びⅡを含む、4本のファンドを運用しております。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は1,400件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、フォートレス・グループとの間で、下表のホテル22件、住居9物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています（注1）。平成28年6月15日付で2物件を取得した結果、本書の日付現在における優先交渉権を有する物件は以下のとおりとなっています。

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

物件番号	物件名称	タイプ（注6）	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327
2	ホテルマイステイズ横浜関内（注2）	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166
3	リーガロイヤルホテル京都（注3）	フルサービス型	京都府京都市	489
4	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706
5	アートホテルズ札幌	フルサービス型	北海道札幌市	418
6	ベストウェスタン ホテルフィノ札幌	宿泊特化型	北海道札幌市	242
7	ベストウェスタン ホテルフィノ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145
8	ホテル ナクアシティ弘前	フルサービス型	青森県弘前市	134
9	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322
10	フサキリゾートヴィレッジ石垣島	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（注4）	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	宿泊特化型	大阪府大阪市	397
13	アートホテルズ旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
15	ホテルJALシティ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
16	ホテルマイステイズ上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
17	（仮称）ホテルマイステイズ本町三丁目（注5）	宿泊特化型	大阪府大阪市	120
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
19	フレックスティン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
21	アートホテルズ浜松町	宿泊特化型	東京都港区	120
22	アートホテルズ大森	宿泊特化型	東京都品川区	220
ホテル物件小計				6,116
23	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
24	プレスティウイン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
25	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
26	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
27	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54

物件番号	物件名称	タイプ (注6)	所在地	客室数/戸数
28	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
30	グランシャルム南行徳Ⅰ	スモール	千葉県市川市	52
31	グランシャルム南行徳Ⅱ	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743

(注1) 本覚書の有効期限は、覚書締結日である平成28年3月10日から平成29年3月9日までです。なお、上記31物件については、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

(注2) 「ホテルマイステイズ横浜関内」は平成28年9月に竣工、同年10月開業予定です。

(注3) 「リーガロイヤルホテル京都」はリニューアル工事後、平成28年9月8日に部分開業し、同年11月1日に全館開業する予定です。

(注4) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」は現在、アネックス棟の増築工事を行っており、当該工事は平成28年12月に完工する予定です。

(注5) 「〔仮称〕ホテルマイステイズ本町三丁目」は平成29年10月竣工、同年12月開業予定です。

(注6) タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。
- ・「スモール」タイプの住居物件とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

物件売却について

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

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有しているホテル48物件のうち39物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受し、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。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。また、33物件については、スポンサー・グループのホテル・オペレーターである、株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが、徹底したレベニュー・マネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底してまいります。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、平成28年12月期が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規リース契約及びリース更新時の賃料上昇並びにネットリーシングコスト管理の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ってまいります。

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

(iii) 財務戦略

平成28年3月に実施した公募増資と併せて実施した新規借入れ、並びに平成28年1月及び平成28年6月に実施した新規借入れを通じてバンクフォーメーションを強化し、財務基盤の安定性を図りました。今後、信用格付け取得のほか、投資法人債の発行を含む資金調達手段の多様化に取り組むとともに、借入期間の長期化及び分散化、借入コストの更なる低減、新規金融機関の招聘、バンクフォーメーションの更なる強化により、財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

資金の借入れ

本投資法人は、前記「2 当期の資産の運用の経過、(4) 取得資産の概要」記載の物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、平成28年7月20日付で下表に記載の新規借入れを行いました。

タームローン（E）

借入先	借入実行日	借入金額	利率（年率）	元本返済期日	借入方法
株式会社東京スター銀行	平成28年7月20日	700百万円	変動金利 (注1)	平成31年7月20日	無担保・無保証
	平成28年7月20日	1,600百万円	変動金利 (注2)	平成32年7月20日	無担保・無保証
	平成28年7月20日	1,700百万円	変動金利 (注3)	平成33年7月20日	無担保・無保証
借入金合計		4,000百万円			

(注1) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.4%）

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.5%）

(注3) 全銀協1か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.6%）

（参考情報等）

既存借入金に係る貸付債権の譲渡

本投資法人は、貸付人の一行である株式会社みずほ銀行から既存借入金に係る貸付債権一部譲渡につき承諾を求める依頼を受け、以下のとおり承諾することを平成28年7月15日付で決定しました。

①譲渡金融機関：株式会社みずほ銀行

②譲受金融機関：株式会社ゆうちょ銀行

③譲渡貸付債権：平成28年3月10日付「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたニューシジケートローン（F）のうち、総額4,000百万円。内訳は、（i）期間3年の借入金11,434百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本4,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本2,000百万円）、及び（ii）期間4年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本4,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本2,000百万円）。

④譲渡契約日：平成28年7月15日

⑤譲渡期日：平成28年7月15日

また、本投資法人は、貸付人の一行である株式会社みずほ銀行から既存借入金に係る貸付債権一部譲渡につき承諾を求める依頼を受け、以下のとおり承諾することを平成28年7月27日付で決定しました。

- ①譲渡金融機関：株式会社みずほ銀行
- ②譲受金融機関：株式会社香川銀行、株式会社静岡銀行、株式会社百五銀行及び株式会社福岡銀行
- ③譲渡貸付債権：平成28年3月10日付「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせしたニューシンジケートローン（F）のうち、総額4,000百万円。内訳は以下のとおり。
 - (a) 株式会社香川銀行
 - (i) 期間4年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本2,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本500百万円）、及び(ii) 期間5年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本4,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本500百万円）
 - (b) 株式会社静岡銀行
期間3年の借入金11,434百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本2,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本1,000百万円）
 - (c) 株式会社百五銀行
期間4年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本2,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本1,000百万円）
 - (d) 株式会社福岡銀行
期間5年の借入金10,433百万円のうち、譲渡金融機関が保有する借入金（元本4,465百万円）に係る貸付債権の一部（元本1,000百万円）
- ④ 譲渡契約日：平成28年7月27日
- ⑤ 譲渡期日：平成28年7月29日

なお、債権譲渡に関し、貸入条件等の契約内容については、従前の内容が譲渡金融機関から譲受金融機関に承継されるため変更はありません。

以上により、上記の貸付債権譲渡後の取引先金融機関は15行から17行に増加し、本投資法人のバンクフォーメーションが更に強化されました。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第 22 期	第 23 期	第 24 期	第 25 期	第 26 期
決算年月	平成26年6月30日現在	平成26年12月31日現在	平成27年6月30日現在	平成27年12月31日現在	平成28年6月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	1,573,179	2,668,686	2,668,686	3,193,686	3,675,824
出資総額 (百万円)	29,134	53,096	53,096	82,465	120,367
投資主数 (人)	10,005	12,148	10,731	10,587	12,135

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
Calliope合同会社	609,942	16.59
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
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
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
野村信託銀行株式会社 (投信口)	157,460	4.28
Rayo合同会社	149,925	4.07
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	77,714	2.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	77,540	2.10
JP MORGAN CHASE BANK 385628	65,090	1.77
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

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

3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	福 田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	2,400
	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	31,700

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

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（平成28年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

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

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

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分（注1）	前期 （平成27年12月31日）		当期 （平成28年6月30日）	
			保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （％）	保有総額 （百万円）（注2）	対総資産比率 （％）
不 動 産	住居	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	—	—	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	707	0.4	705	0.2
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	707	0.4	705	0.2
	時間貸し駐車場	首都圏	100	0.1	100	0.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	100	0.1	100	0.0
	ホテル	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	—	—	—	—
不動産合計			808	0.4	806	0.3
信託不動産	住居	首都圏	45,941	24.7	51,860	18.3
		地方主要都市部	13,505	7.3	16,413	5.8
		小 計	59,446	32.0	68,274	24.0
	オフィスビル・商業施設	首都圏	7,037	3.8	7,023	2.5
		地方主要都市部	5,877	3.2	5,828	2.1
		小 計	12,914	6.9	12,852	4.5
	時間貸し駐車場	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小 計	—	—	—	—
	ホテル	首都圏	67,207	36.1	102,445	36.1
		地方主要都市部	23,037	12.4	77,092	27.1
		小 計	90,245	48.5	179,537	63.2
信託不動産合計			162,606	87.5	260,664	91.7
預金・その他の資産			22,504	12.1	22,634	8.0
資産総額計（注3）			185,918 (163,414)	100.0 (87.9)	284,106 (261,471)	100.0 (92.0)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。
(注2) 「保有総額」は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額であり、期末日時点の貸借対照表計上額です。
(注3) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）	賃貸可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率（％） （注）	対総賃貸事業 収入比率（％）	主たる用途
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	24,686	8,752.42	8,752.42	100.0	3.1	ホテル
D44 ホテルエビナール那須	20,896	37,702.33	37,702.33	100.0	7.7	ホテル
D47 ホテルマイステイズ金沢	13,776	13,250.03	13,250.03	100.0	0.6	ホテル
D21 アパホテル横浜関内	8,190	6,568.51	6,568.51	100.0	2.8	ホテル
D45 ホテルマイステイズ福岡天神	8,058	5,083.06	5,083.06	100.0	1.3	ホテル
D46 ホテルマイステイズ浜松町	7,961	1,951.90	1,951.90	100.0	0.9	ホテル
D24 ホテルマイステイズ羽田	7,700	5,400.16	5,400.16	100.0	2.2	ホテル
A75 スペースア恵比寿	6,566	7,794.91	7,147.78	91.7	2.4	住居
D03 ホテルマイステイズ京都四条	5,862	7,241.51	7,241.51	100.0	4.4	ホテル
D25 ホテルマイステイズ亀戸P1	5,546	4,349.67	4,349.67	100.0	2.2	ホテル
合 計	109,246	98,094.50	97,447.37	99.3	27.7	—

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

3 不動産等組入資産明細

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

	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)
A26	日神バレーステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権	1,771.13	1,150	1,128
A27	日神バレーステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権	2,681.94	1,270	1,095
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権	1,051.50	993	831
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権	1,367.96	1,110	990
A30	エマルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権	2,152.31	1,370	1,383
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目3番5号	信託受益権	1,748.24	1,320	1,357
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権	3,029.16	1,070	1,082
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権	1,858.44	1,180	972
A34	ペルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権	1,351.11	1,040	961
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権	1,562.26	979	835
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	952.89	878	757
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権	1,015.34	703	752
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権	1,368.57	641	643
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権	1,167.50	620	654
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権	1,235.93	492	645
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権	1,210.74	716	551
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	1,126.65	567	619
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	信託受益権	1,047.75	534	564
A44	ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権	557.05	601	563
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権	907.46	515	535
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権	815.77	565	524
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権	2,040.27	449	525
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権	871.35	536	463
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	3,364.00	3,090	2,355
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	4,032.70	3,850	3,071
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	4,310.77	2,400	1,886
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,987.88	1,780	1,346
A56	カーザエルミタツジ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,197.19	1,050	967
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,050	827
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	1,220.24	705	553
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	1,969.45	1,170	870
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	3,426.36	1,350	1,022
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	1,929.59	549	398
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	1,528.58	446	292
A66	ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋市中村区御園町二丁目44番	信託受益権	705.75	260	234
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	1,430.64	1,150	875
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	784.74	593	451
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,200	1,001
A75	スペースア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,794.91	7,840	6,566
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	3,574.70	1,870	1,628
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	2,773.71	1,420	1,205
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	2,310.49	1,070	927
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	1,933.80	785	642
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	1,955.40	769	629
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	898.70	709	605
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	1,731.68	715	580
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	1,634.60	723	570
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	667	567
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	2,670.66	684	549
A86	サルボサラー	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	1,428.12	623	521
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	701.92	615	525
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	1,185.50	568	502

