



# インヴィンシブル投資法人 2017年12月期 決算説明会資料

TSE Code : 8963

2018年2月20日

## 2017年～直近の主な実績等

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 分配金             | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017年の年間DPUは2,828円（前年比+6.2%）</li> <li>2018年の年間DPUは2,945円（前年比+4.1%）を見込む</li> </ul>                                                                                                                                             |
| 内部留保            | <ul style="list-style-type: none"> <li>導管性要件を満たすために配当可能利益の90%超を配当した上での内部留保を実施</li> <li>2018年6月期において740百万円（1口当たり154円<sup>(4)</sup>）の内部留保を予定</li> <li>当該内部留保の活用により、DPU予想の達成確度が高まることが期待される</li> </ul>                                                                   |
| 物件売却            | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017年7月より資産入替えを開始。本書の日付現在までに、延べ12物件の売却を決定し、売却（予定）価格合計は実績NOI利回り4.1%<sup>(2)</sup>となる16,397百万円</li> <li>上記売却（予定）価格合計は、帳簿価格合計<sup>(3)</sup>及び鑑定評価額合計<sup>(4)</sup>をそれぞれ、2,799百万円（+20.6%）、2,503百万円（+18.0%）上回る</li> </ul>          |
| 直近及び今後の物件取得     | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017年12月～2018年1月に実施した物件売却の売却代金を原資に、スポンサー・パイプラインより、ホテル4物件を鑑定NOI利回り6.2%<sup>(5)</sup>となる12,425百万円で取得</li> <li>レキシントン・プラザ西五反田の売却による47億円の手元資金を活用し、増資及び新規借入れを伴わない物件の追加取得実施による、資産入れ替えプログラムの更なる推進を目指す。</li> </ul>                    |
| 更なる資産入れ替えポテンシャル | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、資産入替え後、ホテル以外の資産として、住居64物件及び商業施設2物件を保有（帳簿価格合計：92,193百万円、鑑定評価額合計：105,531百万円）<sup>(6)</sup></li> <li>上記66物件<sup>(7)</sup>における2017年NOI実績は5,090百万円、NOI利回りは帳簿価格ベースで5.5%<sup>(8)</sup>、鑑定評価額ベースで4.8%<sup>(8)</sup></li> </ul> |

(注1) 本書の日付現在の発行済投資口の総数（4,793,181口）に基づきます。

(注2) 2017年7月に売却した2物件については2016年7月から2017年6月まで、その他の10物件については2017年年間（2017年12月28日に売却した物件については同日まで）の実績NOIを、売却（予定）価格で除して算出しています。

(注3) 2017年に売却した6物件については売却時の、その他の6物件については2017年12月31日時点の帳簿価格に基づきます。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値であり、不動産等売却益とは異なります。

(注4) 物件売却に先立つ直近の不動産鑑定評価書に基づきます。

(注5) 物件取得のために取得した不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を取得価格で除して算出しています。

(注6) 2017年12月31日時点

(注7) 当該66物件は今後資産入替えの対象となる可能性があり、いくつかの物件については現在、売却対象として検討が行われています。

(注8) 当該物件における2017年NOI実績合計額を、同物件に係る2017年12月31日時点の帳簿価格合計又は鑑定評価額合計で除して算出しています。

## 2017年～直近の主な実績等

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOIの成長 | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017年のホテル及び住宅ポートフォリオのNOI<sup>(1)(2)</sup>の合計は、前年同期と比較して2.4%増加</li> <li>投資法人の資産ポートフォリオは、売却益を除いても、一口当たり当期純利益が継続的に成長<sup>(3)</sup></li> </ul>                                                                                                |
| ホテル実績  | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017年実績（前年比）<sup>(1)</sup>：客室稼働率 -0.3pt、ADR +0.8%、RevPAR +0.4%、GOP +2.5%、NOI +2.8%</li> </ul>                                                                                                                                             |
| 住居実績   | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017年実績<sup>(2)</sup>：NOIは前年比1.7%増加。賃料増加プログラムにより、新規契約件数全体の55.0%で賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前賃料比平均2.8%上昇。更新契約件数全体の54.7%で賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前賃料比平均2.0%上昇、全体で2.4%の上昇と、いずれも高い上昇率を達成</li> </ul>                                                            |
| 外部成長   | <ul style="list-style-type: none"> <li>旗艦物件を含む住居2物件を鑑定NOI利回り5.4%<sup>(4)</sup>となる取得価格合計24,562百万円で、3度の取得を通じホテル10物件<sup>(5)</sup>を鑑定NOI利回り5.7%<sup>(4)</sup>となる取得価格合計61,873百万円で取得。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券49%について、想定配当金利回り8.8%<sup>(6)</sup>となる価格で取得</li> </ul> |
| スポンサー  | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人のスポンサーであるフォートレス・インベストメント・グループがソフトバンクグループの100%子会社となり、金融機関その他本投資法人の取引先との関係性強化や、マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）との様々な技術的な協業による、ホテル事業への貢献が期待される</li> </ul>                                                                                         |
| MHM    | <ul style="list-style-type: none"> <li>MHMはウェブサイトを更新し、サイトからの直接予約増加を企図し、新たなオンライン予約システムを構築中。キャンセル率を低下させホテルの収益改善を図るために、オーバーブッキングのアルゴリズムを自己学習する新たなレベニュー・マネジメント・システムを導入予定</li> </ul>                                                                                                  |

(注1) ホテル40物件ベースの指標です。詳細は17ページをご参照ください。

(注2) 住居70物件ベースの指標です。詳細は17ページをご参照ください。

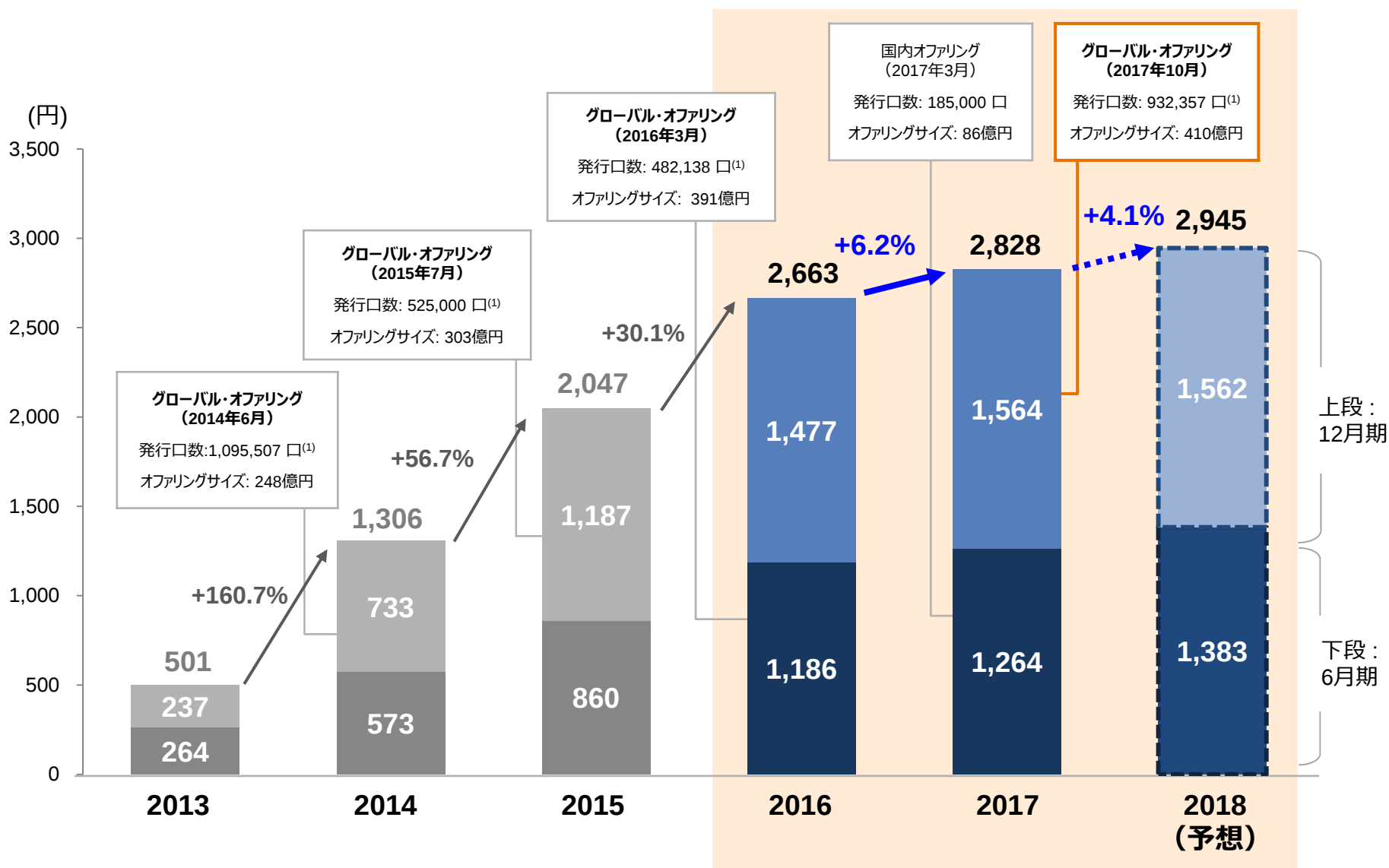
(注3) 算出方法及び留意点等は3ページをご参照ください。

(注4) 物件取得のために取得した不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を取得価格で除して算出しています。

(注5) ホテルマイステイズ五反田駅前の増床部分の取得を含みます。

(注6) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを100%保有する特定目的会社（TMK）からの年間配当見込みを、本投資法人が保有する同TMKの優先出資証券にかかる出資額で除して算出しています。

年間1口当たり分配金（DPU）は、2017年は2,828円（前年比+6.2%）、2018年は2,945円（前年比+4.1%）を見込む



(注1) 一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。

# 投資法人のコア収益分析（1）

- 資産売却益・増資関連一時費用などを除く、資産ポートフォリオNOIからのコア収益を分析
- 以下の表は、本投資法人における、2016年から2018年までの調整後1口当たり当期純利益の成長を示すシミュレーション<sup>(1)</sup>

## 1口当たり当期純利益（調整後）

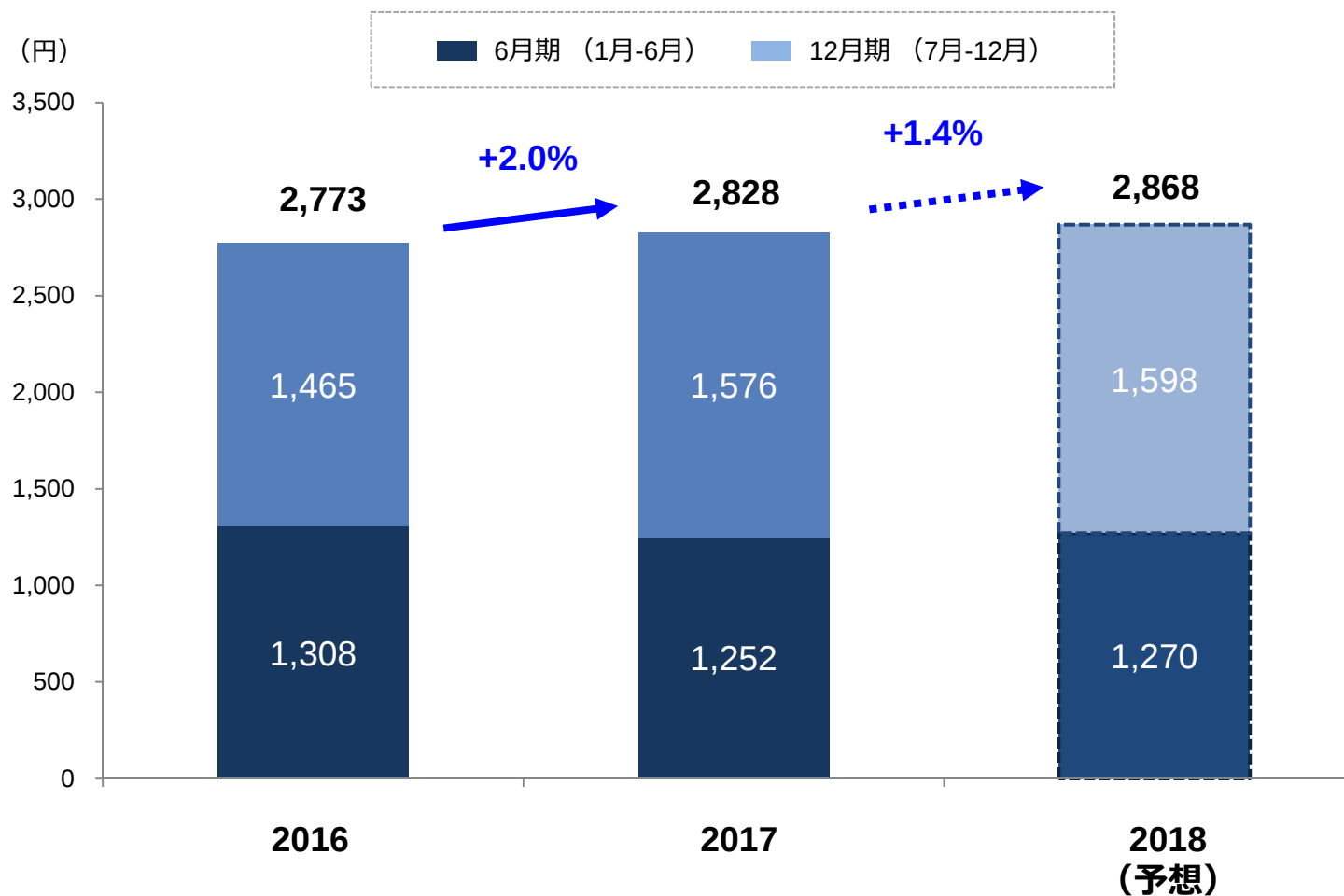
| (百万円)                            | 2016年        |              |               | 2017年        |              |               |              | 2018年        |              |               |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|                                  | 1月－6月        | 7月－12月       | 年間            | 1月－6月        | 7月－12月       | 年間            | 前年比          | 1月－6月        | 7月－12月       | 年間            | 前年比          |
| <b>NOI</b>                       | 7,136        | 8,414        | <b>15,551</b> | 8,024        | 10,008       | <b>18,032</b> | <b>16.0%</b> | 9,450        | 10,604       | <b>20,054</b> | <b>11.2%</b> |
| (-) 減価償却費                        | (1,676)      | (2,065)      | (3,741)       | (2,281)      | (2,567)      | (4,848)       |              | (2,842)      | (2,871)      | (5,713)       |              |
| <b>償却後NOI</b>                    | <b>5,460</b> | <b>6,349</b> | <b>11,809</b> | <b>5,742</b> | <b>7,441</b> | <b>13,183</b> | <b>11.6%</b> | <b>6,607</b> | <b>7,733</b> | <b>14,340</b> | <b>8.8%</b>  |
| (+) 優先出資証券からの配当収入 <sup>(1)</sup> |              |              |               | 481          | 481          |               |              | 672          | 1,129        | 1,802         |              |
| (-) 支払利息・融資関連費用                  | (575)        | (545)        | (1,121)       | (600)        | (749)        | (1,350)       |              | (711)        | (719)        | (1,430)       |              |
| (-) 資産運用報酬                       | (250)        | (250)        | (500)         | (250)        | (250)        | (500)         |              | (275)        | (275)        | (550)         |              |
| (-) その他営業費用 <sup>(2)</sup>       | (136)        | (165)        | (301)         | (148)        | (195)        | (343)         |              | (206)        | (204)        | (411)         |              |
| <b>当期純利益(調整後)</b>                | <b>4,498</b> | <b>5,388</b> | <b>9,886</b>  | <b>4,743</b> | <b>6,726</b> | <b>11,470</b> | <b>16.0%</b> | <b>6,087</b> | <b>7,663</b> | <b>13,750</b> | <b>19.9%</b> |
| 平均発行済投資口数                        | 3,436,572    | 3,675,824    | 3,565,386     | 3,788,254    | 4,266,437    | 4,055,985     | 13.8%        | 4,793,181    | 4,793,181    | 4,793,181     | 18.2%        |
| <b>1口当たり当期純利益(調整後) (円)</b>       | <b>1,308</b> | <b>1,465</b> | <b>2,773</b>  | <b>1,252</b> | <b>1,576</b> | <b>2,828</b>  | <b>2.0%</b>  | <b>1,270</b> | <b>1,598</b> | <b>2,868</b>  | <b>1.4%</b>  |

(注1) 2016年及び2017年1月－6月は実績値、2017年7月－12月及び2018年は予想値を使用しています。ただし、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券からの配当収入は、当該配当収入を収受する期間ではなく、配当収入の根拠となる収益が発生した期間に計上するものと仮定しています。なお、各年、各期間の本投資法人のポートフォリオから得られる収益を説明するためのシミュレーションであり、純利益等の実績並びに見込み及び予想を示すものではありません。したがって、過去の実績とは一致せず、また、将来における調整後当期純利益の実現を保証するものではありません。

(注2) 資産保管手数料、一般事務手数料及びその他営業費用（不動産鑑定報酬、税金・手数料、専門家報酬等）等が含まれます。

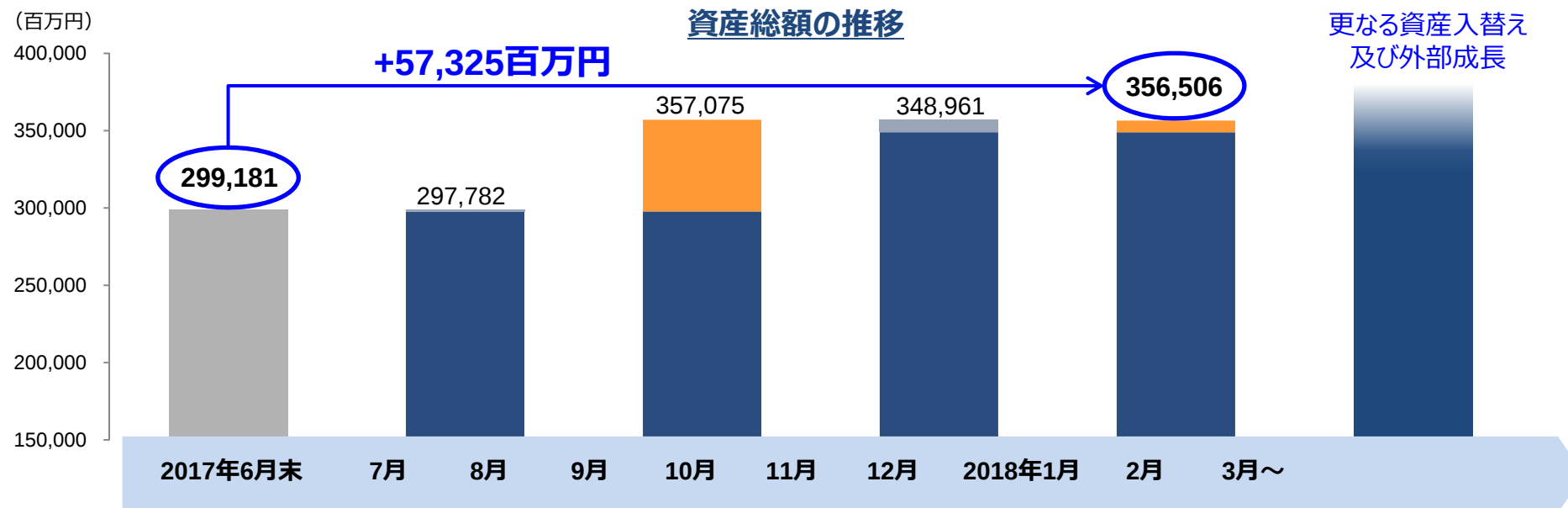
- 投資法人の資産ポートフォリオは、売却益を除いても、一口当たり当期純利益が継続的に成長<sup>(1)</sup>

### ■ 1口当たり純利益（調整後）<sup>(1)</sup>



（注1）算出方法及び留意点等は3ページをご参照ください。

# 2017年12月期及び直近のイベント



|        |     |                                                                                                              |       |                        |               |
|--------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|---------------|
| 物件関係   | 取得  | <div>資産入替え</div> <div>TMK優先出資証券取得 (シェアトン)<br/>4物件取得 (ホテル4)<br/>MS五反田駅前にかかる追加取得</div> <div>4物件取得 (ホテル4)</div> |       |                        |               |
|        | 売却  | <div>2物件売却 (オフィス1、駐車場1)</div> <div>9物件売却 (住居6、オフィス3)</div> <div>1物件売却 (オフィス1)</div>                          |       |                        |               |
|        | その他 | <div>PM変更 (新田、桃坂)<br/>OP変更 (堂島)</div> <div>PM変更 (南千住2物件)</div>                                               |       |                        |               |
| 資金調達関係 | PO  | グローバル・オフリング                                                                                                  |       |                        |               |
|        | 借入れ | 投資法人債発行登録                                                                                                    | 新規借入れ | 債権譲渡                   |               |
| その他    |     |                                                                                                              |       | フォートレスがソフトバンクの100%子会社に | 投資主優待開始 (4月～) |

# 2017年10月取得物件概要

| 物件名称                                               | 所在地    | 客室数／戸数   | 取得価格 <sup>(1)</sup><br>(百万円) | 鑑定評価額 <sup>(2)</sup><br>(百万円) | 想定配当収入<br>／鑑定NOI <sup>(3)</sup><br>(百万円) | 想定配当利回り<br>／鑑定NOI利回り <sup>(3)</sup> |
|----------------------------------------------------|--------|----------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>特定目的会社優先出資証券</b>                                |        |          |                              |                               |                                          |                                     |
| シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)                     | 千葉県浦安市 | 1,016    | 17,845                       | —                             | 1,562 <sup>(4)</sup>                     | 8.8% <sup>(5)</sup>                 |
| <b>不動産信託受益権</b>                                    |        |          |                              |                               |                                          |                                     |
| ホテルマイステイズ札幌駅北口                                     | 北海道札幌市 | 242      | 7,880                        | 7,960                         | 419                                      | 5.3%                                |
| 別府亀の井ホテル                                           | 大分県別府市 | 322      | 8,870                        | 8,960                         | 642                                      | 7.2%                                |
| ホテルマイステイズプレミア大森                                    | 東京都品川区 | 232 / 24 | 9,781                        | 9,880                         | 483                                      | 4.9%                                |
| ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター                            | 大阪府大阪市 | 397      | 13,068                       | 13,200                        | 685                                      | 5.2%                                |
| ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)                               | 東京都品川区 | 49       | 1,849                        | 2,600                         | 136                                      | 7.4%                                |
| <b>小計 / 平均(シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)を除く。)</b> |        |          | 41,448                       | 42,600                        | 2,366                                    | 5.7%                                |
| <b>合計(シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)を含む。)</b>      |        |          | 59,293                       | —                             | 3,928                                    | 6.6%                                |



シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル  
(優先出資証券)



ホテルマイステイズ  
札幌駅北口



別府  
亀の井ホテル



ホテルマイステイズ  
プレミア大森



ホテルマイステイズ  
新大阪コンファレンスセンター



ホテルマイステイズ  
五反田駅前  
(追加取得)

(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として算定しています。以下同じです。  
(注2) 「鑑定評価額」は、当該物件取得のために取得した不動産鑑定評価書に基づきます。  
(注3) 鑑定NOIは、上記不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益をいいます。鑑定NOI利回りは同運営純収益を取得価格で除して算出しています。  
(注4) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを100%保有する特定目的会社（TMK）からの、本投資法人による年間配当想定値を記載しています。  
(注5) 上記想定値を本投資法人が保有する同TMKの優先出資証券にかかる出資額で除して算出しています。

## 特徴

- 2016年12月に新たにアネックス棟175室をオープンし、ディズニーホテル<sup>(1)</sup>及び東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル<sup>(1)</sup>で最多の1,016室を有する
- ホテルオペレーターはスターウッドホテル&リゾート(現在はマリオット・インターナショナル傘下)
- 年間約3,000万人の来園者数を誇る東京ディズニーリゾート (TDR)<sup>(1)</sup>における高水準かつ安定した来園者の宿泊需要。2018年はTDR35周年にあたり、更なる需要増加が見込まれる
- 魅力あるチャペル等の様々な施設を完備し、婚礼や宴会等、宿泊以外の需要も取り込める高い競争力をもつ

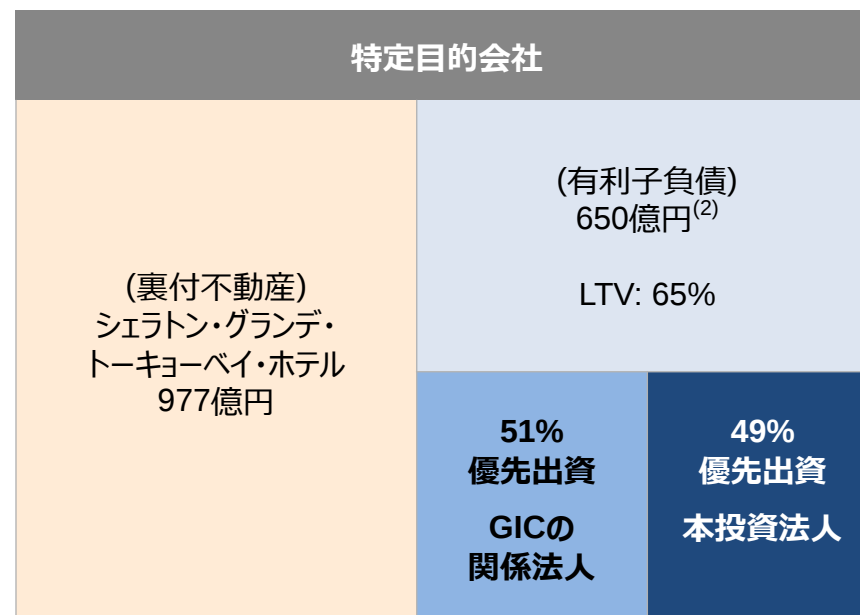
|           |                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地       | 千葉県浦安市舞浜1番9号                                                                        |
| 交通条件      | ディズニーリゾートライン<br>「ベイサイド・ステーション」駅より徒歩1分<br>JR京葉線「舞浜」駅より2,600m                         |
| 建築時期      | 1988年3月/1996年5月/2002年2月/<br>2016年10月(アネックス棟)                                        |
| リノベーション時期 | 2014年9月～2015年7月                                                                     |
| 客室数       | 1,016 室                                                                             |
| 賃貸可能面積    | 118,186.86 m <sup>2</sup>                                                           |
| 地積        | 51,263.00 m <sup>2</sup>                                                            |
| 地図        |  |



(注1)「東京ディズニーリゾート」(以下「TDR」ということがあります。)とは、東京ディズニーランド(以下「TDL」ということがあります。)&及び東京ディズニーシー(以下「TDS」ということがあります。)をいいます。また、「ディズニーホテル」は、東京ディズニーリゾートを運営する株式会社オリエンタルランドグループ直営のディズニーブランドを使用したホテル(4軒)、「東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル」又は「オフィシャルホテル」は、東京ディズニーリゾートエリア内にある提携ホテル(6軒)、「パートナーホテル」は、東京ディズニーリゾート周辺(JR京葉線舞浜駅及び新浦安駅周辺の臨海エリア)にある提携ホテル(4軒)で構成されており、東京ディズニーリゾートのホテル提携プログラムに基づく名称です。以下同じです。

## GICとの共同投資スキーム

- 本投資法人はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルをGIC(シンガポール政府投資公社)との共同投資スキームにより取得 (GICの関係法人 51%/ 本投資法人 49%)<sup>(1)</sup>
- GICとの共同投資スキームにより、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに対して長期安定的に投資する予定



## GICの概要（2018年1月31日時点）

- 1981年にシンガポール政府により外貨準備運用のために設立されたソブリンウェルスファンド
- 40か国以上において不動産、プライベート・エクイティ、株式、債券と幅広く投資を行っている
- 世界中の金融拠点に10の事務所を構え、1,400人超の従業員を擁す
- 日本における不動産投資は1997年より開始しており、豊富な投資実績を有する

(注1) 優先出資に加えて、本投資法人は特定目的会社の特定出資(24%)と、マスターリース会社の親会社である合同会社の社員持分(49%)を取得しています。

(注2) 消費税還付対応借入金を除いた金額を記載しています。

# 2017年10月取得物件（その他4ホテル）

| 物件名称                  | ホテルマイステイズ新大阪<br>コンファレンスセンター                                                         | ホテルマイステイズプレミア大森                                                                      | 別府亀の井ホテル                                                                              | ホテルマイステイズ札幌駅北口                                                                        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ホテルタイプ <sup>(1)</sup> | 宿泊特化型                                                                               | 宿泊特化型                                                                                | リゾートタイプ                                                                               | 宿泊特化型                                                                                 |
| 外観                    |    |    |    |    |
| 所在地                   | 大阪府大阪市                                                                              | 東京都品川区                                                                               | 大分県別府市                                                                                | 北海道札幌市                                                                                |
| 交通                    | J R東海道新幹線・山陽新幹線・東海道本線「新大阪」駅より徒歩7分<br>大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅より徒歩4分                        | J R京浜東北線「大森」駅より徒歩7分<br>京浜急行本線「大森海岸」駅より徒歩8分                                           | J R日豊本線「別府」駅より徒歩4分<br>大分自動車道 別府 I Cより車で12分                                            | JR函館本線「札幌」駅より徒歩4分                                                                     |
| 建築時期                  | 1974年6月                                                                             | 1995年2月                                                                              | 1997年5月                                                                               | 2007年10月                                                                              |
| リノベーション時期             | 2015年11月～2016年3月                                                                    | 2016年8月～2016年11月                                                                     | 2015年5～7月                                                                             | -                                                                                     |
| ホテル客室数                | 397室                                                                                | ホテル：232室<br>サービスアパートメント：24戸                                                          | 322室                                                                                  | 242室                                                                                  |
| 地図                    |  |  |  |  |
| 特徴                    | 新幹線新大阪駅から徒歩5分、会議室を備え、MICE需要を取り入れる立地とスペック。                                           | 全室22.5㎡超、大森駅徒歩7分に位置し、品川駅、羽田空港、横浜駅へのアクセスに優れる。                                         | 日本有数の温泉地の一つである別府に所在。宴会施設、6名まで収容可能なゆったりした部屋を備える。                                       | 札幌の中心部に位置し、さっぽろ雪まつりが行われる大通公園まで徒歩圏内。                                                   |

（注1）ホテルタイプの詳細は24ページの注記をご参照ください。

# 資産入替え：売却物件一覧

- 2017年7月より資産入れ替えを開始。本日現在までに、延べ12物件の売却を決定し、売却（予定）価格合計はNOI利回り4.1%<sup>(1)</sup>となる16,397百万円
- 上記売却（予定）価格合計は、帳簿価格<sup>(2)</sup>及び鑑定評価額<sup>(3)</sup>をそれぞれ、2,799百万円（+20.6%）、2,503百万円（+18.0%）上回る