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)（注2）	帳簿価額 (百万円)
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	1,433.35	601	487
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	765.18	568	442
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	1,029.05	502	429
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	530.60	490	400
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	1,020.86	427	360
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	789.12	433	357
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	992.76	419	343
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	422	326
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	794.80	322	319
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	974.81	383	301
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	761.18	337	284
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	5,230.18	1,890	1,858
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	2,940.20	1,700	1,746
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	2,048.28	1,700	1,685
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38	信託受益権	8,776.26	2,970	3,040
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	15,797.29	5,050	5,272
小 計				144,376.66	77,214	68,274
B8	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,451.54	1,040	1,217
B9	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	526.43	537	705
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	6,033.58	4,030	4,705
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	2,145.00	945	1,100
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	2,178.37	667	741
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	8,419.15	3,510	3,114
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,330	1,973
小 計				39,194.65	13,059	13,557
C1	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	81.04	113	100
小 計				81.04	113	100
D1	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	5,180	2,933
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	3,327.38	5,520	2,572
D3	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	13,900	5,862
D4	マイステイズ新瀬谷コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	7,000	4,795
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	2,456.36	6,550	4,752
D6	ホテルピスタプレミオ堂島	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	7,370	3,722
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	9,064.71	5,660	2,824
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	4,188.83	8,440	2,456
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	7,379.43	3,500	2,054
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,719.29	3,760	1,852
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	3,412.71	4,170	1,537
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	2,170	1,366
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,680	1,291
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,120	1,226
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,300	1,234
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,160	1,165
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	4,250	1,174
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,320	741
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	837	581
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	403	284
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,568.51	9,500	8,190
D22	ホテルネット函館	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	7,961.26	3,360	2,735
D23	フレックスステイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,260	2,113
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	5,400.16	8,480	7,700
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	4,349.67	7,040	5,546
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	2,247.92	4,520	3,790
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	4,720	3,702
D28	ホテルピスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,360	2,165
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,403.89	1,800	1,623

不動産等の名称		所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積 （㎡）	期末算定価額 （百万円）（注2）	帳簿価額 （百万円）
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,430	1,276
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	11,733.23	1,280	1,241
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	1,190.57	1,150	969
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	信託受益権	3,305.64	1,080	971
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	725.60	1,030	901
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	5,220	5,028
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,832.97	1,210	1,165
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,279.16	1,200	1,128
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目9番30号	信託受益権	1,942.01	3,290	3,154
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	3,207.60	1,180	1,147
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	3,660.96	1,150	1,154
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	信託受益権	3,099.90	1,040	1,014
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	信託受益権	3,009.50	875	853
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	8,752.42	24,800	24,686
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	37,702.33	21,300	20,896
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	5,083.06	8,270	8,058
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	1,951.90	8,010	7,961
D47	ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,250.03	13,900	13,776
D48	高松東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	7,148.17	2,160	2,149
小 計				226,275.96	232,905	179,537
合 計				409,928.31	323,291	261,471

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

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第 25 期 （平成27年7月1日～平成27年12月31日）				第 26 期 （平成28年1月1日～平成28年6月30日）			
		テナント総数 （期末時点） （件）	稼働率 （期末時点） （％）（注1）	賃貸事業収入 （期間中） （千円）（注2）	対総賃貸事業 収入比率 （％）	テナント総数 （期末時点） （件）	稼働率 （期末時点） （％）（注1）	賃貸事業収入 （期間中） （千円）（注2）	対総賃貸事業 収入比率 （％）
A26	日神バレーステージ代田橋	1	96.1	39,112	0.6	1	97.0	39,605	0.5
A27	日神バレーステージ東長崎	1	96.8	44,131	0.6	1	93.2	45,952	0.6
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,351	0.4	1	100.0	27,349	0.3
A29	グロースメゾン亀戸	1	97.0	33,293	0.5	1	95.5	34,404	0.4
A30	エメラルドハウス	1	97.9	42,204	0.6	1	100.0	50,753	0.6
A31	アルモニー御茶ノ水	1	90.8	37,837	0.6	1	100.0	40,389	0.5
A32	サンクレスト石神井公園	1	97.0	36,341	0.5	1	84.3	34,709	0.4
A33	グロースメゾン新横浜	1	97.2	35,887	0.5	1	89.7	34,823	0.4
A34	ペルファース上野御徒町	1	100.0	30,622	0.4	1	98.3	33,342	0.4
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.4	1	100.0	26,619	0.3
A36	グロースメゾン池袋	1	97.6	25,305	0.4	1	97.6	26,408	0.3
A37	グロースメゾン用賀	1	94.8	22,164	0.3	1	97.5	21,839	0.3
A38	ルート立川	1	96.6	21,787	0.3	1	93.2	20,700	0.3
A39	渋谷本町マンション	1	96.4	20,262	0.3	1	95.9	20,473	0.3
A40	シティハイツ砧	1	89.2	17,163	0.3	1	100.0	17,446	0.2
A41	アクシースタワー川口並木	1	86.0	24,609	0.4	1	94.8	24,262	0.3
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	97.2	18,605	0.3	1	97.2	18,752	0.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	17,484	0.3	1	100.0	17,484	0.2
A44	ベレール目黒	1	96.0	16,591	0.2	1	96.1	16,436	0.2
A45	ワコーレ綱島Ⅰ	1	91.9	18,189	0.3	1	98.0	18,466	0.2
A46	フォロス中村橋	1	100.0	17,872	0.3	1	96.2	18,546	0.2
A47	グロースメゾン海神	1	96.7	22,357	0.3	1	97.7	21,918	0.3
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.2	1	100.0	14,706	0.2
A51	シティハウス東京新橋	1	98.6	91,326	1.3	1	96.1	90,692	1.1
A52	ウィンベル神楽坂	1	98.3	102,344	1.5	1	98.6	107,429	1.3
A53	西早稲田クレセントマンション	1	97.5	70,527	1.0	1	100.0	72,347	0.9

不動産等の名称		第 25 期 (平成27年7月1日～平成27年12月31日)				第 26 期 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	98.8	49,358	0.7	1	95.4	51,132	0.6
A56	カーザエルミタツジ	1	100.0	30,488	0.4	1	100.0	31,694	0.4
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	1	96.4	33,697	0.5	1	97.6	35,168	0.4
A61	ピクセル武蔵関	1	97.1	24,129	0.4	1	95.7	24,923	0.3
A62	レクセルマンション上野松が谷	1	100.0	34,353	0.5	1	100.0	46,988	0.6
A63	藤和シティコープ浅間町	1	93.1	54,348	0.8	1	91.1	59,002	0.7
A64	ロイヤルパーク大町	1	98.3	25,904	0.4	1	96.7	26,051	0.3
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	92.6	17,373	0.3	1	100.0	17,646	0.2
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	86.3	9,620	0.1	1	100.0	10,533	0.1
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	90.1	31,704	0.5	1	97.2	29,731	0.4
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	97.0	17,679	0.3	1	94.1	17,760	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	1	94.3	46,125	0.7	1	87.6	47,964	0.6
A75	スぺーシア恵比寿	1	95.6	203,351	3.0	1	91.7	199,105	2.4
A76	ネオ・プロミネンス	1	96.6	63,002	0.9	1	96.2	65,593	0.8
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	94.9	46,814	0.7	1	98.2	49,993	0.6
A78	コスモコート元町	1	96.2	37,098	0.5	1	96.3	37,778	0.5
A79	レーベスト本陣	1	98.8	31,945	0.5	1	97.5	31,265	0.4
A80	レーベスト松原	1	93.1	28,756	0.4	1	88.7	28,956	0.4
A81	サンテラス南池袋	1	97.4	22,630	0.3	1	100.0	23,817	0.3
A82	アルバ則武新町	1	91.0	25,999	0.4	1	97.2	26,647	0.3
A83	レーベスト名駅南	1	100.0	26,282	0.4	1	96.6	26,539	0.3
A84	レーベスト平安	1	100.0	23,297	0.3	1	100.0	24,076	0.3
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	88.4	30,247	0.4	1	95.3	33,371	0.4
A86	サルボサーラ	1	98.0	24,735	0.4	1	100.0	25,795	0.3
A87	エクセレンテ神楽坂	1	91.2	18,265	0.3	1	97.1	17,871	0.2
A88	ルナコート江戸堀	1	96.0	20,341	0.3	1	96.0	21,499	0.3
A89	ウィンテージ神戸元町	1	85.9	22,271	0.3	1	86.0	21,396	0.3
A90	クイーンズコート福住	1	95.9	17,033	0.2	1	93.1	17,240	0.2
A91	コーボ東洞院	1	97.9	17,945	0.3	1	90.8	17,464	0.2
A92	ベレール大井町	1	96.4	14,857	0.2	1	100.0	15,582	0.2
A93	シエテ南塚口	1	95.0	16,431	0.2	1	97.5	16,684	0.2
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	100.0	14,943	0.2	1	93.8	15,129	0.2
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	91.2	15,790	0.2	1	100.0	14,372	0.2
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	91.0	16,411	0.2	1	95.4	17,500	0.2
A97	ウエストアベニュー	1	80.0	10,366	0.2	1	85.0	11,037	0.1
A98	リトルリバー本町橋	1	100.0	13,332	0.2	1	100.0	13,951	0.2
A99	プライムライフ御影	1	100.0	12,003	0.2	1	96.7	12,143	0.1
A100	シティコート北1条	1	96.6	59,410	0.9	1	95.7	66,535	0.8
A101	リエトコート向島	1	97.6	47,395	0.7	1	96.8	53,918	0.7
A102	リエトコート西大島	1	100.0	44,694	0.7	1	98.0	48,584	0.6
A103	ロイヤルパークス桃坂 (注4)	—	—	—	—	4	100.0	124,216	1.5
A104	ロイヤルパークス新田 (注5)	—	—	—	—	4	100.0	108,933	1.3
小 計		66	95.9	2,175,138	31.7	74	96.4	2,481,468	30.4
B8	近代科学社ビル	1	100.0	38,433	0.6	1	100.0	37,069	0.5
B9	新宿アイランド	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	7	100.0	150,219	2.2	7	100.0	149,977	1.8
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	79.1	36,311	0.5	1	84.1	39,416	0.5
B16	大木青葉ビル	1	100.0	39,494	0.6	1	83.6	39,081	0.5
B17	レキシントン・ブラザ八幡	1	100.0	166,052	2.4	1	98.8	163,598	2.0
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	142,027	2.1	1	100.0	142,027	1.7
小 計		13	98.9	589,738	8.6	13	98.0	588,368	7.2
C1	タイムズ神戸須田町第4	1	100.0	2,700	0.0	1	100.0	2,700	0.0
小 計		1	100.0	2,700	0.0	1	100.0	2,700	0.0
D1	ホテルマイステイズ神戸	1	100.0	117,428	1.7	1	100.0	88,987	1.1
D2	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	142,768	2.1	1	100.0	128,239	1.6