(百万円)

| 物件名称            | 用途   | 売却(予定)年月 | 売却(予定)価格      | 実績NOI <sup>(1)</sup> | NOI利回り <sup>(1)</sup> | 帳簿価格 <sup>(2)</sup> | 売却益          | vs<br>帳簿価格%  | 鑑定評価額 <sup>(3)</sup> | 売却益<br>-鑑定評価額 | vs<br>鑑定評価額% |
|-----------------|------|----------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|
| 近代科学社ビル         | オフィス | 2017年7月  | 1,361         | 48                   | 4.2%                  | 1,197               | 163          | 13.6%        | 1,060                | 301           | 28.4%        |
| タイムズ神田須田町第4     | 駐車場  | 2017年7月  | 130           | 4                    | 3.8%                  | 100                 | 29           | 28.9%        | 113                  | 17            | 15.0%        |
| 新宿アイランド         | オフィス | 2017年12月 | 705           | 19                   | 3.9%                  | 701                 | 3            | 0.4%         | 558                  | 147           | 26.3%        |
| カーザエルミタジジョ      | 住居   | 2017年12月 | 1,312         | 52                   | 3.8%                  | 948                 | 363          | 38.4%        | 1,120                | 192           | 17.1%        |
| レクセルマンション上野松が谷  | 住居   | 2017年12月 | 1,329         | 51                   | 4.2%                  | 853                 | 475          | 55.8%        | 1,230                | 99            | 8.1%         |
| サンテラス南池袋        | 住居   | 2017年12月 | 934           | 32                   | 3.9%                  | 591                 | 343          | 58.1%        | 761                  | 173           | 22.9%        |
| <b>2017年 小計</b> |      |          | <b>5,772</b>  | <b>210</b>           | <b>3.6%</b>           | <b>4,393</b>        | <b>1,378</b> | <b>31.4%</b> | <b>4,842</b>         | <b>930</b>    | <b>19.2%</b> |
| アルモニー御茶ノ水       | 住居   | 2018年1月  | 1,603         | 65                   | 4.2%                  | 1,346               | 256          | 19.1%        | 1,420                | 183           | 12.9%        |
| グロースメゾン池袋       | 住居   | 2018年1月  | 1,057         | 41                   | 4.0%                  | 743                 | 314          | 42.3%        | 915                  | 142           | 15.6%        |
| キャピタルハイツ神楽坂     | 住居   | 2018年1月  | 732           | 30                   | 4.1%                  | 623                 | 108          | 17.5%        | 587                  | 145           | 24.8%        |
| クロス・スクエア NAKANO | オフィス | 2018年1月  | 1,350         | 66                   | 4.7%                  | 1,125               | 224          | 19.9%        | 1,170                | 180           | 15.4%        |
| 大木青葉ビル          | オフィス | 2018年1月  | 721           | 41                   | 6.5%                  | 725                 | -4           | -0.6%        | 710                  | 11            | 1.5%         |
| レキシントン・プラザ西五反田  | オフィス | 2018年3月  | 5,160         | 217                  | 4.0%                  | 4,639               | 520          | 11.2%        | 4,250                | 910           | 21.4%        |
| <b>2018年 小計</b> |      |          | <b>10,624</b> | <b>462</b>           | <b>4.4%</b>           | <b>9,204</b>        | <b>1,420</b> | <b>15.4%</b> | <b>9,052</b>         | <b>1,572</b>  | <b>17.4%</b> |
| <b>合計</b>       |      |          | <b>16,397</b> | <b>672</b>           | <b>4.1%</b>           | <b>13,597</b>       | <b>2,799</b> | <b>20.6%</b> | <b>13,894</b>        | <b>2,503</b>  | <b>18.0%</b> |



レキシントン・プラザ  
西五反田  
(品川区)



アルモニー  
御茶ノ水  
(文京区)



近代科学社ビル  
(新宿区)



カーザエルミタジジョ  
(目黒区)



クロス・スクエア  
NAKANO  
(中野区)



レクセルマンション  
上野松が谷  
(台東区)



グロースメゾン  
池袋  
(豊島区)



大木青葉ビル  
(仙台市)



新宿アイランド  
(新宿区)



サンテラス南池袋  
(豊島区)



キャピタルハイツ  
神楽坂  
(新宿区)



タイムズ  
神田須田町第4  
(千代田区)

(注1) 実績NOIは、2017年7月に売却した2物件については2016年7月から2017年6月まで、その他の10物件については2017年間の実績NOI（2017年12月中に売却した4物件については2017年1月1日から売却日までの実績NOI）を記載しています。NOI利回りは、当該実績NOIを売却（予定）価格で除して算出しています。  
(注2) 2017年に売却した6物件については売却時の、その他の6物件については2017年12月31日時点の帳簿価格に基づきます。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値であり、不動産等売却益とは異なります。  
(注3) 物件売却に先立つ直近の不動産鑑定評価書に基づきます。

# 資産入替え：取得資金の創出とそれを活用した物件取得

- スポンサー・パイプラインより、ホテル4物件を、鑑定NOI利回り6.2%<sup>(1)</sup>となる取得価格合計12,425百万円で取得。本ホテル4物件は、増資及び新規借入を伴わず、売却資金を用いて取得
- 本ホテル4物件取得後、物件売却により47億円の手元資金を保有し、スポンサーパイプラインからの物件取得を積極的に検討中。かかる物件取得により、NOI6.0%、償却後NOI4.0%での取得<sup>(2)</sup>を想定した場合、1口当たり38円<sup>(3)</sup>のDPU増額効果となる
- 本ホテル4物件の取得は、首都圏をはじめとするインバウンド需要取り込みが期待できる物件を中心に、立地やスペック面において競争力が高く、高い利回りが見込め、収益の成長性と安定性の実現が期待できる物件の取得を目指す、本投資法人の戦略と合致している

| 物件名称          | 取得価格<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 鑑定NOI <sup>(1)</sup> |             | 償却後鑑定NOI <sup>(1)</sup> |             |
|---------------|---------------|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|               |               |                | (百万円)                | (NOI利回り)    | (百万円)                   | (NOI利回り)    |
| ホテルマイステイズ横浜関内 | 5,326         | 5,380          | 259                  | 4.9%        | 193                     | 3.6%        |
| アートホテル上越      | 2,772         | 2,800          | 202                  | 7.3%        | 133                     | 4.8%        |
| アートホテル弘前シティ   | 2,723         | 2,750          | 198                  | 7.3%        | 108                     | 4.0%        |
| ホテルマイステイズ大分   | 1,604         | 1,620          | 107                  | 6.7%        | 62                      | 3.9%        |
| <b>合計</b>     | <b>12,425</b> | <b>12,550</b>  | <b>767</b>           | <b>6.2%</b> | <b>497</b>              | <b>4.0%</b> |



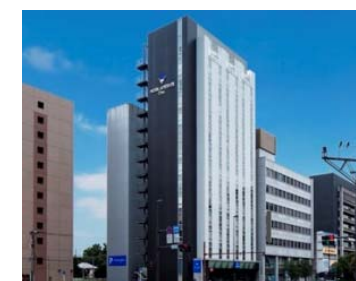
ホテルマイステイズ横浜関内



アートホテル上越



アートホテル弘前シティ



ホテルマイステイズ大分

(取得日：2018年2月7日)

(注1) 取得資産における鑑定NOIは、2018年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益をいいます。償却後鑑定NOIは、鑑定NOIから減価償却費を控除して算出しています。なお、減価償却費は本資産運用会社による試算値を採用しています。また各利回りは、取得価格で除して算出しています。

(注2) かかる条件の物件を取得できる保証はありません。

(注3) 上記の条件で物件を取得した場合の年間償却後NOI試算値を、本書の日付現在の発行済投資口の総数（4,793,181口）で除した試算値であり、本投資法人の投資口1口当たりの分配金の増減に与える影響を示したのではなく、同額につき本投資法人の投資口1口当たりの分配金が上昇することを保証するものではありません。

# 2018年2月取得物件概要

| 物件名称                  | ホテルマイステイズ横浜関内                                                                      | アートホテル上越                                                                            | アートホテル弘前シティ                                                                          | ホテルマイステイズ大分                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ホテルタイプ <sup>(1)</sup> | 宿泊特化型                                                                              | フルサービス型                                                                             | フルサービス型                                                                              | 宿泊特化型                                                                                |
| 外観                    |   |   |   |   |
| 所在地                   | 神奈川県横浜市                                                                            | 新潟県上越市                                                                              | 青森県弘前市                                                                               | 大分県大分市                                                                               |
| 交通                    | 横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅 徒歩1分<br>JR京浜東北線「関内」駅 徒歩4分                                       | えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅 徒歩4分<br>上信越自動車道「上越高田」I.C.より車で15分                            | JR奥羽本線・弘南鉄道弘南線「弘前」駅より徒歩1分<br>東北自動車道 大鰐・弘前I.C.より車で約15分                                | JR日豊本線・久大本線・豊肥本線「大分」駅 徒歩10分<br>大分自動車道「大分」I.C.より車で15分                                 |
| 建築時期                  | 2016年8月                                                                            | 1993年11月                                                                            | 1989年8月                                                                              | 2007年7月                                                                              |
| リノベーション時期             | -                                                                                  | -                                                                                   | 2008年3月                                                                              | -                                                                                    |
| ホテル客室数                | 165室                                                                               | 198室                                                                                | 134 室                                                                                | 145室                                                                                 |
| 地図                    |  |  |  |  |
| 特徴                    | 2016年10月に新規開業したスタイリッシュなホテル。「関内」駅まで徒歩1分、同駅より「横浜」駅まで電車で5分。                           | 198の客室を有し、会議室や宴会場、チャペル、ビア・ガーデン、2つのレストラン、コンシェルジュ、マッサージサービスを備え、ビジネス・レジャーの様々なニーズに対応。   | 日本北部の美しい弘前市に位置し、家族旅行でも十分な空間のある幅広い客室タイプを提供。JR「弘前」駅の正面にありアクセス良好。                       | 「大分」駅から徒歩10分に位置し、利便性に優れた立地。高い天井と大きな窓により快適性を確保。                                       |

(注1) ホテルタイプの詳細は24ページの注記をご参照ください。

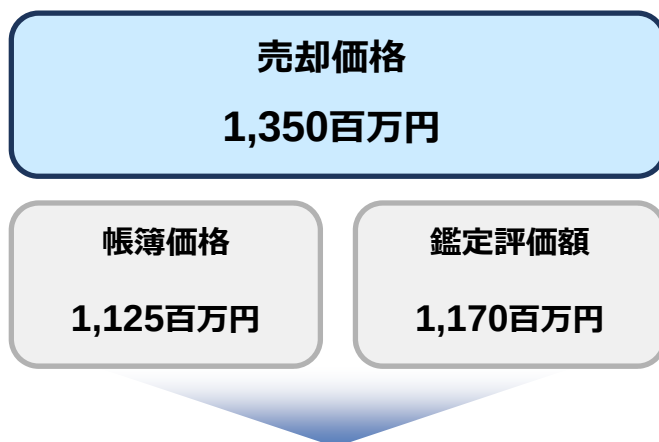
# バリューアップ売却事例

- クロス・スクエアNAKANOでは、中野エリアにおけるIT関連等のオフィスニーズをとらえたリノベーションを実施し、その結果、稼働率を54%から95%に上昇させ、NOIは2.3倍に増加
- 帳簿価格を20%上回る価格での売却を実現

## クロス・スクエアNAKANO



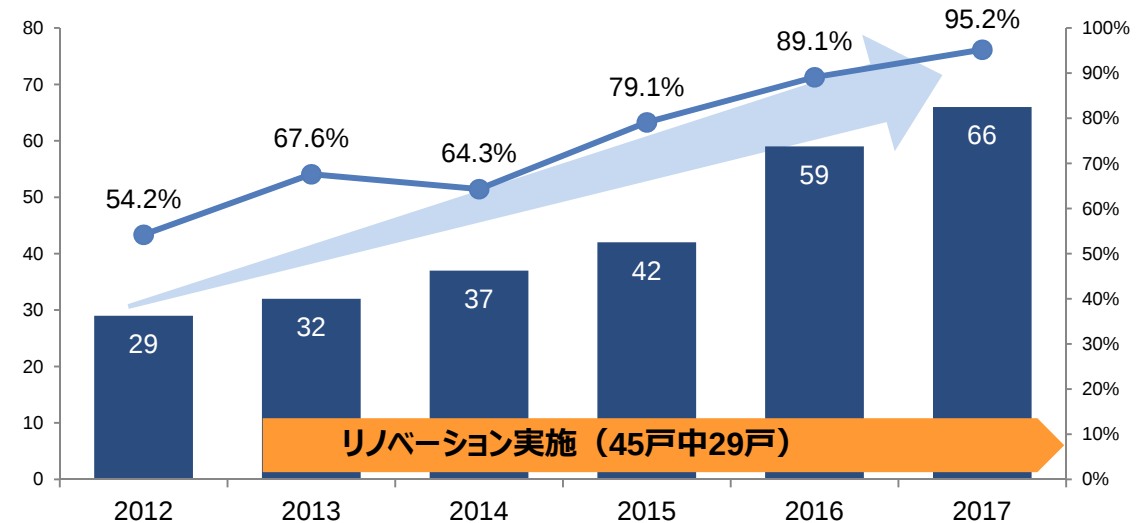
|        |                        |
|--------|------------------------|
| 用途     | オフィス                   |
| 所在地    | 東京都中野区                 |
| 交通     | JR線「中野」駅 徒歩9分          |
| 建築時期   | 1993年1月                |
| 賃貸可能面積 | 2,145.00m <sup>2</sup> |
| 賃貸可能戸数 | 45戸                    |



含み損の解消、売却益の発生

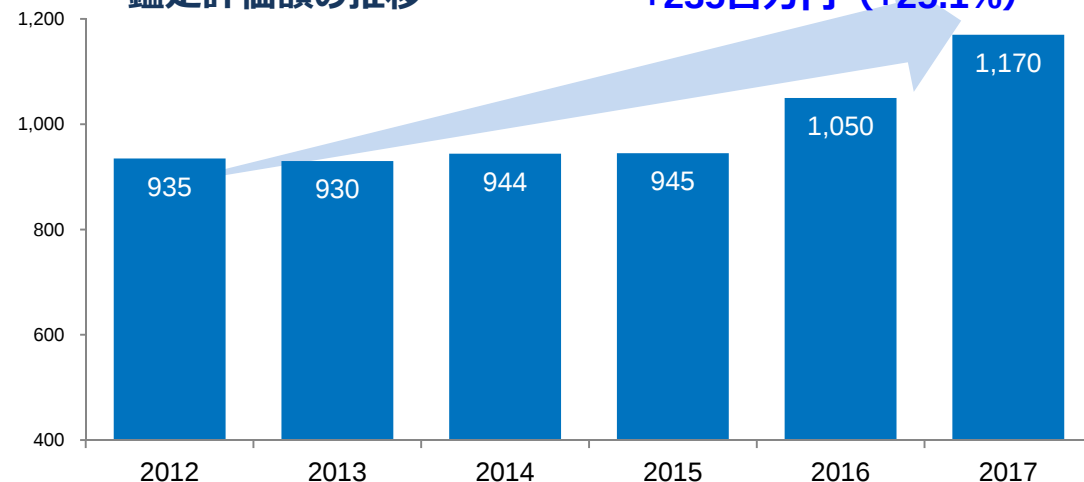
### NOI・稼働率の推移

NOI : +36百万円 (約2.3倍)



### 鑑定評価額の推移

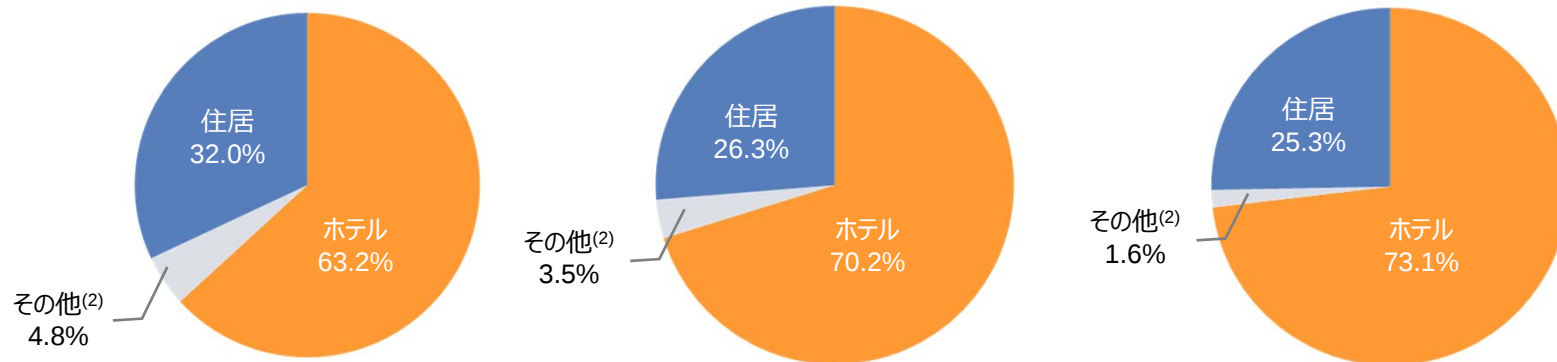
+235百万円 (+25.1%)



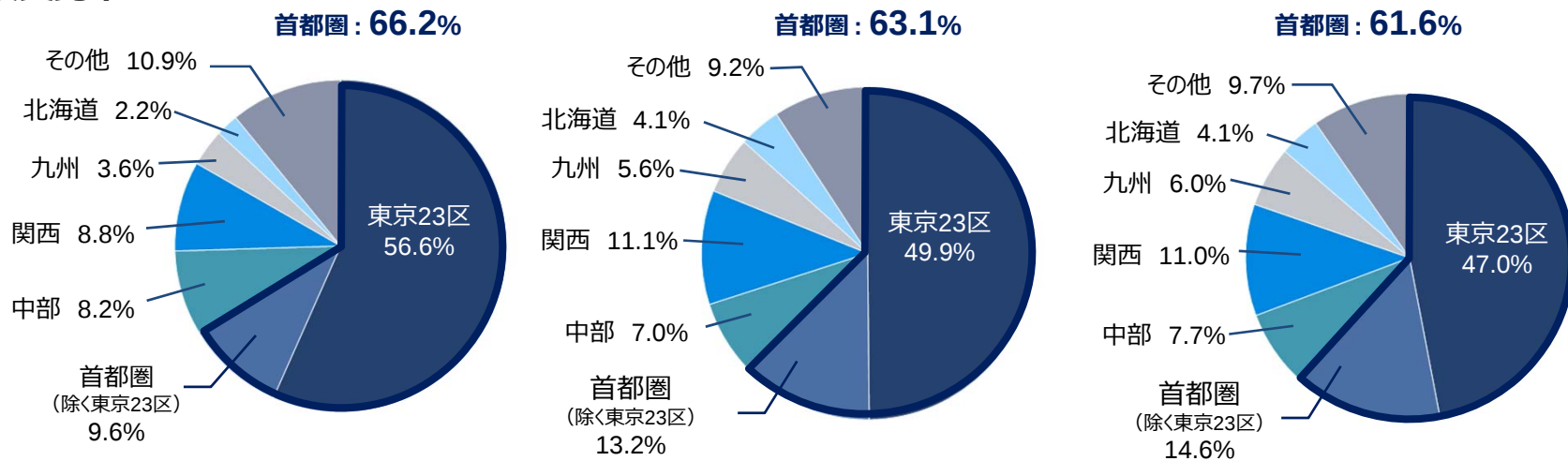
- 資産の入替えにより、コアアセットであるホテル・住居の割合が増加

2017年6月末時点 127 物件 → 2017年12月末時点 126 物件 → 2018年3月9日時点（予定） 124 物件

用途別投資比率<sup>(1)</sup>



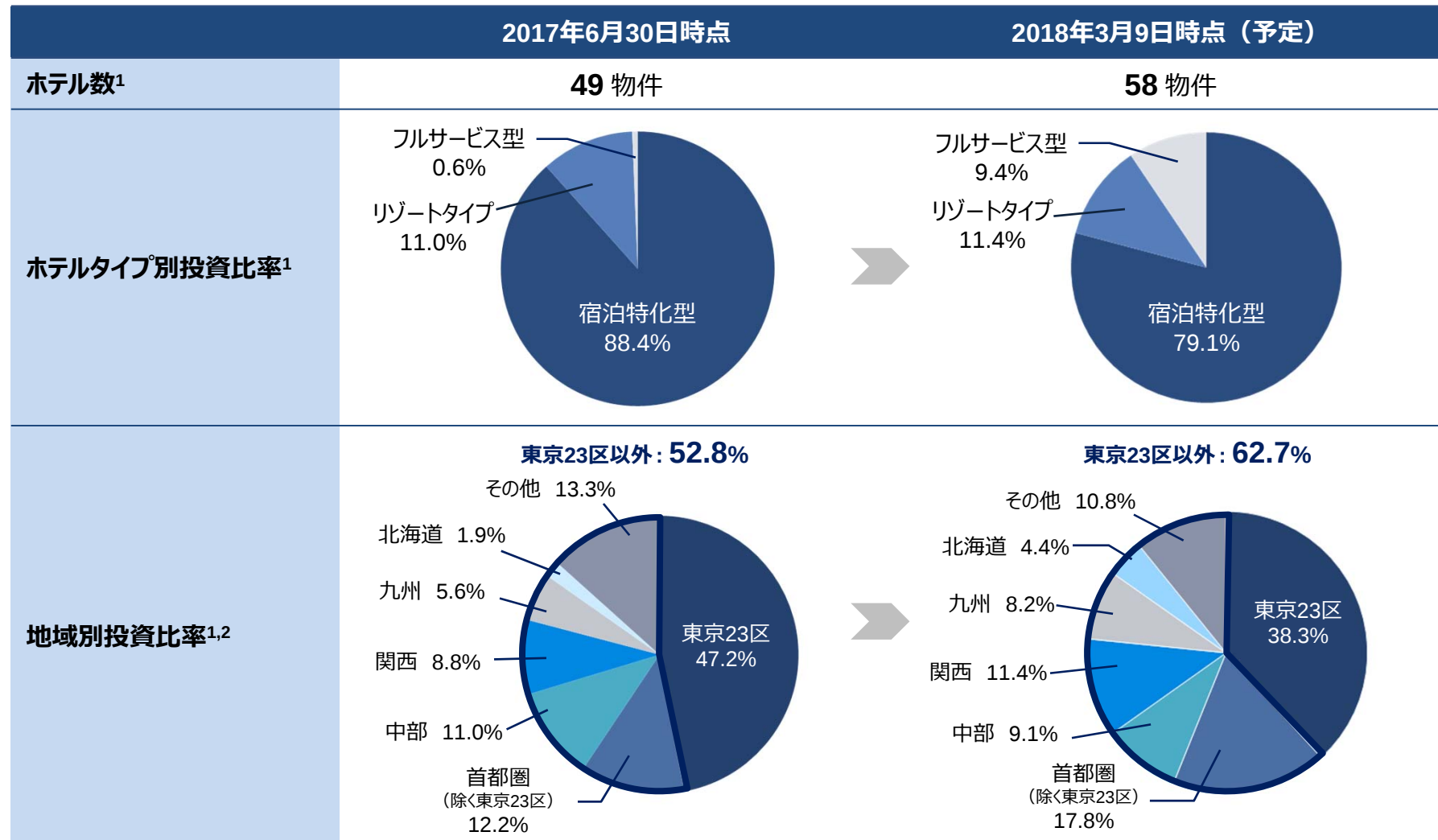
地域別投資比率<sup>(1)(3)</sup>



(注1) 取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付け資産である同ホテルを1物件とし、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。  
 (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) 各エリアは以下のように定義しています。  
 首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

# ホテルポートフォリオの分散

- シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含む、2017年12月期及び2018年2月におけるホテルの取得により、ポートフォリオの更なる分散化が図られている

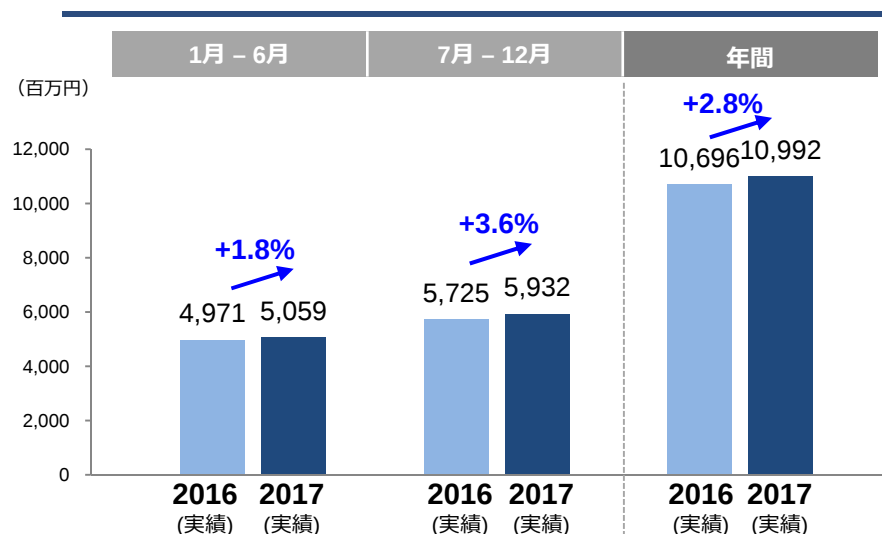


(注1) 取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付け資産である同ホテルを1物件とし、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。  
(注2) 各エリアは以下のように定義しています。  
首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

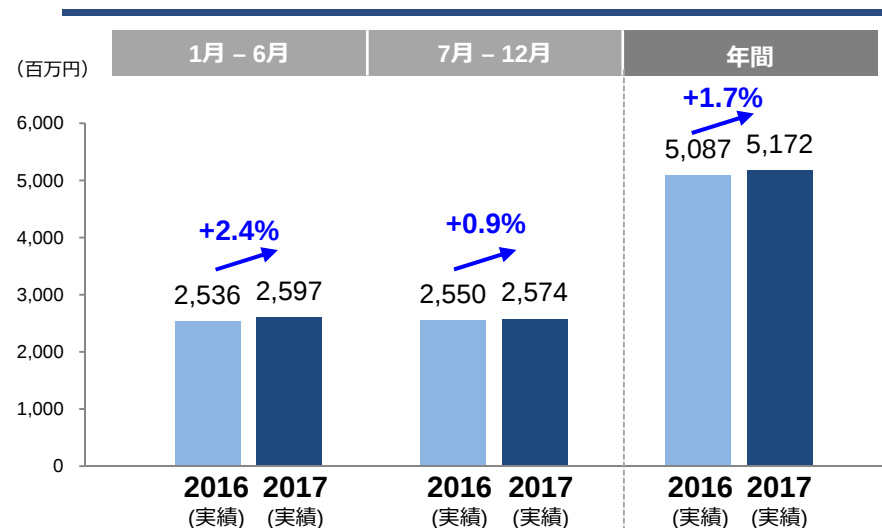
# 2017年NOI実績 (vs 2016年NOI実績)

- 全国分散しているホテルポートフォリオ及び安定的な住居ポートフォリオの組み合わせにより、個別物件の収益変動リスクを軽減

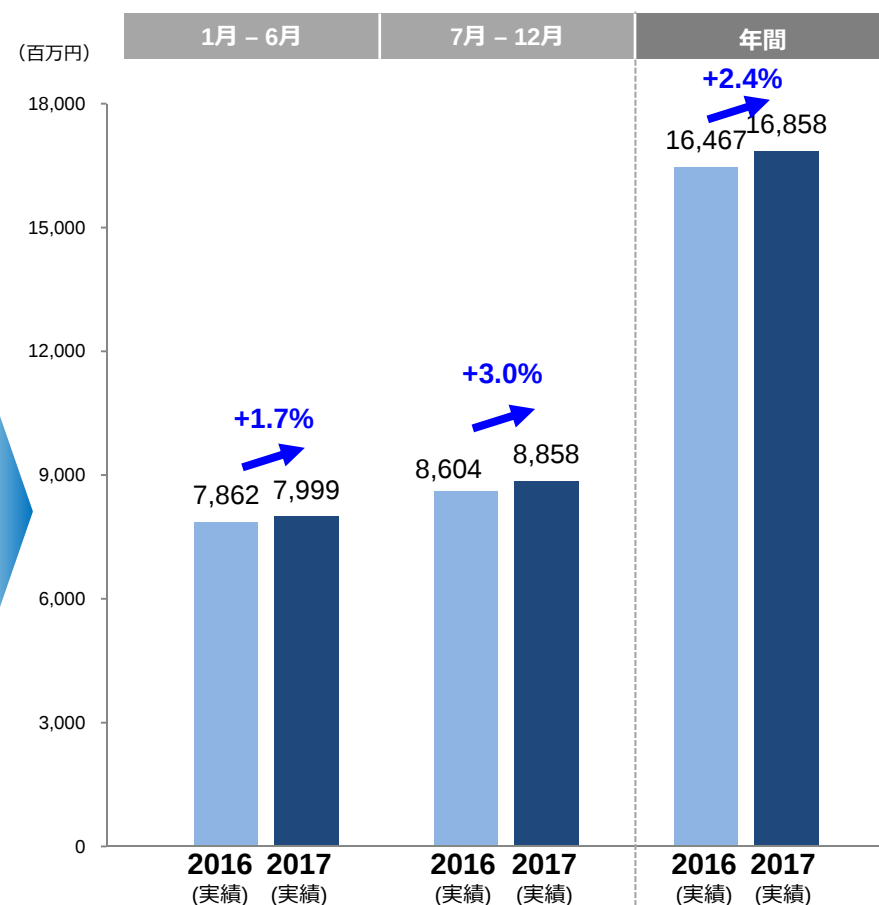
NOI (ホテル) (1)



NOI (住居) (2)



ポートフォリオNOI  
(ホテル + 住居 + その他(3))



(注1) 2017年12月期初時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績値に基づき算出しています。

(注2) 2017年12月期初時点で保有する住居70物件の実績値（なお、当該70物件のうち「カーザエルミタジヨ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の3物件は2017年12月28日付で譲渡したため、当該3物件については、2017年1月1日から譲渡日である2017年12月28日までの運用実績を2017年の運用実績とみなして各数値を算出しています。）に基づき算出しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

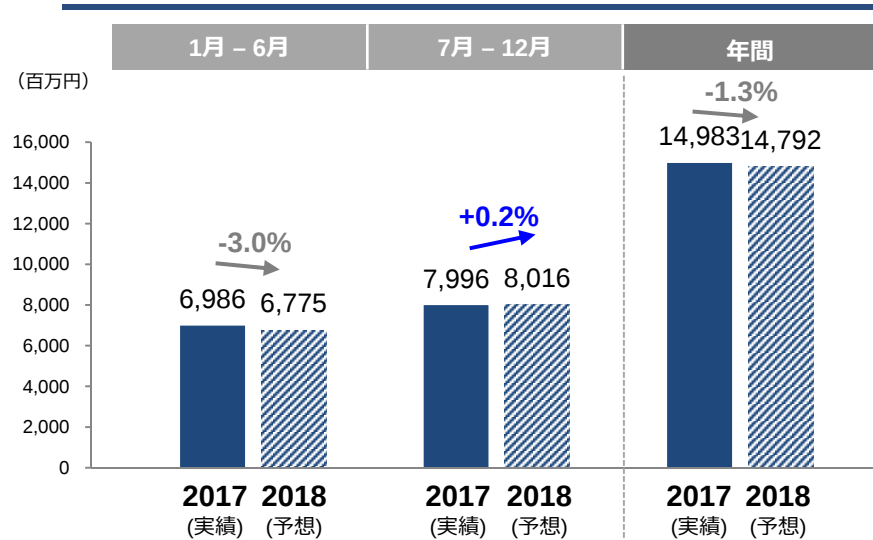
(注3) 2017年末日時点で保有するオフィス・商業施設に基づき算出しています。