不動産等の名称		第 25 期 (平成27年7月1日～平成27年12月31日)				第 26 期 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)			
		テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
D3	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	370,894	5.4	1	100.0	358,013	4.4
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	1	100.0	217,548	3.2	1	100.0	179,110	2.2
D5	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	188,788	2.8	1	100.0	148,450	1.8
D6	ホテルビスタブレミオ堂島	1	100.0	216,812	3.2	1	100.0	206,141	2.5
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	201,397	2.9	1	100.0	180,607	2.2
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	240,538	3.5	1	100.0	194,326	2.4
D9	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	134,323	2.0	1	100.0	111,541	1.4
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	83,977	1.2	1	100.0	72,466	0.9
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	125,043	1.8	1	100.0	110,274	1.4
D12	フレックスステイン飯田橋	1	100.0	59,153	0.9	1	100.0	52,789	0.6
D13	ホテルマイステイズ上野稻荷町	1	100.0	61,488	0.9	1	100.0	53,901	0.7
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	56,956	0.8	1	100.0	48,453	0.6
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	69,464	1.0	1	100.0	64,932	0.8
D16	フレックスステイン巣鴨	1	100.0	57,405	0.8	1	100.0	55,657	0.7
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	121,301	1.8	1	100.0	137,938	1.7
D18	フレックスステイン清澄白河	1	100.0	43,269	0.6	1	100.0	40,024	0.5
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	24,491	0.4	1	100.0	22,914	0.3
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	13,100	0.2	1	100.0	12,159	0.1
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	236,234	3.4	1	100.0	231,479	2.8
D22	ホテルネッツ函館	1	100.0	124,347	1.8	1	100.0	110,080	1.3
D23	フレックスステイン白金	1	100.0	57,114	0.8	1	100.0	58,122	0.7
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	204,721	3.0	1	100.0	177,466	2.2
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	182,201	2.7	1	100.0	176,496	2.2
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	121,374	1.8	1	100.0	106,248	1.3
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	125,072	1.8	1	100.0	123,608	1.5
D28	ホテルビスタブ清水	1	100.0	81,760	1.2	1	100.0	67,741	0.8
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	1	100.0	36,303	0.5	1	100.0	39,426	0.5
D30	フレックスステイン東十条	1	100.0	45,317	0.7	1	100.0	40,114	0.5
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	110,292	1.6	1	100.0	77,939	1.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	1	100.0	35,764	0.5	1	100.0	31,955	0.4
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	33,030	0.5	1	100.0	35,928	0.4
D34	フレックスステイン川崎小川町	1	100.0	31,266	0.5	1	100.0	29,136	0.4
D35	フレックスステイン江古田	1	100.0	84,916	1.2	1	100.0	113,216	1.4
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	21,704	0.3	1	100.0	31,787	0.4
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	18,623	0.3	1	100.0	27,275	0.3
D38	ホテルマイステイズ心斎橋(注4)	—	—	—	—	1	100.0	84,282	1.0
D39	コンフォートホテル黒崎(注4)	—	—	—	—	1	100.0	33,616	0.4
D40	コンフォートホテル前橋(注4)	—	—	—	—	2	100.0	38,901	0.5
D41	コンフォートホテル燕三条(注4)	—	—	—	—	2	100.0	31,003	0.4
D42	コンフォートホテル北見(注4)	—	—	—	—	1	100.0	26,879	0.3
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注5)	—	—	—	—	1	100.0	254,397	3.1
D44	ホテルエビナール那須(注5)	—	—	—	—	1	100.0	627,563	7.7
D45	ホテルマイステイズ福岡天神(注5)	—	—	—	—	1	100.0	109,967	1.3
D46	ホテルマイステイズ浜松町(注5)	—	—	—	—	1	100.0	77,364	0.9
D47	ホテルマイステイズ金沢(注6)	—	—	—	—	1	100.0	49,162	0.6
D48	高松東急REIホテル(注6)	—	—	—	—	3	100.0	7,591	0.1
小 計		37	100.0	4,096,198	59.7	52	100.0	5,085,683	62.3
合 計		117	98.2	6,863,775	100.0	140	98.5	8,158,220	100.0

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

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

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

(注4) 本物件は、平成28年1月22日付で取得しており、当期における賃貸事業収入の計算期間は平成28年1月22日から平成28年6月30日までとなっています。

(注5) 本物件は、平成28年3月31日付で取得しており、当期における賃貸事業収入の計算期間は平成28年3月31日から平成28年6月30日までとなっています。

(注6) 本物件は、平成28年6月15日付で取得しており、当期における賃貸事業収入の計算期間は平成28年6月15日から平成28年6月30日までとなっています。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年6月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等（※1）		時価（※2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	99,119,000	99,119,000	△227,532

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

7 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」及び「6 特定取引の契約額等及び時価の状況表」に一括して記載しております。当期末現在、上記3及び6記載以外に、本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

8 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称		所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額（千円）		
					総額	当期支払額	既支払額
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	リノベーション工事	自平成28年 1 月 至平成28年12月	125,000	125,000	125,000
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	外壁改修工事	自平成28年 7 月 至平成28年12月	90,000	—	—
A75	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区	エントランス バリューアップ工事	自平成28年 7 月 至平成28年12月	53,900	—	—
A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	外壁改修工事	自平成28年 7 月 至平成28年12月	39,500	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は438,859千円であり、当期費用に区分された修繕費30,405千円と合わせ、469,265千円の工事を実施しています。

不動産等の名称		所在地	目的	実施期間	支払金額（千円）
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	リノベーション工事	自平成28年 1 月 至平成28年12月	125,000
D12	フレックスティイン飯田橋	東京都新宿区	鉄骨階段増設工事	自平成28年 1 月 至平成28年 6 月	9,250
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	自動火災報知設備更新	自平成28年 1 月 至平成28年 6 月	7,600
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	インターホン設備更新工事	自平成28年 1 月 至平成28年 6 月	5,800
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	駐車場装置補修工事	自平成28年 1 月 至平成28年 6 月	5,000
その他の工事					286,209
合 計					438,859

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	自平成26年1月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
当期首積立金残高	524,730千円	579,682千円	738,365千円	852,699千円	982,750千円
当期積立額（注）	199,177千円	268,495千円	283,147千円	352,490千円	543,275千円
当期積立金取崩額（注）	144,225千円	109,812千円	168,813千円	222,439千円	222,339千円
次期繰越額	579,682千円	738,365千円	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第25期 (自 平成27年 7月 1日 至 平成27年 12月 31日)	第26期 (自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月 30日)
(a) 資産運用報酬	180,000	250,000
(b) 資産保管手数料	6,794	9,128
(c) 一般事務委託手数料	25,170	24,010
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	99,736	98,390
合 計	316,501	386,329

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	360,000	—	0.302	平成28年 5月16日	(注3) (注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		360,000	—					
	株式会社みずほ銀行		360,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	—	498,000	0.276	平成29年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	—	604,000	0.247	平成29年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	826,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	688,000					
	シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	—	882,000	0.252	平成29年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
小 計			1,080,000	3,498,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.375	平成30年 7月16日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.480	平成31年 7月16日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.590	平成32年 7月16日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月28日	3,682,000	3,682,000	0.480	平成31年 8月28日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	—	3,400,000	0.343	平成31年 1月22日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	850,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	—	3,400,000	0.600	平成33年 1月22日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	850,000					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	—	4,465,000	0.447	平成31年 3月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,181,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	650,000					
	株式会社新生銀行		—	570,000					
	株式会社りそな銀行		—	570,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		—	333,000					
	株式会社静岡銀行		—	270,000					
	株式会社野村信託銀行		—	270,000					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	—	4,465,000	0.547	平成32年 3月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,180,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	650,000					
	株式会社新生銀行		—	570,000					
	株式会社りそな銀行		—	570,000					
	株式会社福岡銀行		—	333,000					
	株式会社静岡銀行		—	270,000					
	株式会社野村信託銀行		—	270,000					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	—	4,465,000	0.647	平成33年 3月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,180,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	650,000					
	株式会社新生銀行		—	570,000					
	株式会社りそな銀行		—	570,000					
	株式会社福岡銀行		—	333,000					
	株式会社静岡銀行		—	270,000					
	株式会社野村信託銀行		—	270,000					
	シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	—	1,000,000	0.452	平成31年 6月15日	(注4)	(注2)	無担保 無保証

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	—	1,000,000	0.552	平成32年 6月15日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク銀行株式会社	平成28年 6月15日	—	1,000,000	0.652	平成33年 6月15日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 6月30日	—	1,000,000	0.434	平成31年 6月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社イオン銀行	平成28年 6月30日	—	3,000,000	0.634	平成33年 6月30日	(注4)	(注2)	無担保 無保証
小 計			90,619,000	138,419,000					
合 計			91,699,000	141,917,000					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 資金使途は主に不動産信託受益権の購入資金及び借入金の期限前弁済資金です。

(注3) 消費税還付金の受領に伴い、平成28年4月28日付で元本の一部（1,080百万円）につき返済を行いました。

(注4) 元本返済期日に一括返済します。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称		取得	
		取得年月日	取得価額 (千円)
A103	ロイヤルパークス桃坂	平成28年1月22日	2,910,000
A104	ロイヤルパークス新田	平成28年3月31日	5,024,000
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	平成28年1月22日	3,160,000
D39	コンフォートホテル黒崎	平成28年1月22日	1,148,000
D40	コンフォートホテル前橋	平成28年1月22日	1,128,000
D41	コンフォートホテル燕三条	平成28年1月22日	1,010,000
D42	コンフォートホテル北見	平成28年1月22日	851,000
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	平成28年3月31日	24,674,000
D44	ホテルエビナール那須	平成28年3月31日	20,981,000
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	平成28年3月31日	8,059,000
D46	ホテルマイステイズ浜松町	平成28年3月31日	7,959,000
D47	ホテルマイステイズ金沢	平成28年6月15日	13,761,000
D48	高松東急REIホテル	平成28年6月15日	2,139,000
合 計			92,804,000

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

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等取引

取得 又は 譲渡	不動産等の名称		特定資産の 種類	取引年月日	取得又は 譲渡価額 (千円)	不動産鑑定 評価額 (千円)	不動産鑑定機関	価格時点	
取得	A103	ロイヤルパークス桃坂	不動産 信託受益権	平成28年 1月22日	2,910,000	2,940,000	森井総合 鑑定株式会社	平成27年 11月20日	
	D38	ホテルマイステイズ心斎橋			3,160,000	3,190,000	一般財団法人 日本不動産研究所		
	D39	コンフォートホテル黒崎			1,148,000	1,160,000	大和不動産 鑑定株式会社		
	D40	コンフォートホテル前橋			1,128,000	1,140,000			
	D41	コンフォートホテル燕三条			1,010,000	1,020,000			
	D42	コンフォートホテル北見			851,000	860,000			
	A104	ロイヤルパークス新田		平成28年 3月31日	5,024,000	5,100,000	森井総合 鑑定株式会社	平成28年 1月1日	
	D43	ホテルマイステイズ五反田駅前			24,674,000	24,800,000			平成28年 1月31日
	D44	ホテルエピナール那須			20,981,000	21,300,000			平成28年 1月1日
	D45	ホテルマイステイズ福岡天神			8,059,000	8,100,000			
	D46	ホテルマイステイズ浜松町			7,959,000	8,000,000		大和不動産 鑑定株式会社	
	D47	ホテルマイステイズ金沢		平成28年 6月15日	13,761,000	13,900,000	平成28年 5月31日		
	D48	高松東急REIホテル			2,139,000	2,160,000			

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

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

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記鑑定評価に記載されている取引以外の取引については、赤坂有限責任監査法人にその調査を委託しています。

対象期間中（平成28年1月1日から平成28年6月30日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引6件があり、当該取引については赤坂有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、取引の相手方の名称、約定利率、取引期間、金融商品又は金融指標の種類、想定元本等当該取引の内容に関すること等の調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成28年3月10日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会において承認された新投資口発行について、新投資口の募集等に係る事務を引受会社（注）に委託することにつき承認しました。

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

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

2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,885,398	11,322,762
信託現金及び信託預金	5,933,582	5,441,316
未収入金	124	201
営業未収入金	1,069,352	1,375,846
前払費用	241,931	394,524
未収消費税等	928,025	2,672,787
その他	35	35
貸倒引当金	△2,494	△2,764
流動資産合計	16,055,955	21,204,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	85,914	85,914
減価償却累計額	△9,407	△9,948
建物 (純額)	76,507	75,965
建物附属設備	38,862	38,862
減価償却累計額	△20,593	△21,375
建物附属設備 (純額)	18,268	17,487
構築物	2,779	2,779
減価償却累計額	△1,335	△1,401
構築物 (純額)	1,443	1,377
土地	711,834	711,834
信託建物	65,882,282	101,837,752
減価償却累計額	△4,510,729	△5,539,382
信託建物 (純額)	61,371,553	96,298,370
信託建物附属設備	15,364,500	23,193,164
減価償却累計額	△3,006,062	△3,592,722
信託建物附属設備 (純額)	12,358,438	19,600,442
信託構築物	327,632	336,691
減価償却累計額	△138,040	△147,949
信託構築物 (純額)	189,591	188,742
信託工具、器具及び備品	401,404	500,608
減価償却累計額	△150,073	△179,738
信託工具、器具及び備品 (純額)	251,331	320,869
信託土地	88,435,785	135,384,518
信託建設仮勘定	—	46,368
有形固定資産合計	163,414,753	252,645,976
無形固定資産		
信託借地権	5,836,789	8,871,542
その他	15	—
無形固定資産合計	5,836,804	8,871,542
投資その他の資産		
差入保証金	39,518	613,914
長期前払費用	533,409	729,351
その他	38,429	40,640
投資その他の資産合計	611,357	1,383,905
固定資産合計	169,862,915	262,901,424
資産合計	185,918,871	284,106,133

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	136,766	188,362
短期借入金	1,080,000	3,498,000
未払金	47,597	8,957,286
未払費用	134,010	186,571
未払法人税等	564	605
前受金	473,164	507,135
預り金	23,043	21,072
流動負債合計	1,895,146	13,359,034
固定負債		
長期借入金	90,619,000	138,419,000
信託預り敷金及び保証金	1,617,867	2,035,843
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
デリバティブ債務	—	227,532
資産除去債務	—	31,050
固定負債合計	92,265,530	140,742,089
負債合計	94,160,677	154,101,123
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,465,438	120,367,271
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額	—	△763,290
出資剰余金 (純額)	6,264,432	5,501,141
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※1	708
任意積立金合計	—	708
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,028,323	4,363,420
剰余金合計	9,292,755	9,865,270
投資主資本合計	91,758,194	130,232,542
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△227,532
評価・換算差額等合計	—	△227,532
純資産合計	※2	130,005,009
負債純資産合計	185,918,871	284,106,133

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月 30 日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	6,863,775	8,158,220
営業収益合計		6,863,775	8,158,220
営業費用			
賃貸事業費用	※1	2,178,165	2,697,986
資産運用報酬		180,000	250,000
役員報酬		4,800	4,800
資産保管手数料		6,794	9,128
一般事務委託手数料		25,170	24,010
貸倒引当金繰入額		58	269
その他営業費用		99,677	98,120
営業費用合計		2,494,667	3,084,315
営業利益		4,369,108	5,073,905
営業外収益			
受取利息		814	1,316
還付加算金		936	1,372
雑収入		454	213
営業外収益合計		2,205	2,902
営業外費用			
支払利息		296,892	295,185
融資関連費用		982,261	280,326
投資口交付費		138,866	137,270
営業外費用合計		1,418,020	712,782
経常利益		2,953,293	4,364,025
税引前当期純利益		2,953,293	4,364,025
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		2,952,688	4,363,420
前期繰越利益		75,634	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,028,323	4,363,420

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					純資産合計
	出 資 総 額	剰 余 金			投資主資本 合 計	
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	53,096,413	6,264,432	2,370,704	8,635,136	61,731,550	61,731,550
当期変動額						
新投資口の発行	29,369,025				29,369,025	29,369,025
剰余金の配当			△2,295,069	△2,295,069	△2,295,069	△2,295,069
当期純利益			2,952,688	2,952,688	2,952,688	2,952,688
当期変動額合計	29,369,025	—	657,618	657,618	30,026,643	30,026,643
当期末残高	82,465,438	6,264,432	3,028,323	9,292,755	91,758,194	91,758,194

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出 資 総 額	剰 余 金				
		出資剰余金			任意積立金	
		出資剰余金	出資剰余金 控 除 額	出資剰余金 (純 額)	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合 計
当期首残高	82,465,438	6,264,432	—	6,264,432	—	—
当期変動額						
新投資口の発行	37,901,832					
利益超過分配			△763,290	△763,290		
一時差異等調整積立金の積立					708	708
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	37,901,832	—	△763,290	△763,290	708	708
当期末残高	120,367,271	6,264,432	△763,290	5,501,141	708	708

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰 余 金		投資主資本 合 計	繰延ヘッジ 損 益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	3,028,323	9,292,755	91,758,194	—	—	91,758,194
当期変動額						
新投資口の発行			37,901,832			37,901,832
利益超過分配		△763,290	△763,290			△763,290
一時差異等調整積立金の積立	△708	—	—			—
剰余金の配当	△3,027,614	△3,027,614	△3,027,614			△3,027,614
当期純利益	4,363,420	4,363,420	4,363,420			4,363,420
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△227,532	△227,532	△227,532
当期変動額合計	1,335,097	572,515	38,474,348	△227,532	△227,532	38,246,815
当期末残高	4,363,420	9,865,270	130,232,542	△227,532	△227,532	130,005,009

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)
1 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 77年 建物附属設備 8年～24年 構築物 7年～18年 信託建物 2年～67年 信託建物附属設備 2年～32年 信託構築物 4年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物 77年 建物附属設備 8年～24年 構築物 7年～18年 信託建物 2年～67年 信託建物附属設備 2年～33年 信託構築物 3年～55年 信託工具、器具及び備品 2年～19年 ②無形固定資産 定額法を用いております。なお借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。
2 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
3 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は59,232千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は176,385千円です。
4 ヘッジ会計の方法	該当事項はありません。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)
5 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。 (3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考) (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)
—	※1 一時差異等調整積立金の取崩しの処理に関する事項 一時差異等調整積立金708千円については翌期において利益分配の一部として配当を行い、すべて取り崩す予定です。
※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12月 31 日)		当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費)	6,652,619	(賃料・共益費)	7,889,877
(その他収入)	211,156	(その他収入)	268,342
不動産賃貸事業収益合計	6,863,775	不動産賃貸事業収益合計	8,158,220
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)	472,597	(維持管理費)	554,149
(公租公課)	250,268	(公租公課)	281,065
(損害保険料)	9,934	(損害保険料)	12,669
(減価償却費)	1,275,714	(減価償却費)	1,676,736
(その他費用)	169,651	(その他費用)	173,364
不動産賃貸事業費用合計	2,178,165	不動産賃貸事業費用合計	2,697,986
C 不動産賃貸事業損益 (A－B)	4,685,610	C 不動産賃貸事業損益 (A－B)	5,460,234

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12月 31 日)		当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口数	3,193,686口	発行済投資口数	3,675,824口

[税効果会計に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成27年12月31日)	当 期 (平成28年6月30日)																																																																
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産)) <table> <tr> <td>未払事業所税</td><td>489千円</td></tr> <tr> <td>営業未収入金 (合併)</td><td>186千円</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金</td><td>806千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td><td>1,482千円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>1,482千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>－千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>－千円</td></tr> </table> (繰延税金資産 (固定資産)) <table> <tr> <td>建物等 (合併)</td><td>735,158千円</td></tr> <tr> <td>土地 (合併)</td><td>2,129,657千円</td></tr> <tr> <td>繰越欠損金</td><td>7,329,595千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td><td>10,194,411千円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>10,194,411千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>－千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>－千円</td></tr> </table>	未払事業所税	489千円	営業未収入金 (合併)	186千円	貸倒引当金	806千円	繰延税金資産小計	1,482千円	評価性引当額	1,482千円	繰延税金資産合計	－千円	(繰延税金資産の純額)	－千円	建物等 (合併)	735,158千円	土地 (合併)	2,129,657千円	繰越欠損金	7,329,595千円	繰延税金資産小計	10,194,411千円	評価性引当額	10,194,411千円	繰延税金資産合計	－千円	(繰延税金資産の純額)	－千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産)) <table> <tr> <td>未払事業所税</td><td>481千円</td></tr> <tr> <td>営業未収入金 (合併)</td><td>183千円</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金</td><td>877千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td><td>1,542千円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>1,542千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>－千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>－千円</td></tr> </table> (繰延税金資産 (固定資産)) <table> <tr> <td>建物等 (合併)</td><td>711,143千円</td></tr> <tr> <td>土地 (合併)</td><td>2,092,087千円</td></tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td><td>72,218千円</td></tr> <tr> <td>繰越欠損金</td><td>7,200,289千円</td></tr> <tr> <td>資産除去債務</td><td>9,855千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td><td>10,085,594千円</td></tr> </table> (繰延税金負債 (固定負債)) <table> <tr> <td>資産除去債務に対する除去費用</td><td>9,797千円</td></tr> <tr> <td>小計</td><td>9,797千円</td></tr> <tr> <td>評価性引当額</td><td>10,075,797千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>－千円</td></tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td><td>－千円</td></tr> </table>	未払事業所税	481千円	営業未収入金 (合併)	183千円	貸倒引当金	877千円	繰延税金資産小計	1,542千円	評価性引当額	1,542千円	繰延税金資産合計	－千円	(繰延税金資産の純額)	－千円	建物等 (合併)	711,143千円	土地 (合併)	2,092,087千円	繰延ヘッジ損益	72,218千円	繰越欠損金	7,200,289千円	資産除去債務	9,855千円	繰延税金資産小計	10,085,594千円	資産除去債務に対する除去費用	9,797千円	小計	9,797千円	評価性引当額	10,075,797千円	繰延税金資産合計	－千円	(繰延税金資産の純額)	－千円
未払事業所税	489千円																																																																
営業未収入金 (合併)	186千円																																																																
貸倒引当金	806千円																																																																
繰延税金資産小計	1,482千円																																																																
評価性引当額	1,482千円																																																																
繰延税金資産合計	－千円																																																																
(繰延税金資産の純額)	－千円																																																																
建物等 (合併)	735,158千円																																																																
土地 (合併)	2,129,657千円																																																																
繰越欠損金	7,329,595千円																																																																
繰延税金資産小計	10,194,411千円																																																																
評価性引当額	10,194,411千円																																																																
繰延税金資産合計	－千円																																																																
(繰延税金資産の純額)	－千円																																																																
未払事業所税	481千円																																																																
営業未収入金 (合併)	183千円																																																																
貸倒引当金	877千円																																																																
繰延税金資産小計	1,542千円																																																																
評価性引当額	1,542千円																																																																
繰延税金資産合計	－千円																																																																
(繰延税金資産の純額)	－千円																																																																
建物等 (合併)	711,143千円																																																																
土地 (合併)	2,092,087千円																																																																
繰延ヘッジ損益	72,218千円																																																																
繰越欠損金	7,200,289千円																																																																
資産除去債務	9,855千円																																																																
繰延税金資産小計	10,085,594千円																																																																
資産除去債務に対する除去費用	9,797千円																																																																
小計	9,797千円																																																																
評価性引当額	10,075,797千円																																																																
繰延税金資産合計	－千円																																																																
(繰延税金資産の純額)	－千円																																																																
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>32.31%</td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△31.93%</td></tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td><td>△0.38%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.02%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.02%</td></tr> </table>	法定実効税率	32.31%	支払分配金の損金算入額	△31.93%	評価性引当額の増減	△0.38%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>32.31%</td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△32.21%</td></tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td><td>△2.72%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>2.63%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.01%</td></tr> </table>	法定実効税率	32.31%	支払分配金の損金算入額	△32.21%	評価性引当額の増減	△2.72%	その他	2.63%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																												
法定実効税率	32.31%																																																																
支払分配金の損金算入額	△31.93%																																																																
評価性引当額の増減	△0.38%																																																																
その他	0.02%																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%																																																																
法定実効税率	32.31%																																																																
支払分配金の損金算入額	△32.21%																																																																
評価性引当額の増減	△2.72%																																																																
その他	2.63%																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																																																																
—	3. 決算日後の法人税等の税率の変更 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率が引下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年7月1日以後に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については従来の32.31%から31.74%に変更されます。 なお、当該変更による影響額は軽微です。																																																																