(注4) 全ての物件について、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

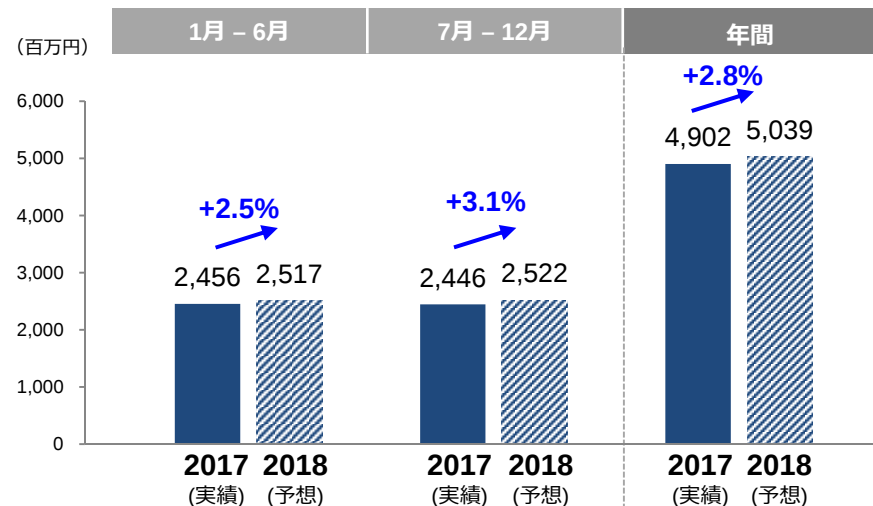
## 2018年NOI予想 (vs 2017NOI実績)

- 2018年のNOI予想は、5ホテル（ホテルマイステイズ京都四条、マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ舞浜、ホテルマイステイズ堂島、ホテルネッツ函館）におけるADR向上のための客室等改装による稼働停止の影響を上期に含む。当該5ホテルを除いた場合、ポートフォリオNOIは0.7%の成長を見込む。

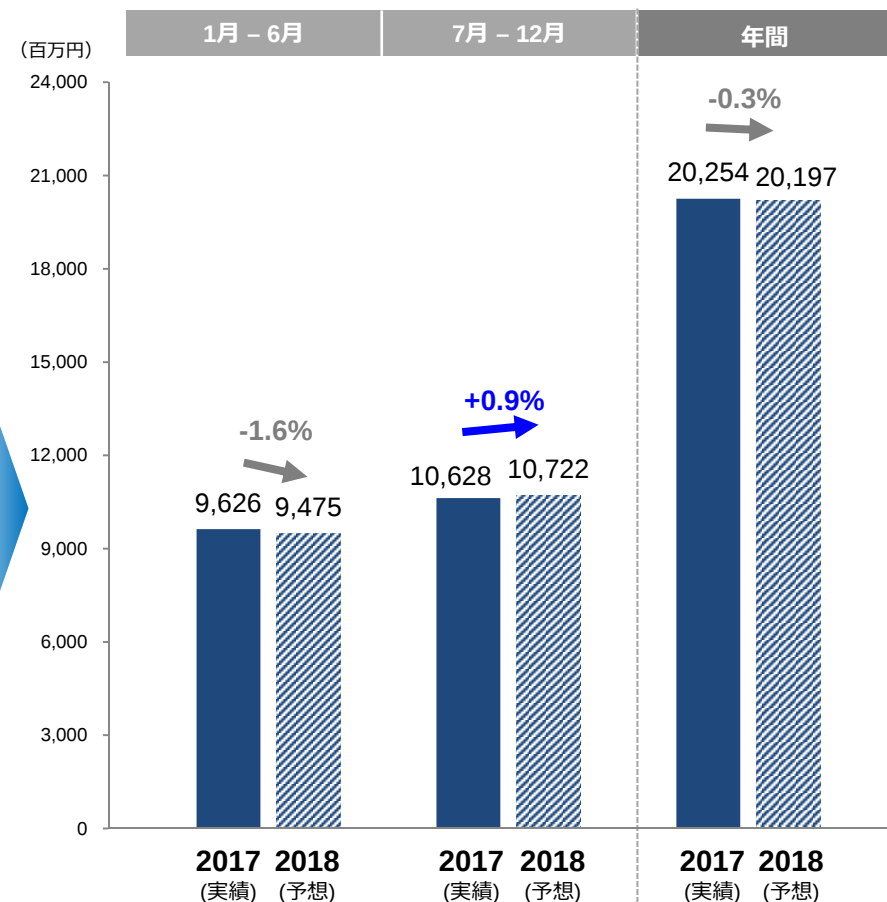
### NOI (ホテル<sup>(1)</sup> + シェラトン<sup>(2)</sup>)



### NOI (住居)<sup>(3)</sup>



### ポートフォリオNOI (ホテル + シェラトン + 住居 + その他<sup>(4)</sup>)



(注1) 2017年12月末時点の保有ホテル53物件のうち、固定賃料の9物件を除く44物件に基づき算出しています。

(注2) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券を2017年の年初から保有していたと仮定した場合の当該優先出資証券にかかる配当収入の想定値もNOIに含めています。

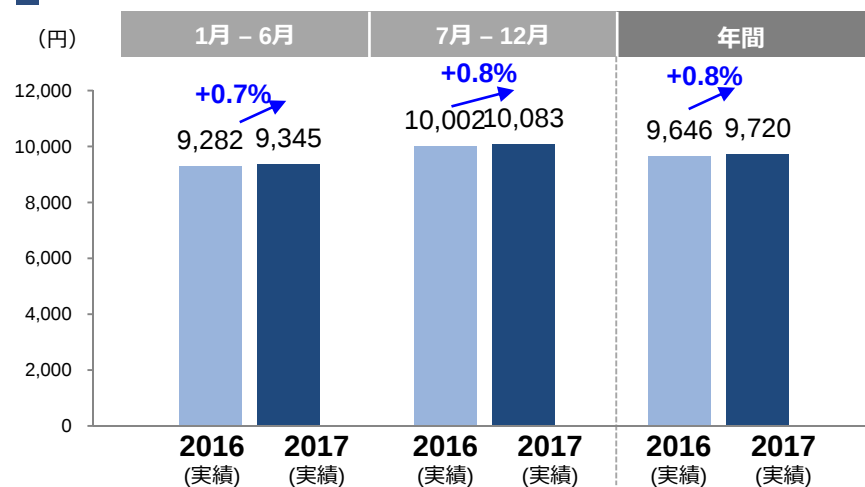
(注3) 本書の日付現在に保有している住居64物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

(注4) レキシントン・プラザ西五反田売却後の2018年3月9日時点で保有する商業施設2物件に基づきます。

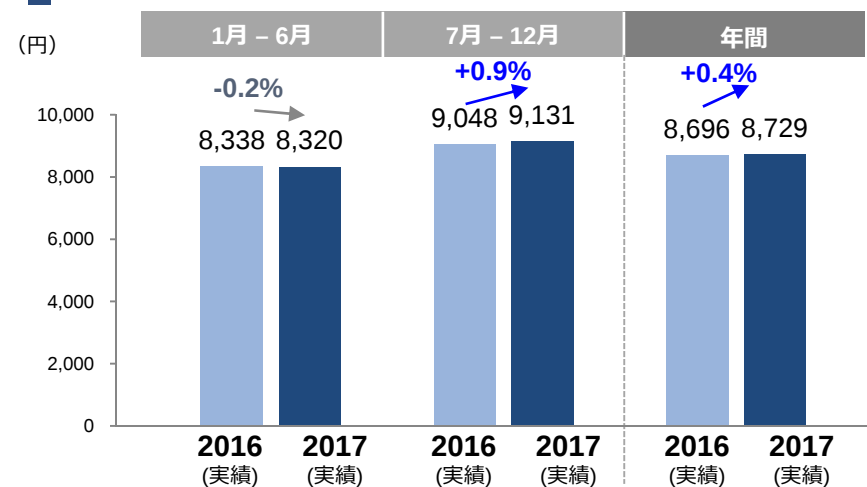
(注5) 全ての物件について、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

- 2017年はADR、RevPAR、GOPについてそれぞれ、前年比+0.8%、+0.4%、+2.5%増加を達成

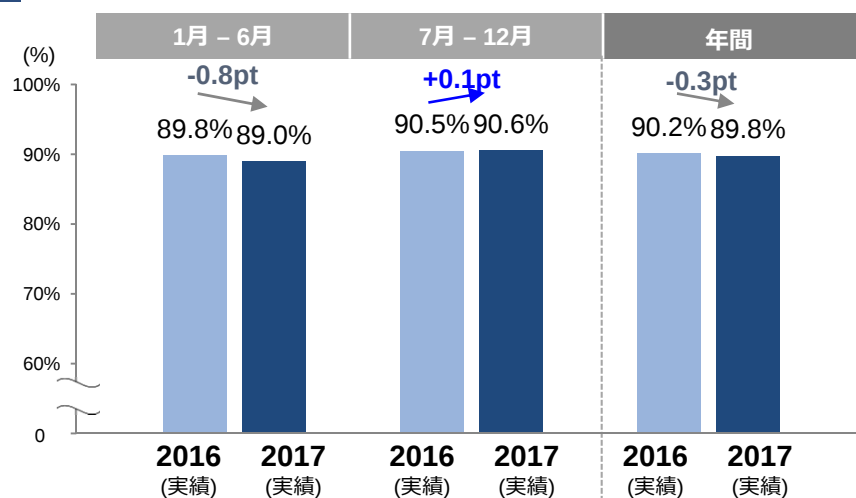
## ADR<sup>(1)</sup>



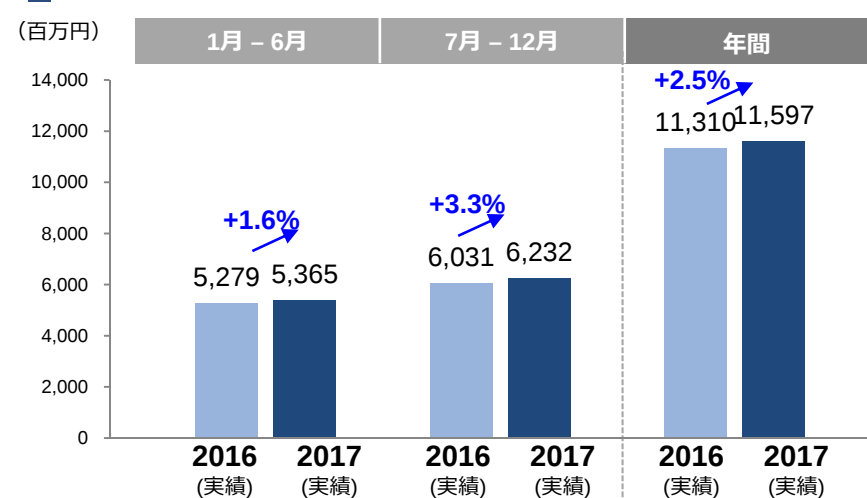
## RevPAR<sup>(1)</sup>



## 客室稼働率<sup>(1)</sup>



## GOP<sup>(1)(2)</sup>



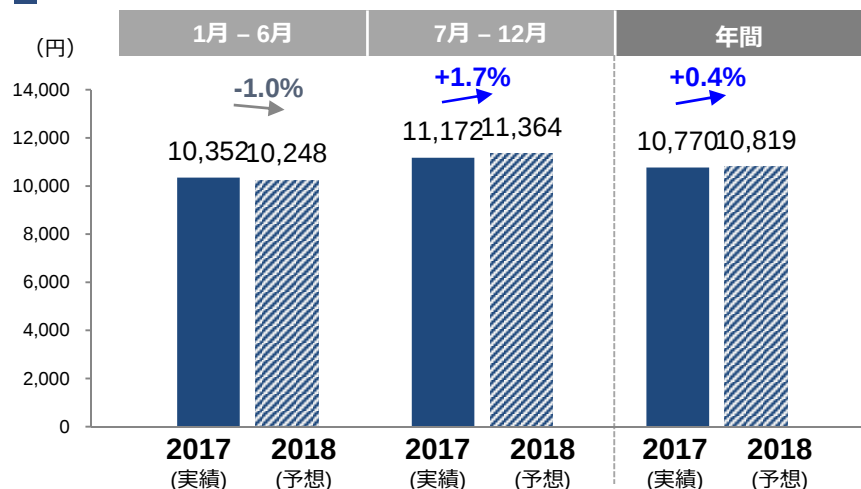
(注1) 2017年12月期初時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績値に基づき算出しています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(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として計算しています。

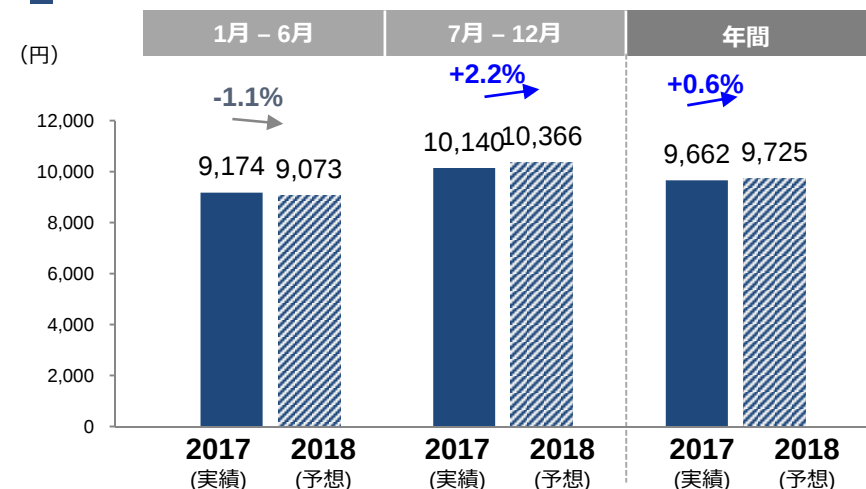
# ホテル指標（2018年予想）

- 2018年年間予想は、稼働率、ADR、RevPARについてそれぞれ+0.2pt、+0.4%、+0.6%の成長、GOPは1.3%の低下を見込む
- 2018年のNOI予想は、5ホテル（ホテルマイステイズ京都四条、マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ舞浜、ホテルマイステイズ堂島、ホテルネッツ函館）におけるADR向上のための客室等改装による稼働停止の影響を上期に含む。当該5ホテルを除いた場合、GOPはほぼ横ばいを見込む