[金融商品に関する注記]

前 期（ご参考） （自 平成27年 7 月 1 日） （至 平成27年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成28年 1 月 1 日） （至 平成28年 6 月 30 日）
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。 資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。 (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)				当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)				
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成27年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成28年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)				
	貸借対照表計上額	時価	差額		貸借対照表計上額	時価	差額	
(1) 現金及び預金	7,885,398	7,885,398	—	(1) 現金及び預金	11,322,762	11,322,762	—	
(2) 信託現金及び信託預金	5,933,582	5,933,582	—	(2) 信託現金及び信託預金	5,441,316	5,441,316	—	
合 計	13,818,981	13,818,981	—	合 計	16,764,078	16,764,078	—	
(3) 短期借入金	(1,080,000)	(1,080,000)	—	(3) 短期借入金	(3,498,000)	(3,498,000)	—	
(4) 長期借入金	(90,619,000)	(90,619,000)	—	(4) 未払金	(8,957,286)	(8,957,286)	—	
合 計	(91,699,000)	(91,699,000)	—	(5) 長期借入金	(138,419,000)	(138,419,000)	—	
(※1) 負債に計上されているものについては、() で示しています。				合 計	(150,874,286)	(150,874,286)	—	
(※6) デリバティブ取引				(6) デリバティブ取引	(227,532)	(227,532)	—	
(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。				(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 (4) 未払金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (5) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (6) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの ：該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの ：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)				
				ヘッジ 会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ 対象	契約額等 (※1) うち1年超	時価 (※2)
				原則的 処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期 借入金	99,119,000 99,119,000	△227,532
(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。				(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。				

前 期 (ご参考)
(自 平成27年 7 月 1 日)
至 平成27年 12 月 31 日)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	28,663
信託預り敷金及び保証金	1,617,867

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	7,885,398	—	—
信託現金及び信託預金	5,933,582	—	—
合 計	13,818,981	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	1,080,000	—	—
長期借入金	—	—	28,979,000
合 計	1,080,000	—	28,979,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
長期借入金	32,661,000	28,979,000	—
合 計	32,661,000	28,979,000	—

当 期
(自 平成28年 1 月 1 日)
至 平成28年 6 月 30 日)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	28,663
信託預り敷金及び保証金	2,035,843

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
現金及び預金	11,322,762	—	—
信託現金及び信託預金	5,441,316	—	—
合 計	16,764,078	—	—

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—
信託現金及び信託預金	—	—	—
合 計	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内
短期借入金	3,498,000	—	—
長期借入金	—	—	46,663,000
合 計	3,498,000	—	46,663,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
長期借入金	44,094,000	47,662,000	—
合 計	44,094,000	47,662,000	—

[資産除去債務に関する注記]

前 期（ご参考） （自 平成27年 7 月 1 日） （至 平成27年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成28年 1 月 1 日） （至 平成28年 6 月 30 日）								
該当事項はありません。	1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。 3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) <table> <tr> <td>期首残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>30,868</td></tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td><td>182</td></tr> <tr> <td>期末残高</td><td>31,050</td></tr> </table>	期首残高	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	30,868	時の経過による調整額	182	期末残高	31,050
期首残高	—								
有形固定資産の取得に伴う増加額	30,868								
時の経過による調整額	182								
期末残高	31,050								

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期（ご参考） （自 平成27年 7 月 1 日） （至 平成27年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成28年 1 月 1 日） （至 平成28年 6 月 30 日）																																																																												
本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。 (単位：千円) <table><tr><th rowspan="2">用途</th><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr><tr><th>当期首残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr><tr><td>住居</td><td>55,269,403</td><td>5,036,303</td><td>60,305,706</td><td>68,592,000</td></tr><tr><td>オフィス</td><td>8,514,702</td><td>△26,826</td><td>8,487,876</td><td>7,206,000</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>5,178,288</td><td>△44,205</td><td>5,134,083</td><td>5,830,000</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>100,822</td><td>△1</td><td>100,821</td><td>112,000</td></tr><tr><td>ホテル</td><td>58,211,612</td><td>37,011,441</td><td>95,223,054</td><td>133,212,000</td></tr><tr><td>合 計</td><td>127,274,829</td><td>41,976,712</td><td>169,251,542</td><td>214,952,000</td></tr></table> (注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち主な増加は、新規ホテル・住居の取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。 (注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。 (注4) 当期末の時価は、株式会社アセッツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成27年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	55,269,403	5,036,303	60,305,706	68,592,000	オフィス	8,514,702	△26,826	8,487,876	7,206,000	商業施設	5,178,288	△44,205	5,134,083	5,830,000	駐車場	100,822	△1	100,821	112,000	ホテル	58,211,612	37,011,441	95,223,054	133,212,000	合 計	127,274,829	41,976,712	169,251,542	214,952,000	本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。 (単位：千円) <table><tr><th rowspan="2">用途</th><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr><tr><th>当期首残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr><tr><td>住居</td><td>60,305,706</td><td>7,968,789</td><td>68,274,496</td><td>77,214,000</td></tr><tr><td>オフィス</td><td>8,487,876</td><td>△17,489</td><td>8,470,387</td><td>7,219,000</td></tr><tr><td>商業施設</td><td>5,134,083</td><td>△46,557</td><td>5,087,525</td><td>5,840,000</td></tr><tr><td>駐車場</td><td>100,821</td><td>△1</td><td>100,820</td><td>113,000</td></tr><tr><td>ホテル</td><td>95,223,054</td><td>84,314,865</td><td>179,537,920</td><td>232,905,000</td></tr><tr><td>合 計</td><td>169,251,542</td><td>92,219,607</td><td>261,471,150</td><td>323,291,000</td></tr></table> (注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち主な増加は、新規ホテル・住居の取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。 (注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。 (注4) 当期末の時価は、株式会社アセッツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。 なお、賃貸等不動産に関する平成28年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	60,305,706	7,968,789	68,274,496	77,214,000	オフィス	8,487,876	△17,489	8,470,387	7,219,000	商業施設	5,134,083	△46,557	5,087,525	5,840,000	駐車場	100,821	△1	100,820	113,000	ホテル	95,223,054	84,314,865	179,537,920	232,905,000	合 計	169,251,542	92,219,607	261,471,150	323,291,000
用途		貸借対照表計上額				当期末の時価																																																																							
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																										
住居	55,269,403	5,036,303	60,305,706	68,592,000																																																																									
オフィス	8,514,702	△26,826	8,487,876	7,206,000																																																																									
商業施設	5,178,288	△44,205	5,134,083	5,830,000																																																																									
駐車場	100,822	△1	100,821	112,000																																																																									
ホテル	58,211,612	37,011,441	95,223,054	133,212,000																																																																									
合 計	127,274,829	41,976,712	169,251,542	214,952,000																																																																									
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																																																									
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																										
住居	60,305,706	7,968,789	68,274,496	77,214,000																																																																									
オフィス	8,487,876	△17,489	8,470,387	7,219,000																																																																									
商業施設	5,134,083	△46,557	5,087,525	5,840,000																																																																									
駐車場	100,821	△1	100,820	113,000																																																																									
ホテル	95,223,054	84,314,865	179,537,920	232,905,000																																																																									
合 計	169,251,542	92,219,607	261,471,150	323,291,000																																																																									

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期（ご参考） （自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月 30 日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）（ご参考）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合（％）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社の 利害関係人等	Skye特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	7,801,000	—	—
	西特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	14,405,000	—	—
	Rannoch特定目的会社 （注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	5,707,000	—	—
	Wakusei特定目的会社 （注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	2,198,000	—	—
	Suisei特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	2,603,000	—	—
	Aki特定目的会社（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	1,277,000	—	—
	Zephyrus特定目的会社 （注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	1,237,000	—	—
	合同会社バレッタ（注3）	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	5,099,000	—	—
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント （注3）	ホテル業	—	賃貸事業収入	3,125,985	営業未収入金	920,391

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

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

（注3）Skye特定目的会社、西特定目的会社、Rannoch特定目的会社、Wakusei特定目的会社、Suisei特定目的会社、Aki特定目的会社、Zephyrus特定目的会社、合同会社バレッタ及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオベの関係法人であるFortress Investment Group（FIG）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人ではSkye特定目的会社、西特定目的会社、Rannoch特定目的会社、Wakusei特定目的会社、Suisei特定目的会社、Aki特定目的会社、Zephyrus特定目的会社、合同会社バレッタ及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

（注4）なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口（19.09％）を保有しております。

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

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格（千円）
A100	シティコート北1条	合同会社バレッタ	1,782,000
A101	リエトコート向島	合同会社バレッタ	1,683,000
A102	リエトコート西大島	合同会社バレッタ	1,634,000
D24	ホテルマイステイズ羽田	Skye特定目的会社	7,801,000
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	西特定目的会社	5,594,000
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	Rannoch特定目的会社	3,821,000
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	西特定目的会社	3,742,000
D28	ホテルビスタ清水	Wakusei特定目的会社	2,198,000
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	Suisei特定目的会社	1,624,000
D30	フレックスステイン東十条	Aki特定目的会社	1,277,000
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	Zephyrus特定目的会社	1,237,000
D32	フレックスステイン川崎貝塚	Rannoch特定目的会社	980,000
D33	コンフォートホテル富山駅前	Suisei特定目的会社	979,000
D34	フレックスステイン川崎小川町	Rannoch特定目的会社	906,000
D35	フレックスステイン江古田	西特定目的会社	5,069,000
合 計			40,327,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合（％）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	8,010,000	長期借入金	8,010,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	5,470,000	1年内返済予定 の長期借入金	—
				融資関連手数料	47,895	前払費用	18,186
				支払利息	25,318	長期前払費用	46,077
						未払費用	276

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

（注2）取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合（％）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産運用会社の 利害関係人等	Aki特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	3,160,000	—	—
	Navaro特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	20,155,000	—	—
	Momo特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	7,934,000	—	—
	Tsuki特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	24,674,000	—	—
	Septentrio特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	12,588,600	—	—
	Septentrio2特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	4,196,199	—	—
	Septentrio3特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	4,196,199	—	—
	Ginga特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	13,761,000	未払金	8,800,548
	Wakusei特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入（注2）（注5）	2,139,000	—	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	627,563	営業未収入金	220,811
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	3,389,166	営業未収入金	990,543

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

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

（注3）Aki特定目的会社、Navaro特定目的会社、Momo特定目的会社、Tsuki特定目的会社、Septentrio特定目的会社、Septentrio2特定目的会社、Septentrio3特定目的会社、Ginga特定目的会社、Wakusei特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと資産運用会社との間には記載すべき資本関係はありませんが、当該特定目的会社又はテナント兼オペレーターはカリオベの関係法人であるFortress Investment Group（FIG）の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資または出資を受けております。したがって本投資法人ではAki特定目的会社、Navaro特定目的会社、Momo特定目的会社、Tsuki特定目的会社、Septentrio特定目的会社、Septentrio2特定目的会社、Septentrio3特定目的会社、Ginga特定目的会社、Wakusei特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント及び株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを利害関係人に準ずるものとして取り扱っております。

（注4）なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口（16.6％）を保有しております。

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

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格（千円）
A103	ロイヤルパークス桃坂	Momo特定目的会社	2,910,000
A104	ロイヤルパークス新田	Momo特定目的会社	5,024,000
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	Aki特定目的会社	3,160,000
D39	コンフォートホテル黒崎	Navaro特定目的会社	1,148,000
D40	コンフォートホテル前橋	Navaro特定目的会社	1,128,000
D41	コンフォートホテル燕三条	Navaro特定目的会社	1,010,000
D42	コンフォートホテル北見	Navaro特定目的会社	851,000
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	Tsuki特定目的会社	24,674,000
D44	ホテルエビナール那須	Septentrio特定目的会社、 Septentrio2特定目的会社、 Septentrio3特定目的会社	20,981,000
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	Navaro特定目的会社	8,059,000
D46	ホテルマイステイズ浜松町	Navaro特定目的会社	7,959,000
D47	ホテルマイステイズ金沢	Ginga特定目的会社	13,761,000
D48	高松東急REI ホテル	Wakusei特定目的会社	2,139,000
合 計			92,804,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合（％）	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	13,341,000	長期借入金	21,351,000
				融資関連手数料	120,832	前払費用	50,170
						長期前払費用	126,212
				支払利息	50,413	未払費用	320

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

（注2）取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期（ご参考） （自 平成27年 7 月 1 日） （至 平成27年 12 月 31 日）		当 期 （自 平成28年 1 月 1 日） （至 平成28年 6 月 30 日）	
1口当たり純資産額	28,731円	1口当たり純資産額	35,368円
1口当たり当期純利益	937円	1口当たり当期純利益	1,270円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前 期（ご参考） （自 平成27年 7 月 1 日） （至 平成27年 12 月 31 日）		当 期 （自 平成28年 1 月 1 日） （至 平成28年 6 月 30 日）	
当期純利益（千円）	2,952,688	当期純利益（千円）	4,363,420
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,952,688	普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,363,420
期中平均投資口数（口）	3,149,936	期中平均投資口数（口）	3,436,572

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)																																																
1. 資金の借入 本投資法人は、平成28年1月22日付で取得したホテル5物件及び住居1物件に係る不動産信託受益権（後記「2.資産の取得」参照）の取得資金の一部に充当するため、同日付で以下の借入れを行いました。 タームローン（B） 借入先：三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社 借入金額：8,998百万円 利率等：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR、但し、初回計算期間のみ全銀協2ヶ月日本円TIBOR）+0.20%、0.40%、0.60% 利払期日：平成28年2月29日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日 元本返済方法：一括返済 借入方法：無担保・無保証 借入日：平成28年1月22日 返済期日：平成29年1月22日、平成31年1月22日、平成33年1月22日 2. 資産の取得 本投資法人は、平成28年1月20日付で下表記載6物件の取得（取得価格総額10,207百万円）を決定し、同年1月22日付で全6物件の取得を完了しました。 物件番号：D38 物件名称：ホテルマイステイズ心斎橋 <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成28年1月22日</td></tr> <tr><td>取得価格（注）</td><td>3,160百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>昭和59年9月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Aki特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>1,942.01㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>1,942.01㎡</td></tr> </table> 物件番号：D39 物件名称：コンフォートホテル黒崎 <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成28年1月22日</td></tr> <tr><td>取得価格（注）</td><td>1,148百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>福岡県北九州市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成21年2月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Navaro特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,207.60㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>3,207.60㎡</td></tr> </table> 物件番号：D40 物件名称：コンフォートホテル前橋 <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成28年1月22日</td></tr> <tr><td>取得価格（注）</td><td>1,128百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>群馬県前橋市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成21年3月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Navaro特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,660.96㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>3,660.96㎡</td></tr> </table>	取得日	平成28年1月22日	取得価格（注）	3,160百万円	所在地	大阪府大阪市	建築時期	昭和59年9月	資産の種類	信託受益権	取得先	Aki特定目的会社	延床面積	1,942.01㎡	総賃貸可能面積	1,942.01㎡	取得日	平成28年1月22日	取得価格（注）	1,148百万円	所在地	福岡県北九州市	建築時期	平成21年2月	資産の種類	信託受益権	取得先	Navaro特定目的会社	延床面積	3,207.60㎡	総賃貸可能面積	3,207.60㎡	取得日	平成28年1月22日	取得価格（注）	1,128百万円	所在地	群馬県前橋市	建築時期	平成21年3月	資産の種類	信託受益権	取得先	Navaro特定目的会社	延床面積	3,660.96㎡	総賃貸可能面積	3,660.96㎡	1. 資金の借入 本投資法人は、平成28年6月15日付で取得したホテル2物件に係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当するため、平成28年7月20日付で以下の借入れを行いました。 タームローン（E） 借入先：株式会社東京スター銀行 借入金額：4,000百万円 利率等：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%、0.50%、0.60% 利払期日：平成28年7月29日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日及び元本返済期日 元本返済方法：一括返済 借入方法：無担保・無保証 借入日：平成28年7月20日 返済期日：平成31年7月20日、平成32年7月20日、平成33年7月20日
取得日	平成28年1月22日																																																
取得価格（注）	3,160百万円																																																
所在地	大阪府大阪市																																																
建築時期	昭和59年9月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	Aki特定目的会社																																																
延床面積	1,942.01㎡																																																
総賃貸可能面積	1,942.01㎡																																																
取得日	平成28年1月22日																																																
取得価格（注）	1,148百万円																																																
所在地	福岡県北九州市																																																
建築時期	平成21年2月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	Navaro特定目的会社																																																
延床面積	3,207.60㎡																																																
総賃貸可能面積	3,207.60㎡																																																
取得日	平成28年1月22日																																																
取得価格（注）	1,128百万円																																																
所在地	群馬県前橋市																																																
建築時期	平成21年3月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	Navaro特定目的会社																																																
延床面積	3,660.96㎡																																																
総賃貸可能面積	3,660.96㎡																																																

前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)																																																
物件番号：D41 物件名称：コンフォートホテル燕三条 <table> <tr><td>取得日</td><td>平成28年1月22日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>1,010百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>新潟県三条市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成19年6月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Navaro特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,099.90㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>3,099.90㎡</td></tr> </table> 物件番号：D42 物件名称：コンフォートホテル北見 <table> <tr><td>取得日</td><td>平成28年1月22日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>851百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>北海道北見市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成20年3月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Navaro特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,009.50㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>3,009.50㎡</td></tr> </table> 物件番号：A103 物件名称：ロイヤルパークス桃坂 <table> <tr><td>取得日</td><td>平成28年1月22日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>2,910百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成19年6月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Momo特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>10,541.69㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>8,776.26㎡</td></tr> </table> (注) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。 また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。	取得日	平成28年1月22日	取得価格 (注)	1,010百万円	所在地	新潟県三条市	建築時期	平成19年6月	資産の種類	信託受益権	取得先	Navaro特定目的会社	延床面積	3,099.90㎡	総賃貸可能面積	3,099.90㎡	取得日	平成28年1月22日	取得価格 (注)	851百万円	所在地	北海道北見市	建築時期	平成20年3月	資産の種類	信託受益権	取得先	Navaro特定目的会社	延床面積	3,009.50㎡	総賃貸可能面積	3,009.50㎡	取得日	平成28年1月22日	取得価格 (注)	2,910百万円	所在地	大阪府大阪市	建築時期	平成19年6月	資産の種類	信託受益権	取得先	Momo特定目的会社	延床面積	10,541.69㎡	総賃貸可能面積	8,776.26㎡	
取得日	平成28年1月22日																																																
取得価格 (注)	1,010百万円																																																
所在地	新潟県三条市																																																
建築時期	平成19年6月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	Navaro特定目的会社																																																
延床面積	3,099.90㎡																																																
総賃貸可能面積	3,099.90㎡																																																
取得日	平成28年1月22日																																																
取得価格 (注)	851百万円																																																
所在地	北海道北見市																																																
建築時期	平成20年3月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	Navaro特定目的会社																																																
延床面積	3,009.50㎡																																																
総賃貸可能面積	3,009.50㎡																																																
取得日	平成28年1月22日																																																
取得価格 (注)	2,910百万円																																																
所在地	大阪府大阪市																																																
建築時期	平成19年6月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	Momo特定目的会社																																																
延床面積	10,541.69㎡																																																
総賃貸可能面積	8,776.26㎡																																																

[その他の注記]

前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)
金銭の分配に係る計算書において、当該営業期間より前の営業期間に発生した負ののれん発生益に係る一時差異等調整積立金を708千円計上しております。 当該積立金は翌営業期間においてすべて取り崩す予定です。	金銭の分配に係る計算書において、分配金に充当する目的で、負ののれん発生益に係る一時差異等調整積立金の取崩額を708千円計上しております。 また金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの繰延ヘッジ損失に係る一時差異等調整引当額を224,225千円計上しております。 当該引当額は時価の変動額と対応する金額を翌営業期間以降において戻し入れる予定です。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (ご参考) (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)
I 当期末処分利益	3,028,323,270円	4,363,420,951円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金の取崩額	—	708,942円
III 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	—	224,225,264円
その他の出資剰余金控除額	763,290,954円	—
IV 分配金額	3,790,905,282円	4,359,527,264円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,187円)	(1,186円)
うち利益分配金	3,027,614,328円	4,135,302,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(948円)	(1,125円)
うち一時差異等調整引当額	—	224,225,264円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(—)	(61円)
うちその他の利益超過分配金	763,290,954円	—
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(239円)	(—)
V 任意積立金		
一時差異等調整積立金	708,942円	—
VI 次期繰越利益	—	228,827,893円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第17条第1号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益」の金額の90%に相当する金額を超えるものとしております。但し税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合は、本投資法人が合理的に決定する額としております。かかる方針により、当期末処分利益3,028,323,270円のうち3,027,614,328円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人は、本投資法人の規約第17条第4号に定める金銭の分配の方針に基づき利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、当期の減価償却費計上額である1,275,714,057円の100分の60にほぼ相当する額として算定される763,290,954円を、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)として分配することとしました。	上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,186円としております。 利益分配金(利益超過分配金は含みません。))については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。))を1,125円としました。 また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配(以下「利益超過分配」といいます。))を行います。当期については、繰延ヘッジ損失227百万円の利益超過分配を実施することとしました。このうち、一時差異等調整引当額の分配を224百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を61円としました。

VII. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成28年8月23日

インヴィンシブル投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

吉田 雅彦

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

小島 亘司

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の平成28年1月1日から平成28年6月30日までの第26期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び貸借対照表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期（ご参考） （自 平成27年 7 月 1 日） （至 平成27年 12 月 31 日）	当 期 （自 平成28年 1 月 1 日） （至 平成28年 6 月 30 日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	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返還による支出	△40,738	△56,280
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	239,098	474,368
敷金及び保証金の差入による支出	△29,483	△574,396
その他	△2,211	△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	※1 13,818,981	16,764,078

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスルしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスルしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[表示方法の変更に関する注記] (参考情報)

前 期 (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)
—	前営業期間において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「敷金及び保証金の差入による支出」は、金額的重要性が増したため、当営業期間より独立掲記することとしております。この結果、前営業期間のキャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△2,211千円は、「敷金及び保証金の差入による支出」として組み替えております。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年 12 月 31 日)	当 期 (自 平成28年 1 月 1 日) (至 平成28年 6 月 30 日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成27年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 7,885,398 信託現金及び信託預金 5,933,582 現金及び現金同等物 13,818,981	(平成28年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 11,322,762 信託現金及び信託預金 5,441,316 現金及び現金同等物 16,764,078