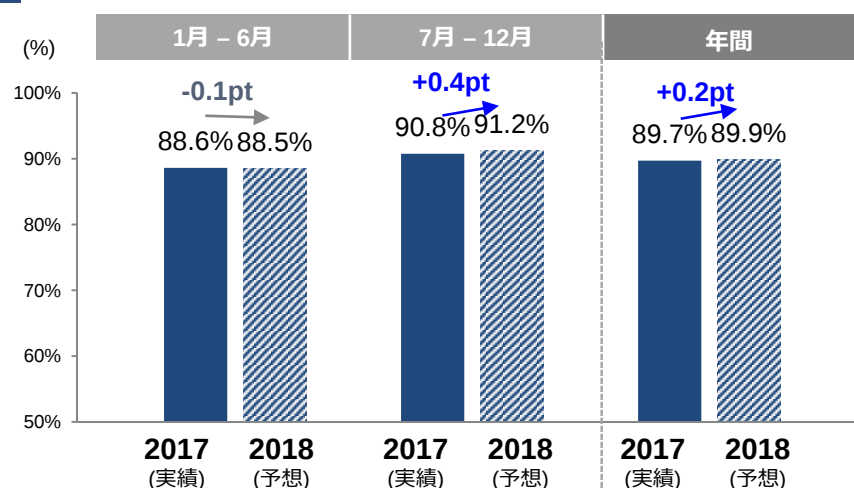
## ADR<sup>(1)</sup>



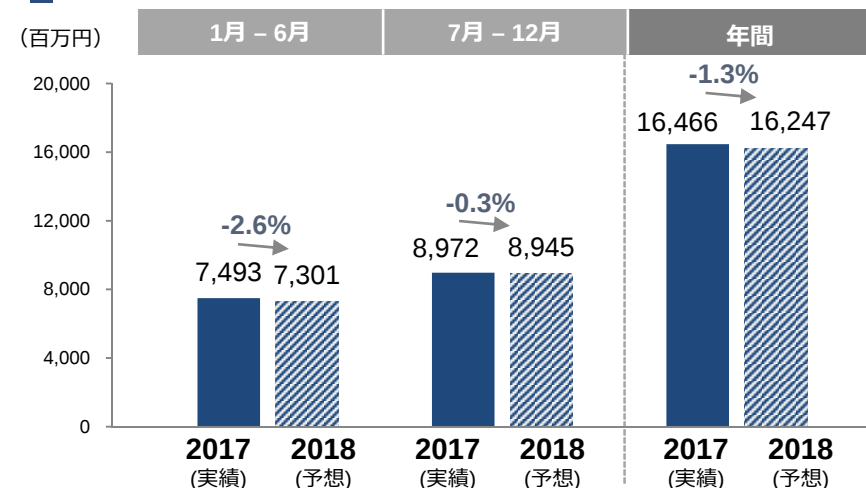
## RevPAR<sup>(1)</sup>



## 客室稼働率<sup>(1)</sup>



## GOP<sup>(1)(2)</sup>

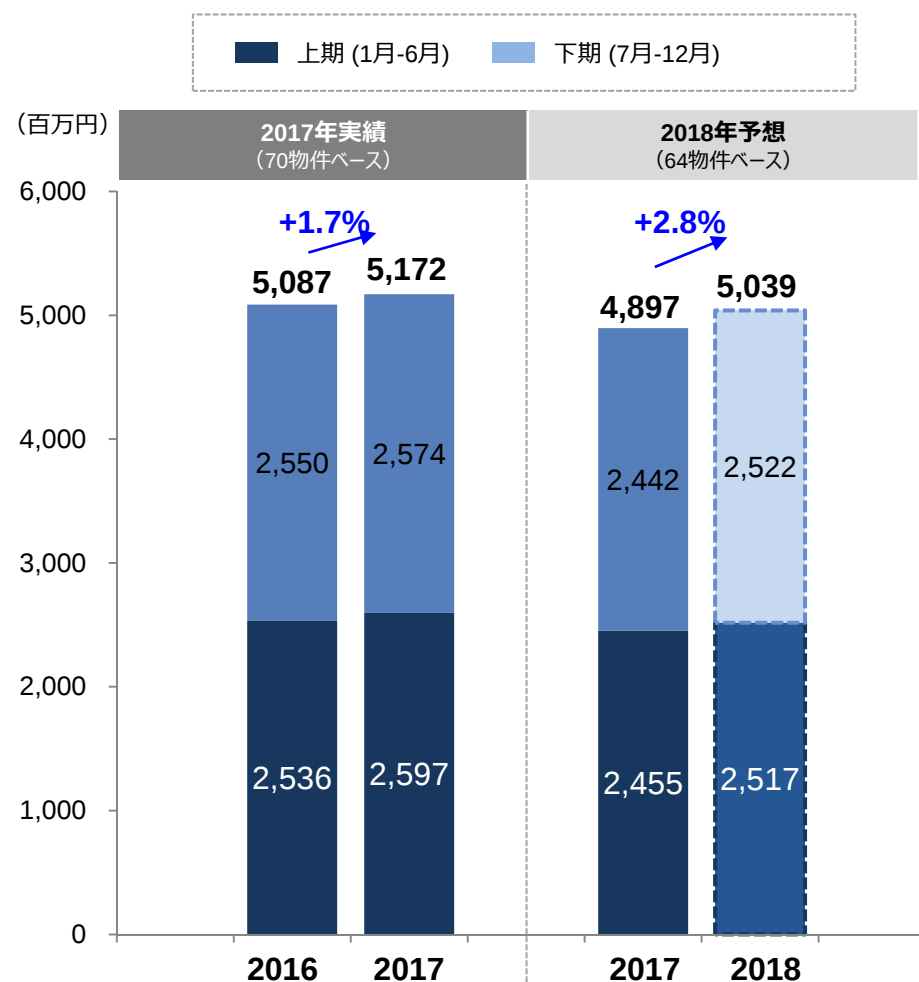


(注1) 2017年12月期末時点の保有ホテル54物件（シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを含む）のうち、固定費料の9物件を除く45物件に基づき算出しています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。  
 (注2) GOP算出にあたり、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに集計して加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

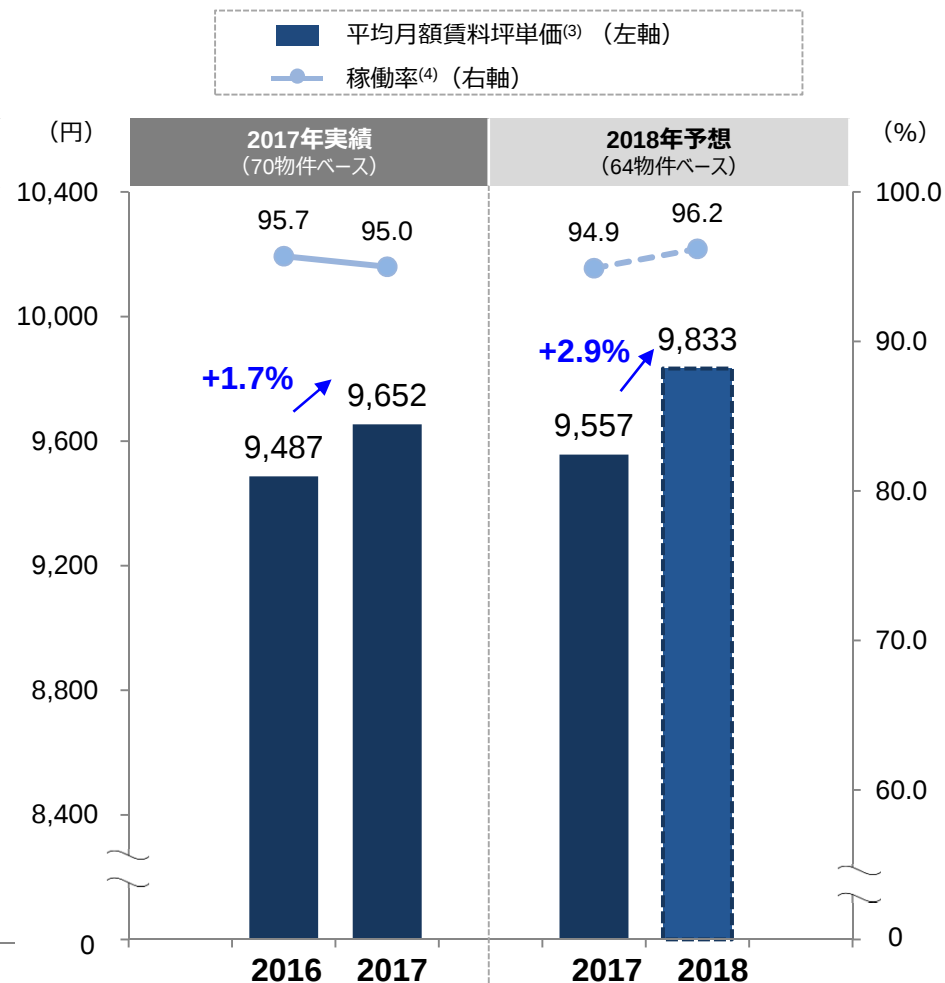
# 住居ポートフォリオの内部成長（2017年実績及び2018年予想）

- 徹底したレントアップの取組みが奏功し、2017年における住居ポートフォリオは、前年比平均月額賃料坪単価、NOIがそれぞれ1.7%上昇
- 2018年も引き続き賃料上昇プログラムを積極的に推進し、平均月額賃料坪単価は+2.9%、NOIは+2.8%の増加を見込む

## NOI<sup>(1)(2)</sup>



## 稼働率及び平均月額賃料坪単価<sup>(1)</sup>



(注1) 「2017年実績」に記載の2016年及び2017年の実績は2017年12月期初時点まで保有する住居70物件の実績値（なお、当該70物件のうち「カーザエルミタジジョ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の3物件は2017年12月28日付で譲渡したため、当該3物件については、2017年1月1日から譲渡日である2017年12月28日までの運用実績を2017年間の運用実績とみなし、また2017年12月28日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を当期末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。）、「2018年予想」に記載の2017年の実績及び2018年の予想は本書の日付現在で保有している64物件の実績値及び予想値に基づき、それぞれ算出しています。うち、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注2) 一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

(注3) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月末日時点の月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料の坪単価を意味します。

(注4) 「稼働率」は、対象期間における各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。

- ロイヤルパークスタワー南千住、ロイヤルパークスシーサー南千住の取得により、本投資法人は大規模物件をポートフォリオに組み入れ、収益の安定性を高めるとともに、借入余力を確保
- これら2物件の取得後、ロイヤルパークスタワー南千住は、138件の新規契約及び更新契約を締結し、従前賃料と比較した平均賃料上昇率は11.0%と高い内部成長を実現
- ロイヤルパークスタワー南千住は住居ポートフォリオの中で最も規模が大きく、堅調な賃料の成長が継続してNOIの増加に寄与することが期待される
- 旗艦物件であるロイヤルパークスタワー南千住は、PM会社からの受託依頼が多く、本投資法人はPM会社変更により本物件のPMフィー料率を2.7%から1.5%へと減額。併せて、収益性アップを図るべく、ロイヤルパークスシーサー南千住、ロイヤルパークス桃坂の賃料形態を変更

## ロイヤルパークスタワー南千住における本投資法人による取得後の賃料上昇実績（2017年3月14日～12月31日）

### ◆ 賃料改定状況

|              |                        | 新規契約<br>(A) | 更新契約<br>(B) | 全契約<br>(A) + (B) |
|--------------|------------------------|-------------|-------------|------------------|
| 該当契約件数       |                        | 113         | 25          | 138              |
| 契約賃料<br>改定状況 | 上昇                     | 91.2%       | 84.0%       | 89.9%            |
|              | 変化なし                   | 6.2%        | 16.0%       | 8.0%             |
|              | 下落                     | 2.7%        | 0.0%        | 2.2%             |
|              | 平均賃料増加率 <sup>(1)</sup> | +11.2%      | +9.6%       | +11.0%           |

当初賃料と想定入居賃料との差異<sup>(2)</sup> : 7.7%

## ロイヤルパークスシリーズ4物件におけるML会社/PM会社の変更による想定インパクト(新ML/PM：グッドワークス株式会社)

|                                                                                       |                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ロイヤルパークスタワー南千住                                                                        |                                                                                |
|    | マスターリースの種類<br>パス・スルー型<br>PMフィー料率(対賃貸事業収入)<br>2.7% → 1.5%                       |
| ロイヤルパークスシーサー南千住                                                                       |                                                                                |
|   | マスターリースの種類<br>賃料保証型 → パス・スルー型<br>PMフィー料率(対賃貸事業収入)<br>N/A <sup>(3)</sup> → 1.5% |
| ロイヤルパークス桃坂                                                                            |                                                                                |
|  | マスターリースの種類<br>賃料保証型 → パス・スルー型<br>PMフィー料率(対賃貸事業収入)<br>N/A <sup>(3)</sup> → 1.5% |
| ロイヤルパークス新田                                                                            |                                                                                |
|  | マスターリースの種類<br>賃料保証型<br>PMフィー料率(対賃貸事業収入)<br>N/A <sup>(3)</sup>                  |

年間NOI増加額  
(想定値)<sup>(4)</sup>

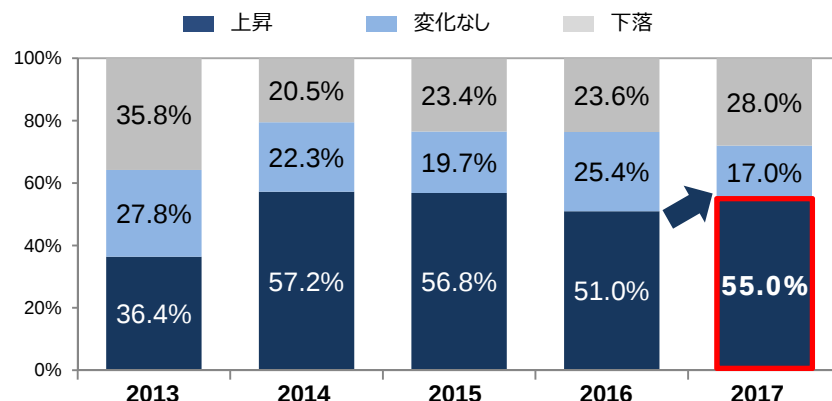
+39.0  
百万円

(注1) 対象期間における新規契約及び更新の対象となった契約を合わせた全契約において、賃貸面積により加重平均して算出した、月額賃料における従前契約からの増加率をパーセンテージで記載したものです。  
 (注2) ロイヤルパークスタワー南千住の取得時に計算された平均月額賃料坪単価と鑑定評価に基づく平均月額賃料坪単価との差異をパーセンテージで記載したものです。  
 (注3) 賃料保証型のマスターリース契約においてはPMフィーの設定がされておらず、対賃貸事業収入での料率が計算できないため、「N/A」と表記しています。  
 (注4) 2017年の初めに当該ML/PM変更があったと仮定した場合の2017年のNOI想定値を記載しています。

# 住居ポートフォリオの賃料増額改定状況

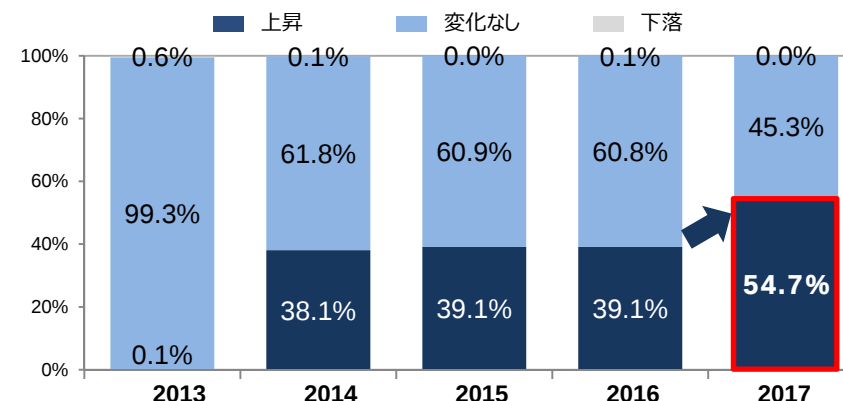
- 新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、2014年から賃料上昇プログラムを開始
- パフォーマンスの高いPM会社への業務の集約化を図るため、2016年12月から2017年にかけて、合計22物件の住居物件にかかるML・PM会社を変更