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

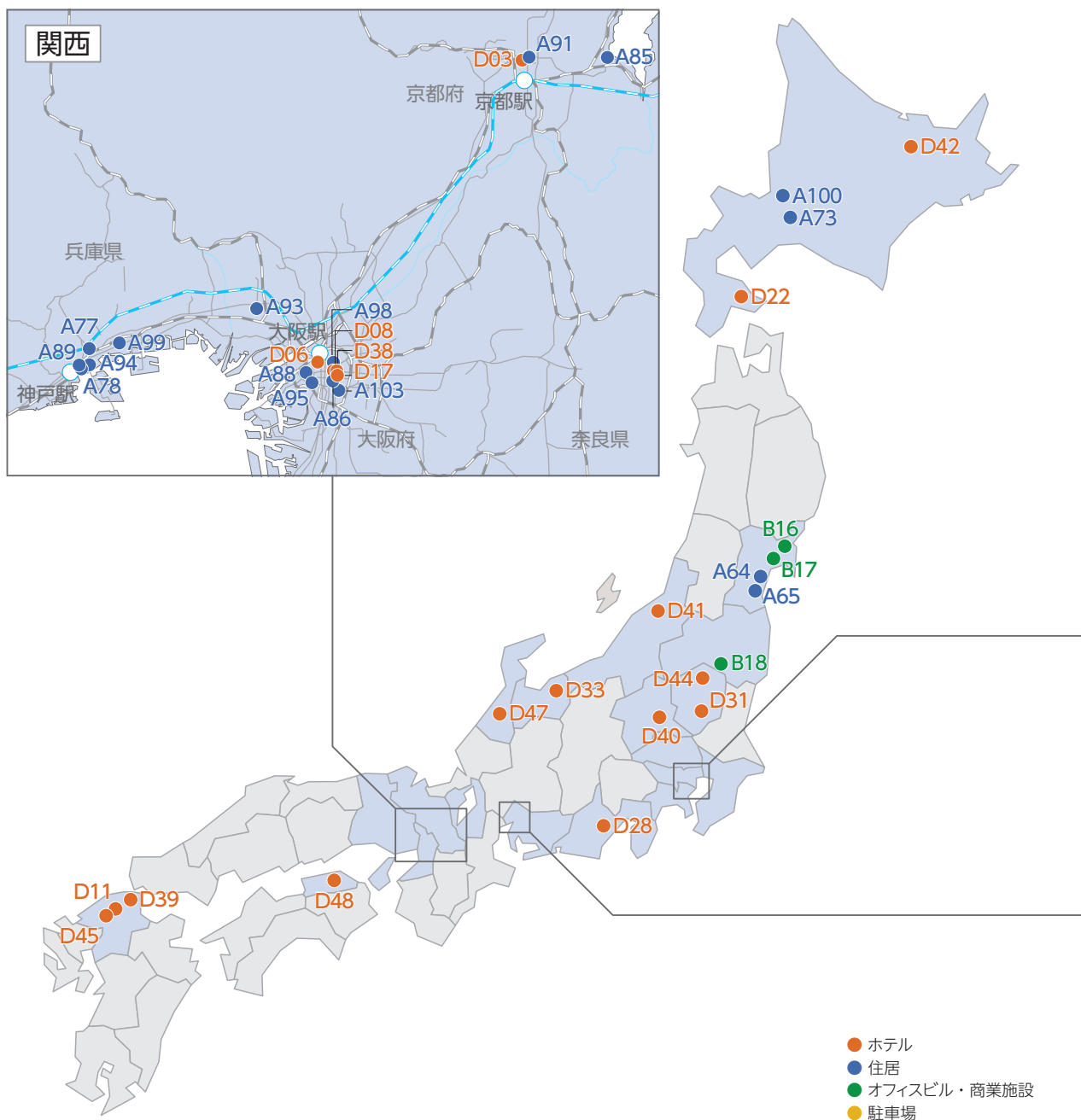
主な支払調書 *分配金に関する支払調書

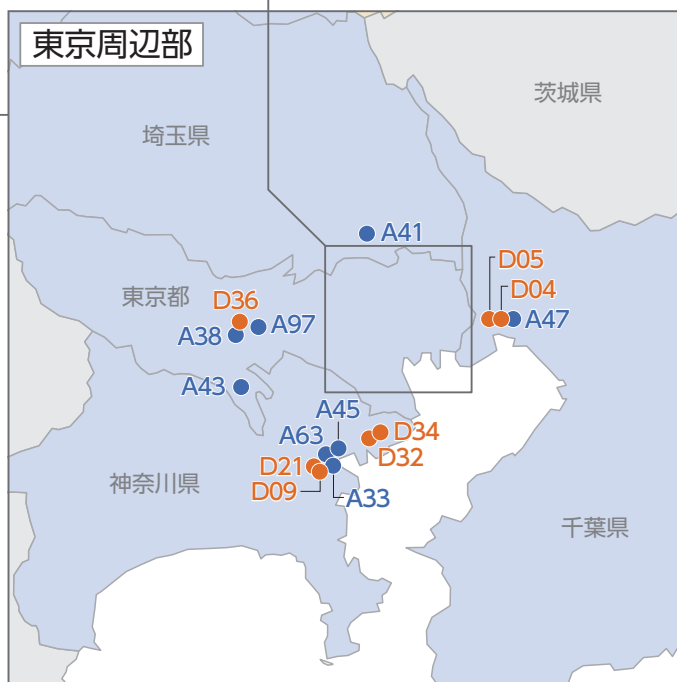
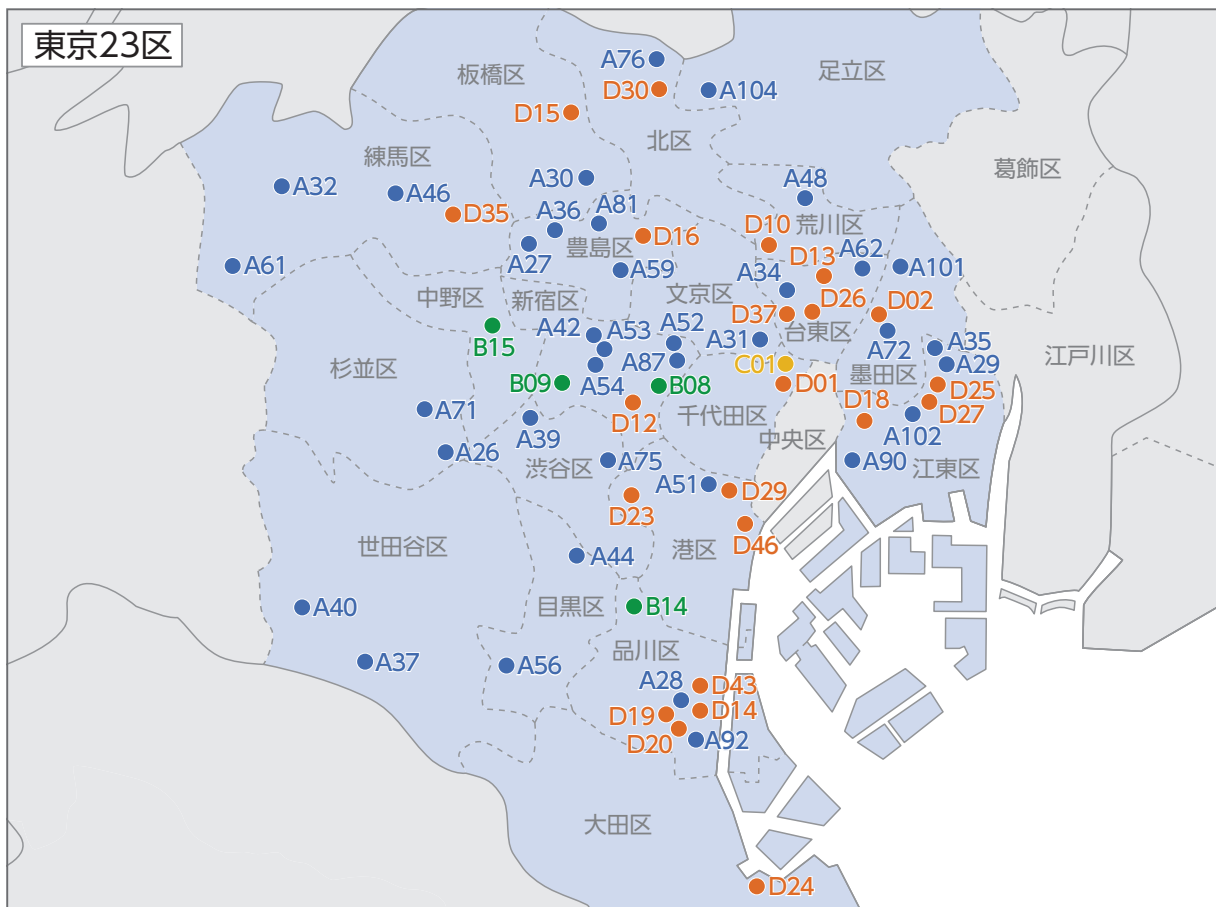
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

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





(2016年6月30日時点)

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
住居	A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	0.5	97.0
	A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	0.5	93.2
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	0.3	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	0.4	95.5
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	0.6	100.0
	A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区	1,748.24	65	1,428	0.5	100.0
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	0.4	84.3
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	0.4	89.7
	A34	ペルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	0.4	98.3
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	0.3	100.0
	A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区	952.89	42	825	0.3	97.6
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	0.3	97.5
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	0.3	93.2
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	0.2	95.9
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	0.2	100.0
	A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	0.2	94.8
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区	1,126.65	26	604	0.2	97.2
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	0.2	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	0.2	96.1
	A45	ワコレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	907.46	50	572	0.2	98.0
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	0.2	96.2
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	0.2	97.7
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	0.2	100.0
	A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	3,364.00	86	2,520	0.9	96.1
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	1.2	98.6
	A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	0.7	100.0
	A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	1,987.88	88	1,450	0.5	95.4
	A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区	1,197.19	17	1,070	0.4	100.0
	A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,627.13	58	866	0.3	97.6
	A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	0.2	95.7
	A62	レクセルマンション上野松が谷	東京都台東区	1,969.45	29	970	0.4	100.0
	A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	3,426.36	154	1,110	0.4	91.1
	A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	0.2	96.7
	A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	1,528.58	39	330	0.1	100.0
	A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋	705.75	8	255	0.1	100.0
	A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	1,430.64	43	977	0.4	97.2
	A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	784.74	33	511	0.2	94.1
	A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	0.4	87.6
	A75	スぺーシア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	2.6	91.7
	A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	0.6	96.2
	A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2,773.71	81	1,260	0.5	98.2
	A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	0.4	96.3

(2016年6月30日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
住居	A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	1,933.80	80	674	0.3	97.5
	A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	1,955.40	70	657	0.2	88.7
	A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区	898.70	38	625	0.2	100.0
	A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	0.2	97.2
	A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	0.2	96.6
	A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	0.2	100.0
	A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	0.2	95.3
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	0.2	100.0
	A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	0.2	97.1
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	0.2	96.0
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	0.2	86.0
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	0.2	93.1
	A91	コーボ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	0.2	90.8
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	0.2	100.0
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	0.1	97.5
	A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	0.1	93.8
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	0.1	100.0
	A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	1,477.62	44	335	0.1	95.4
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	0.1	85.0
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	0.1	100.0
	A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	0.1	96.7
	A100	シティコート北1条	北海道札幌市	5,230.18	127	1,782	0.7	95.7
	A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2,940.20	82	1,683	0.6	96.8
	A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2,048.28	91	1,634	0.6	98.0
	A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	8,776.26	147	2,910	1.1	100.0
	A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	15,797.29	248	5,024	1.9	100.0
小計				144,376.66	4,108	71,116	26.7	96.4
オフィスビル・商業施設	B8	近代科学社ビル	東京都新宿区	1,451.54	13	1,301	0.5	100.0
	B9	新宿アイランド	東京都新宿区	526.43	1	715	0.3	100.0
	B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区	6,033.58	11	4,880	1.8	100.0
	B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区	2,145.00	45	1,060	0.4	84.1
	B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市	2,178.37	13	816	0.3	83.6
	B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	1.2	98.8
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	0.9	100.0
小計				39,194.65	102	14,372	5.4	98.0
駐車場	C1	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区	81.04	1	97	0.0	100.0
小計				81.04	1	97	0.0	100.0

(2016年6月30日時点)

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
ホテル	D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2,585.72	126	2,851	1.1	100.0
	D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	3,327.38	161	2,584	1.0	100.0
	D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	7,241.51	225	6,024	2.3	100.0
	D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市	6,232.30	175	4,930	1.8	100.0
	D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2,456.36	90	4,870	1.8	100.0
	D06	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市	9,445.32	153	3,845	1.4	100.0
	D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋	9,064.71	279	2,958	1.1	100.0
	D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	4,188.83	191	2,514	0.9	100.0
	D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	7,379.43	190	2,119	0.8	100.0
	D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	1,719.29	93	1,898	0.7	100.0
	D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	3,412.71	177	1,570	0.6	100.0
	D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2,953.38	62	1,381	0.5	100.0
	D13	ホテルマイステイズ上野稻荷町	東京都台東区	1,150.76	72	1,331	0.5	100.0
	D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	1,134.52	55	1,242	0.5	100.0
	D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2,539.75	130	1,242	0.5	100.0
	D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	2,089.86	105	1,192	0.4	100.0
	D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	4,956.66	111	1,192	0.4	100.0
	D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2,673.64	56	749	0.3	100.0
	D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	770.56	39	589	0.2	100.0
	D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	391.49	22	283	0.1	100.0
	D21	アバホテル横浜関内	神奈川県横浜市	6,568.51	452	8,350	3.1	100.0
	D22	ホテルネッツ函館	北海道函館市	7,961.26	205	2,792	1.0	100.0
	D23	フレックスステイン白金	東京都港区	1,754.06	84	2,119	0.8	100.0
	D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	5,400.16	174	7,801	2.9	100.0
	D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	4,349.67	266	5,594	2.1	100.0
	D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2,247.92	97	3,821	1.4	100.0
	D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2,793.99	177	3,742	1.4	100.0
	D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市	3,559.81	152	2,198	0.8	100.0
	D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区	1,403.89	74	1,624	0.6	100.0
	D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	1,714.53	89	1,277	0.5	100.0
	D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	11,733.23	126	1,237	0.5	100.0
	D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	1,190.57	64	980	0.4	100.0
	D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	3,305.64	150	979	0.4	100.0
	D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	725.60	62	906	0.3	100.0
	D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	3,932.93	210	5,069	1.9	100.0
	D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	1,832.97	96	1,170	0.4	100.0
	D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	1,279.16	69	1,130	0.4	100.0
	D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	1,942.01	57	3,160	1.2	100.0
	D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	3,207.60	151	1,148	0.4	100.0
	D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	3,660.96	154	1,128	0.4	100.0
	D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	3,099.90	133	1,010	0.4	100.0
	D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	3,009.50	127	851	0.3	100.0
	D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	8,752.42	335	24,674	9.3	100.0

(2016年6月30日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注4)
ホテル	D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	37,702.33	310	20,981	7.9	100.0
	D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	5,083.06	217	8,059	3.0	100.0
	D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	1,951.90	105	7,959	3.0	100.0
	D47	ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市	13,250.03	261	13,761	5.2	100.0
	D48	高松 東急REI ホテル	香川県高松市	7,148.17	193	2,139	0.8	100.0
小計				226,275.96	7,102	181,032	67.9	100.0
合計				409,928.31	11,313	266,619	100.0	98.5

(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売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まず、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、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「賃貸面積」及び「稼働率」は2016年6月末時点の数値を記載しています。

第26期（2016年6月期）取得物件

1月取得ホテル5物件・住居1物件

(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



(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



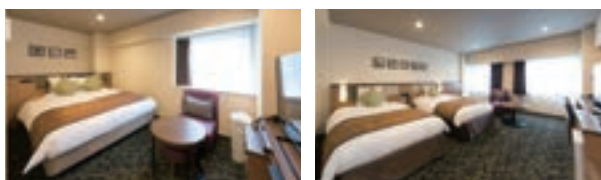
3月取得ホテル4物件・住居1物件

(D44) ホテルエピナール那須



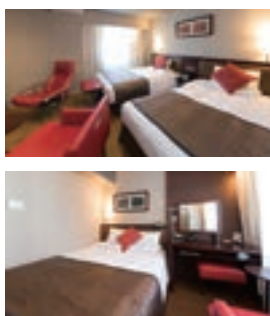
所在地	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番
交通	JR東北新幹線「那須塩原」駅より車で30分
建築時期	1992年2月／1995年6月
リノベーション時期	2015年4月
客室数	310室
延床面積	37,702.33㎡
地積	126,403.51㎡
契約形態	固定+変動

(D43) ホテルマイステイズ五反田駅前



所在地	東京都品川区西五反田2-6-8
交通	JR山手線・都営浅草線「五反田」駅徒歩1分
建築時期	1974年3月／1984年8月
リノベーション時期	2015年11月
客室数	333室
延床面積	11,893.00㎡
地積	1,630.40㎡
契約形態	固定+変動

(D45) ホテルマイステイズ福岡天神



所在地	福岡県福岡市中央区天神3-5-7
交通	地下鉄空港線「天神」駅徒歩3分
建築時期	2008年8月
リノベーション時期	—
客室数	217室
延床面積	5,083.06㎡
地積	1,243.44㎡
契約形態	固定+変動

(D46) ホテルマイステイズ浜松町



所在地	東京都港区浜松町1-18-14
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
建設時期	2008年10月
リノベーション時期	—
客室数	105室
延床面積	1,951.90㎡
地積	273.86㎡
契約形態	固定+変動

(A104) ロイヤルパークス新田



所在地	東京都足立区新田3-35-20
交通	東京メトロ南北線「王子神谷」駅 徒歩17分
建築時期	2007年6月
リノベーション時期	—
賃貸可能戸数	248戸（住戸243戸、店舗5戸）
延床面積	18,368.19㎡ ⁽²⁾
地積	9,905.57㎡
契約形態	固定 ⁽¹⁾

(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。

(注2) 駐車場棟建物を除いています。

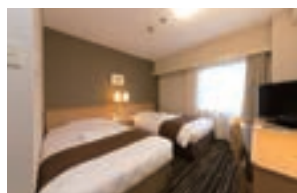
6月取得ホテル2物件

(D47) ホテルマイステイズ金沢



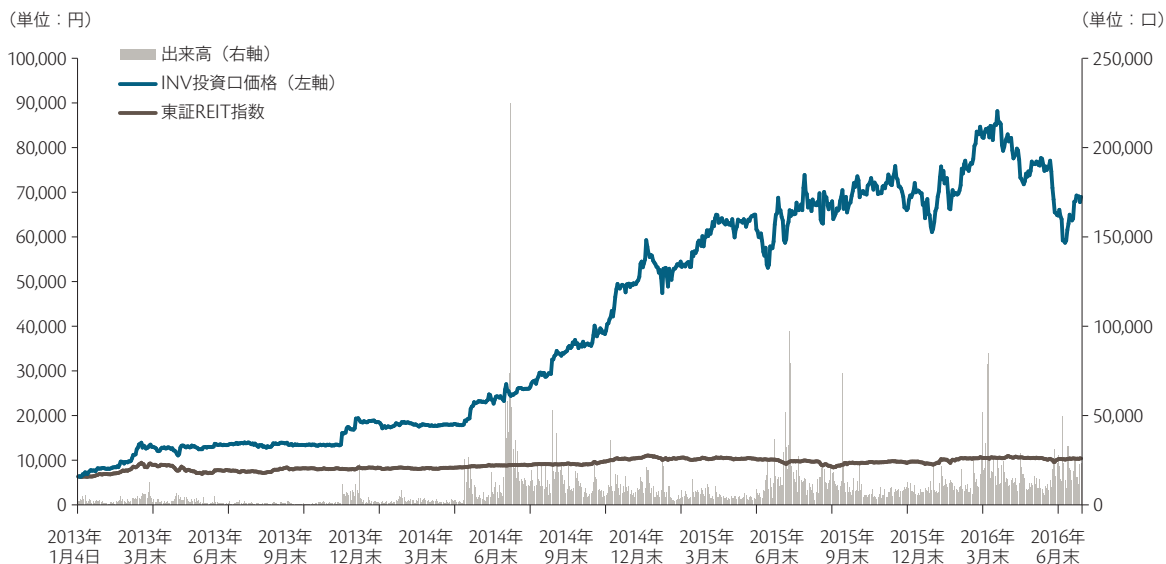
所在地	石川県金沢市広岡二丁目13-1
交通	JR北陸新幹線「金沢」駅徒歩5分
建設時期	2014年10月
リノベーション時期	—
客室数	244室
延床面積	13,250.03㎡
地積	2,191.67㎡
契約形態	固定+変動

(D48) 高松 東急REIホテル



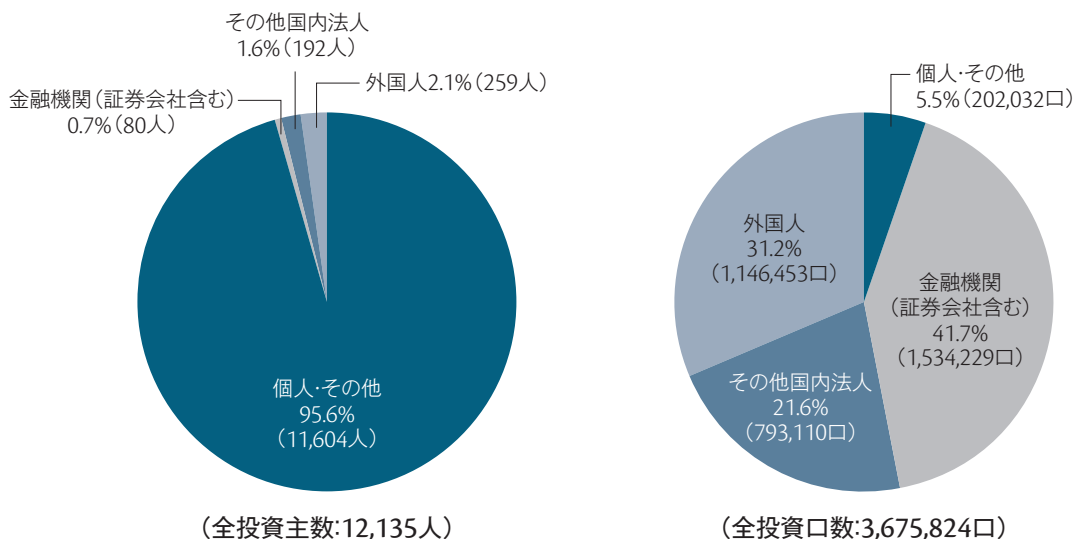
所在地	香川県高松市兵庫町9-9
交通	JR「高松」駅徒歩7分
建設時期	1982年4月
リノベーション時期	2016年1月
客室数	191室
延床面積	7,251.64㎡
地積	1,178.28㎡
契約形態	固定 ⁽¹⁾

投資口価格の推移



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

投資口の保有状況



年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

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

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

＜合併前の本投資法人（旧東京グロースリート投資法人）の投資主様＞
三菱UFJ信託銀行株式会社 電話番号 0120-255-100 (フリーダイヤル)
＜合併前の旧エルシーピー投資法人の投資主様＞
三井住友信託銀行株式会社 電話番号 0120-782-031 (フリーダイヤル)

分配金について

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

（銀行振込について）

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

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

お知らせ

（分配金の支払いに関する通知書について）

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

（投資主様の住所・氏名に使用する文字について）

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

お問い合わせ

インヴィンシブル投資法人に関するお問い合わせ先は以下の通りです。
資産運用会社：コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
電話番号：03-5411-2731（代表）
受付時間：平日 9:30～17:30

TSE Code: 8963



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