新規契約の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>



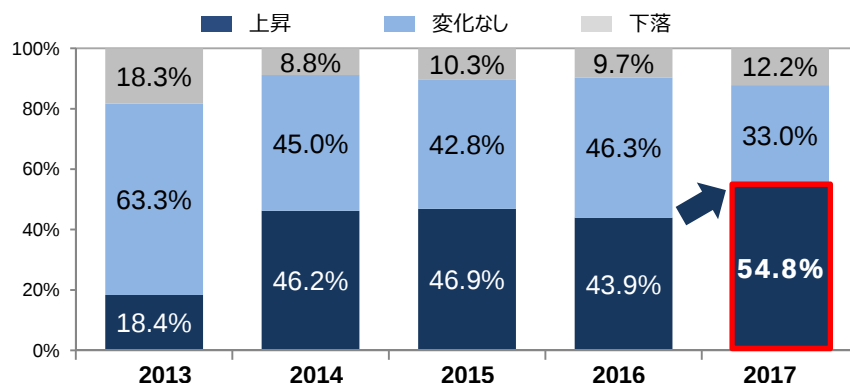
|                                    |      |      |      |      |       |
|------------------------------------|------|------|------|------|-------|
| 新規契約件数                             | 827  | 649  | 943  | 783  | 1,030 |
| 稼働率 <sup>(2)</sup> (%)             | 95.5 | 94.0 | 94.7 | 95.9 | 95.0  |
| ネットリーシングコスト<br>(月数) <sup>(3)</sup> | 1.15 | 1.01 | 1.23 | 1.15 | 1.02  |

更新契約の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>

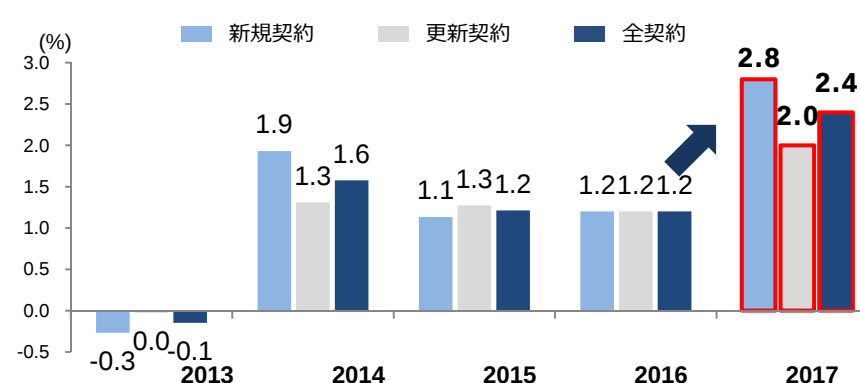


|                        |      |      |       |       |       |
|------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| 更新契約件数                 | 818  | 872  | 1,209 | 1,126 | 1,337 |
| 更新率 <sup>(4)</sup> (%) | 81.2 | 84.7 | 85.4  | 83.7  | 82.8  |

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移<sup>(1)</sup>



平均賃料増減率<sup>(5)</sup>



(注1) 対象期間において本投資法人が保有している住居物件の実績値（対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。）に基づきデータを作成しています。  
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件（対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。）の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。  
 (注3) 「ネットリーシングコスト（月数）」は、「広告宣伝費（月数）」+「フリーレント（月数）」-「礼金収入（月数）」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。  
 (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。  
 (注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。

- 資産入替え後も、引き続き26物件（ホテル17物件、住居9物件）のスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長機会を確保

## 覚書対象物件一覧（ホテル）<sup>(1)(2)</sup>

| No. | 物件名称                          | 所在地      | ホテルタイプ <sup>(3)</sup> | 客室数   |
|-----|-------------------------------|----------|-----------------------|-------|
| 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   |
| 2   | 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   |
| 3   | 成田エクセルホテル東急                   | 千葉県成田市   | フルサービス型               | 711   |
| 4   | ホテルマイステイズプレミア札幌パーク            | 北海道札幌市   | フルサービス型               | 418   |
| 5   | フサキリゾートヴィレッジ                  | 沖縄県石垣市   | リゾートタイプ               | 188   |
| 6   | アートホテル旭川                      | 北海道旭川市   | フルサービス型               | 265   |
| 7   | ホテルマイステイズ金沢キャッスル              | 石川県金沢市   | 宿泊特化型                 | 206   |
| 8   | ホテルマイステイズ松山                   | 愛媛県松山市   | フルサービス型               | 161   |
| 9   | ホテルマイステイズ上野イースト               | 東京都台東区   | 宿泊特化型                 | 150   |
| 10  | ホテルマイステイズ御堂筋本町 <sup>(2)</sup> | 大阪府大阪市   | 宿泊特化型                 | 108   |
| 11  | ホテルマイステイズ札幌中島公園               | 北海道札幌市   | 宿泊特化型                 | 86    |
| 12  | フレックスティン桜木町                   | 神奈川県横浜市  | 宿泊特化型                 | 70    |
| 13  | MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前        | 東京都台東区   | 宿泊特化型                 | 161   |
| 14  | ホテルマイステイズ富士山 展望温泉             | 山梨県富士吉田市 | リゾートタイプ               | 159   |
| 15  | ホテルノルド小樽                      | 北海道小樽市   | 宿泊特化型                 | 98    |
| 16  | ホテルソニア小樽                      | 北海道小樽市   | 宿泊特化型                 | 94    |
| 17  | アートホテル新潟駅前                    | 新潟県新潟市   | フルサービス型               | 304   |
| 合計  |                               |          |                       | 3,995 |

(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。対象物件が売却される場合に、第三者に先立ち、本投資法人が取得を検討する機会の提供を受けることとされています。

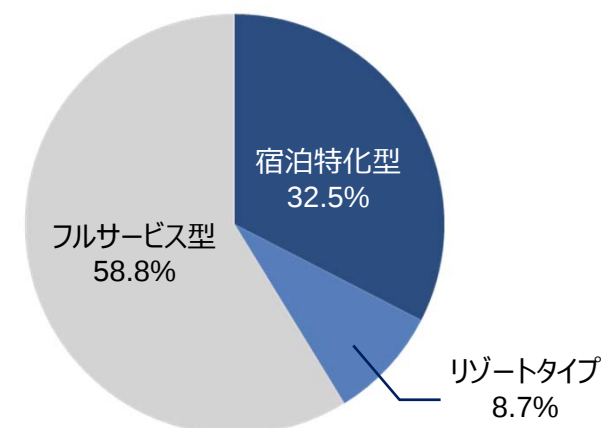
(注2) 本書の日付現在、本投資法人による取得の決定がなされている物件はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注3) タイプについては以下の分類に従っています。

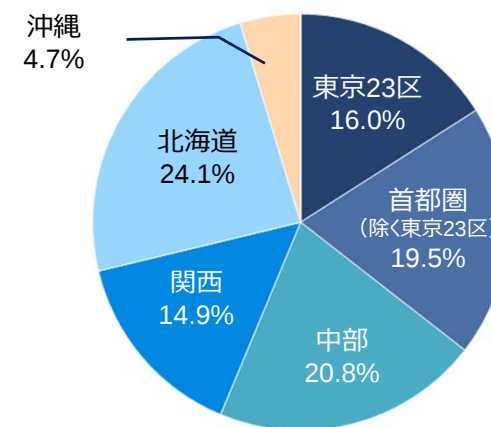
- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。

## パイプラインホテルの分散状況（客室数ベース）

ホテルタイプ別



地域別



# 投資主優待について

- 投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を企図して、新たに投資主優待制度を導入予定
- 投資主はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びすべてのホテルマイステイズに最安値宿泊料金から10%安く宿泊可能

## 投資主優待制度の概要<sup>(1)</sup>

| 対象ホテル                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル</li> <li>■ MHMが運営するマイステイズブランド・ホテル<sup>(2)</sup></li> </ul>             |                                         |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 対象投資主                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓基準日時点において10口以上を保有する本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主</li> <li>✓基準日:各決算期末日（初回基準日 2017年12月31日）</li> </ul> |                                         |
| 優待内容                  | ①                                                                                                                                      | ②                                       |
| 対象施設                  | シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル                                                                                                                 | MHMが運営するマイステイズブランド・ホテル <sup>(2)</sup>   |
| 詳細                    | BAR <sup>(3)</sup> (最安値宿泊料金) から10%オフでの宿泊                                                                                               | BAR <sup>(3)</sup> (最安値宿泊料金)から10%オフでの宿泊 |
| 利用条件及び制限              | シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルのウェブサイト経由の予約に限る                                                                                                  | ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約に限る                |
| 利用可能期間 <sup>(4)</sup> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から9月30日まで</li> <li>2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年3月31日まで</li> </ol>     |                                         |

(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において予定しているものであり、今後内容が変更される可能性があり、また、導入された場合にもその後に廃止される可能性があります。

(注2) 2018年2月7日現在、MHMが運営するマイステイズブランド・ホテルは82物件です。

(注3) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるという変動料金です。

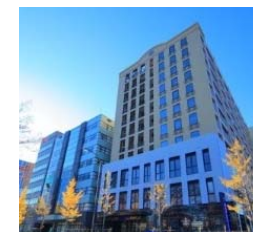
(注4) 「利用可能期間」は、上記優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該期間内であることが必要です。

## 対象ホテル: シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル 及びマイステイズブランド・ホテル

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



HOTEL MYSTAYS



ホテルマイステイズプレミア金沢



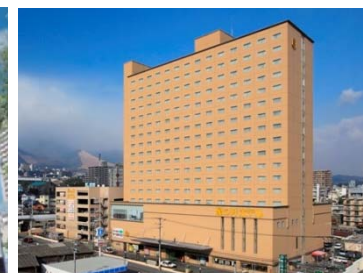
フサリゾートヴィレッジ



ホテルエピナール那須



ホテルマイステイズ  
プレミア赤坂



別府亀の井ホテル

## 外国人宿泊客ニーズに応えるMHMの運営

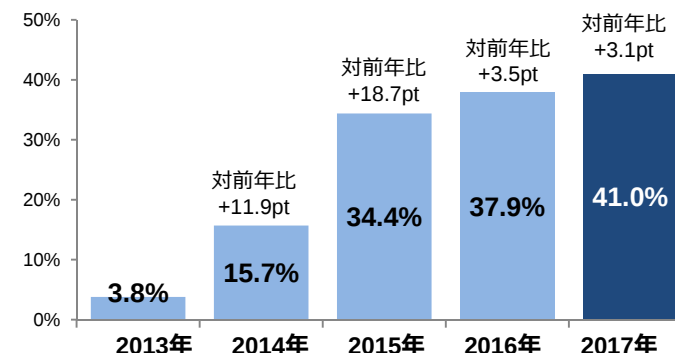


MYSTAYS HOTEL MANAGEMENT CO.,LTD.

- MHMは日本で**84ホテル**を運営  
うち、**45ホテル**が本投資法人の保有物件  
(本書の日付現在)
- 直近でウェブサイトを更新するとともに、サイトからの直接予約増加を企図し、新たなオンライン予約システムを構築中



### 海外売上比率<sup>(1)</sup>の推移



## 宿泊客の選好に合わせた対応と業界トレンドを捉えた最近の取組み

### 禁煙ルームへの変更

- ✓ 650室の喫煙ルームを禁煙ルームに変更済み
- ✓ 禁煙ルームのRevPARは、喫煙ルームよりも平均5.4%高い傾向<sup>(2)</sup>



ホテルマイステイズ浜松町

### レベニュー・マネジメント

- ✓ 客室稼働率の高水準維持と直前キャンセルに備えることを目的とした、オーバーブッキングの拡大とモニタリング
- ✓ 2017年に客室稼働率99%超を達成した日数は延べ1,658日となり、前年における日数の延べ1,171日より増加<sup>(3)</sup>
- ✓ 新たなレベニュー・マネジメントのソフトウェアの導入

### オンライン・マーケティングの強化

- ✓ CTBC Bank Co., Ltd.(台湾最大のクレジットカード会社)との共同オンライン・マーケティングプログラムの実施
- ✓ 香港航空、ANA、銀聯カードとの共同オンライン・マーケティングの実施



CTBC キャンペーン

### アリババグループ（フリギー）との提携

- ✓ MHMが運営する40物件の客室を販売。うち、26物件が本投資法人の保有物件
- ✓ 中国で「独身の日」として知られる11月11日開催の中国最大のセール（W11）で、「Most Popular Store of W11 2017」を受賞

(注1) 海外売上比率は、2017年12月末時点で本投資法人のポートフォリオにおいてマイステイズ・ホテル・マネジメントが運営する41物件のうち、リブランド等により2013年からの比較データがない以下の12物件を除く29物件について、客室収入のうち海外のオンライン旅行代理店を通じて予約された割合を記載しています。(除外物件：ホテルマイステイズ名古屋栄、ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ宇都宮、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルエビナール那須、ホテルマイステイズ金沢、ホテルマイステイズプレミア浜松町、ホテルマイステイズ堂島、ホテルマイステイズ大阪コンファレンスセンター、ホテルマイステイズプレミア大森、別府亀の井ホテル、ホテルマイステイズ札幌駅北口)

(注2) 本投資法人が2017年12月末時点で保有する資産のうち、2017年12月末までに当該変更が完了し、かつ、変更後も喫煙ルームが一部残されているホテルにおいて、2017年3月から12月までの各ホテルの喫煙ルーム、禁煙ルームについて算出したRevPARに対し、それぞれのホテルにおけるリノベーションの部屋数を乗じて合計した金額を比較して算出しています。

(注3) 本投資法人が2017年12月末時点で保有する資産におけるMHMが運営するホテル41物件のうち、2016年及び2017年中にリノベーションを実施したホテルを除いた35物件の実績値に基づきます。

- ソフトバンクグループ会社全体で先端通信技術、インターネットサービス、AI(人工知能)、スマートロボット、IoT及びクリーンエネルギープロバイダーといった、多様な通信・テクノロジー領域に注力。ソフトバンクグループは68,402人（連結ベース）<sup>(1)</sup>の従業員を擁する
- MHMとソフトバンクグループは、すでにソフトバンクグループが開発した人型ロボットのPepperの導入を通じた協業を実現。Pepperの導入により、①マイステイズホテル会員への申込数の増加、②多言語によるコンシェルジュサービスの提供(近隣レストラン情報、観光スポット情報、ホテル情報の提供)を企図
- マイステイズ・ホテル・マネジメントとソフトバンクグループは、AI、ロボティクス、マーケティングといった他分野における協業についても協議を実施

## MHMによるリモートコンシェルジュとしてのPepper導入

- 2017年7月よりホテルマイステイズ3物件(ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズプレミア浜松町及びホテルマイステイズ五反田駅前)にてPepperを導入
- Pepperはリモートコンシェルジュとしてゲストをおもてなし



(注1) 2017年3月31日時点

## ソフトバンクグループの主要各社

 **SoftBank**  
Group

ソフトバンク株式会社

Sprint Corporation

ヤフー株式会社

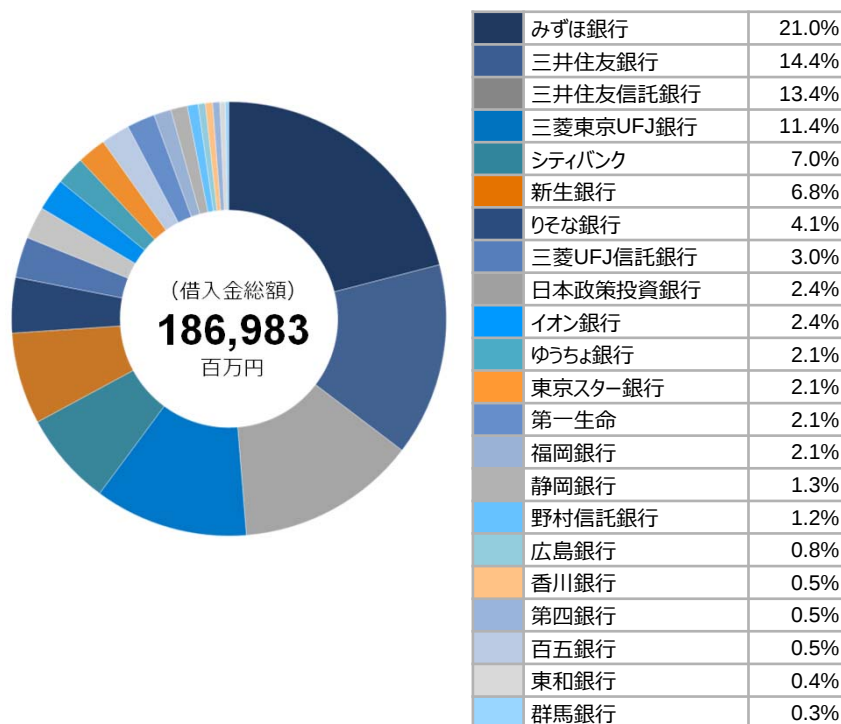
Brightstar Corp.

ソフトバンクコマース&サービス株式会社

Arm Holdings plc

- 主要金融機関からの継続的で強固なサポート
- 投資法人債の起債を含む資金調達手段の多様化等を検討していく方針

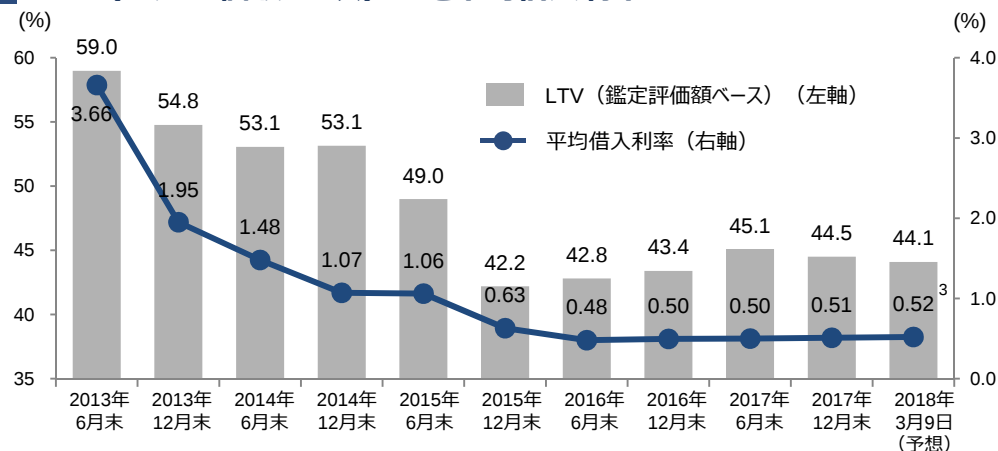
## ■ バンクフォーメーション（2018年2月20日時点）



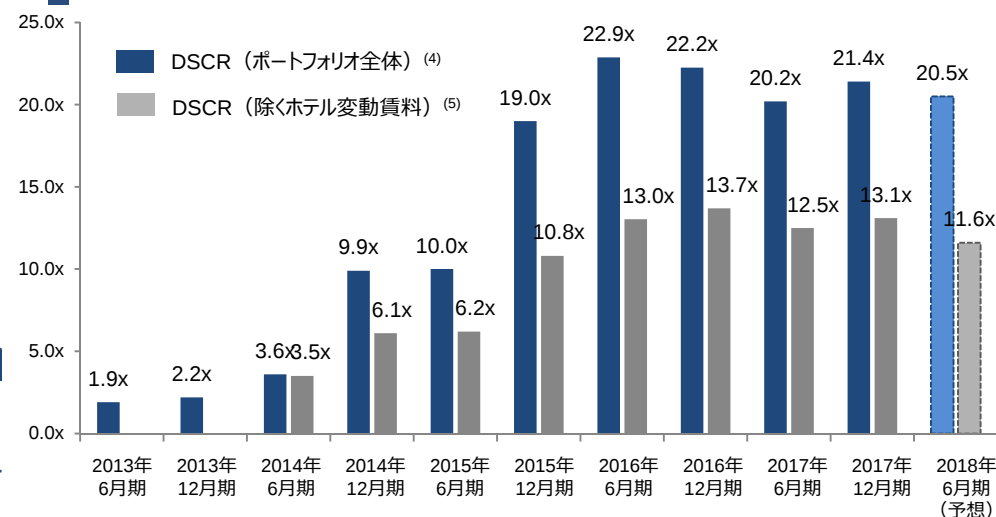
## ■ 格付

| 格付機関                     | 格付対象    | 格付       | 見通し   |
|--------------------------|---------|----------|-------|
| 株式会社<br>日本格付研究所<br>(JCR) | 長期発行体格付 | <b>A</b> | ポジティブ |

## ■ LTV（鑑定評価額ベース）<sup>(1)</sup> と平均借入利率<sup>(2)</sup>



## ■ DSCR



(注1) 期末のLTV（鑑定評価額ベース）＝期末有利子負債残高（消費税還付対応借入金1,068百万円を除く）÷期末鑑定評価額合計により算出しています。なお、シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券取得後にかかるLTVの算出においては、鑑定評価額に、当該優先出資証券に係る本投資法人の取得価格17,845百万円を含みます。

(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) 2018年3月9日の平均借入利率は、2018年1月31日現在の全銀協1か月円TIBORが基準金利として適用されたものと仮定して記載しています。

(注4) 「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。

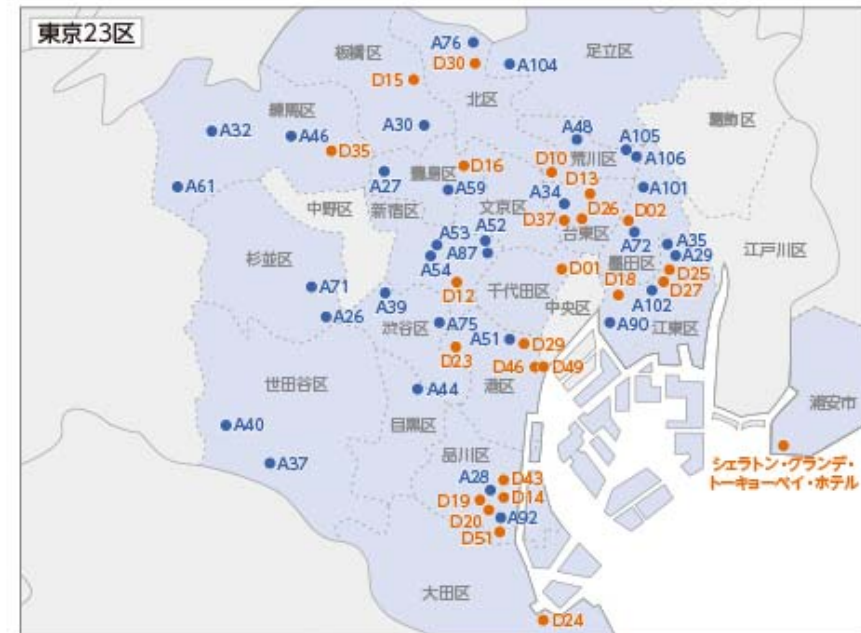
(注5) 「DSCR（除くホテル変動費料）」は、（営業利益－ホテル変動費料＋減価償却費＋不動産等売却損益）÷（約定弁済額＋支払利息）を基に算出しています。



## Appendix

# ポートフォリオマップ \*2018年3月9日時点 (予定)

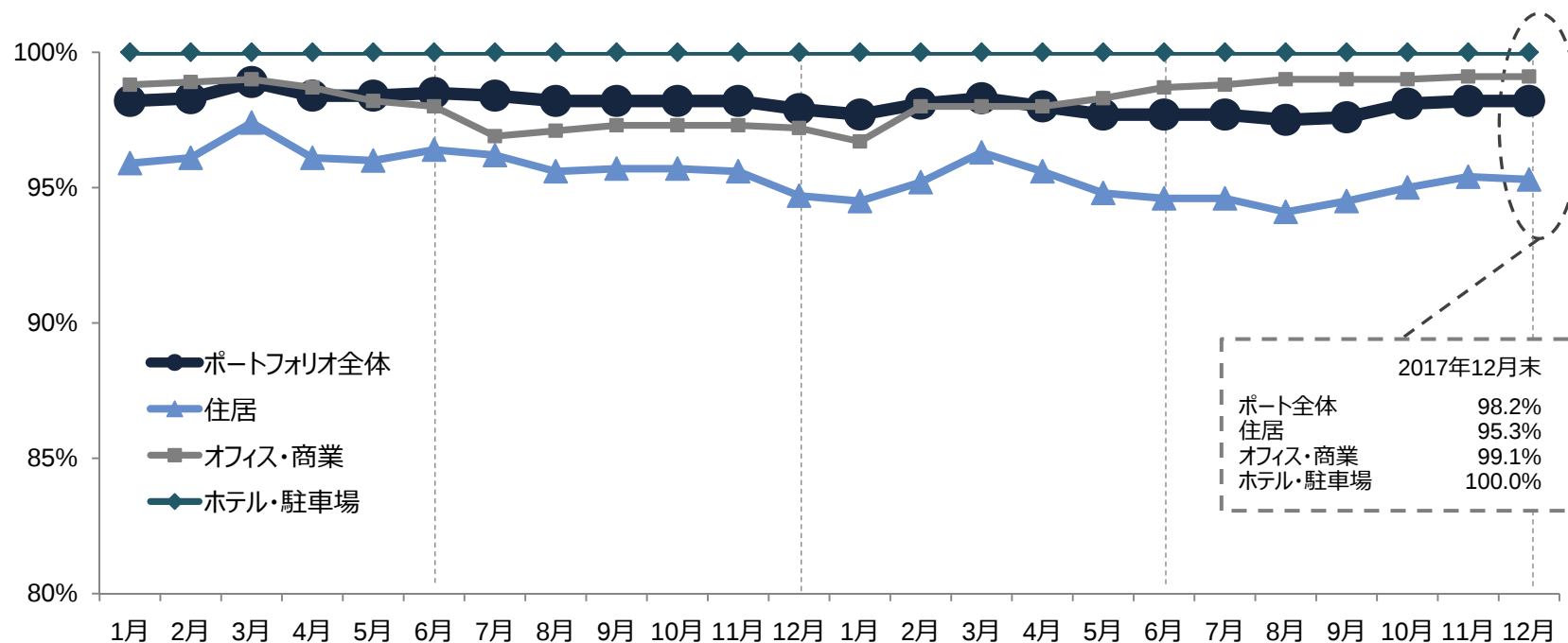
| 物件数 | 住居 | ホテル | その他 |
|-----|----|-----|-----|
| 124 | 64 | 58  | 2   |



● ホテル  
● 住居  
● 商業施設

# 稼働率の推移

月次稼働率の推移

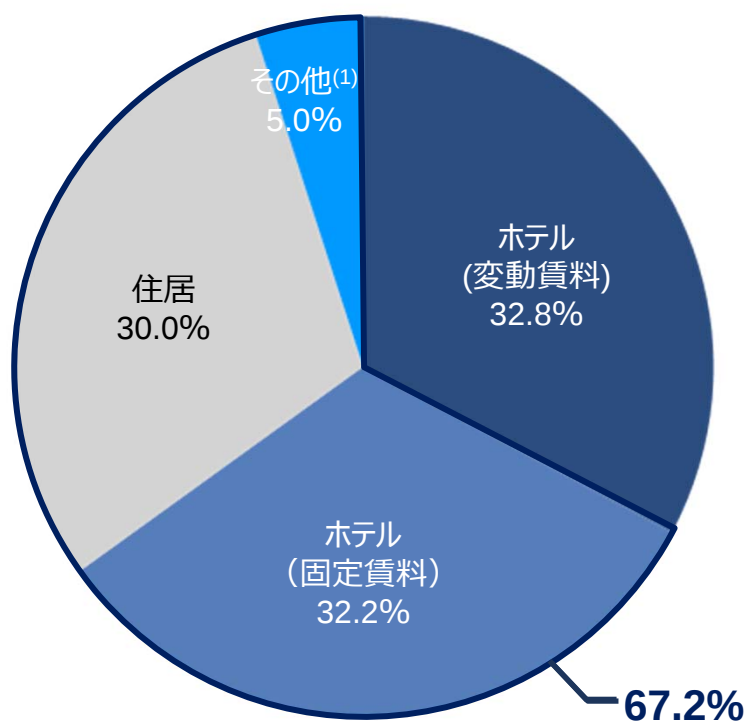


期中平均稼働率

| 2016年6月期       | 2016年12月期      | 2017年6月期       | 2017年12月期      |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ポート全体 98.5%    | ポート全体 98.2%    | ポート全体 97.9%    | ポート全体 97.9%    |
| 住居 96.3%       | 住居 95.6%       | 住居 95.2%       | 住居 94.8%       |
| オフィス・商業 98.6%  | オフィス・商業 97.2%  | オフィス・商業 98.0%  | オフィス・商業 99.0%  |
| ホテル・駐車場 100.0% | ホテル・駐車場 100.0% | ホテル・駐車場 100.0% | ホテル・駐車場 100.0% |

- ポートフォリオ収益の構成はホテル(固定賃料)、住居及びその他<sup>(1)</sup>の用途物件の合計が67.2%となり、引き続き安定的

## 賃貸事業収入の構成比（2017年12月期）



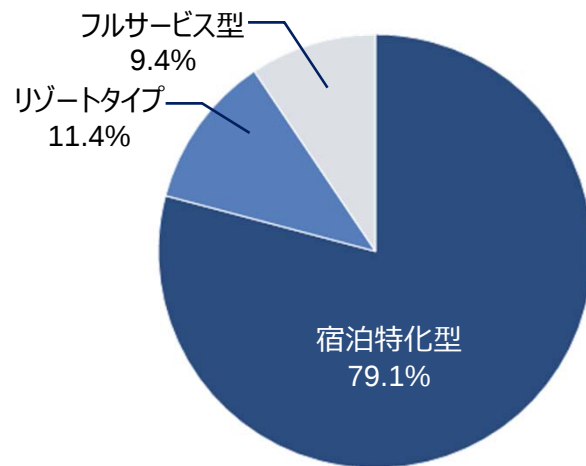
（百万円）

| 賃貸事業収入             |      |        |        |
|--------------------|------|--------|--------|
| ホテル                | 変動賃料 | 3,742  | 32.8%  |
|                    | 固定賃料 | 3,676  | 32.2%  |
| 住居                 |      | 3,416  | 30.0%  |
| その他 <sup>(1)</sup> |      | 567    | 5.0%   |
| 合計                 |      | 11,403 | 100.0% |

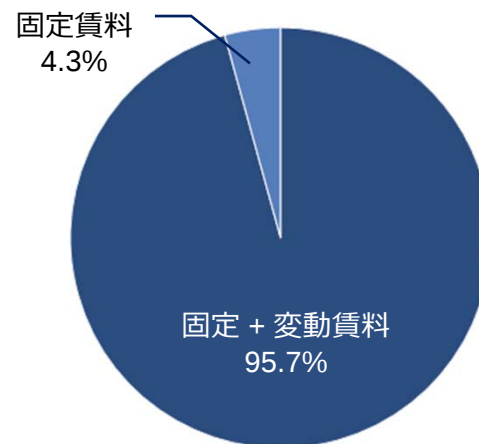
（注1）「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

- ホテルポートフォリオは58物件、ホテルタイプは79.1%が宿泊特化型、賃料形態は95.7%が変動賃料を採用<sup>(1)</sup>
- 地域別では東京23区を含む首都圏が56.1%、関西が11.4%<sup>(1)</sup>
- ホテル収益は、固定賃料：変動賃料 = 5：5（変動賃料における最低保証部分を固定賃料とみなした場合）

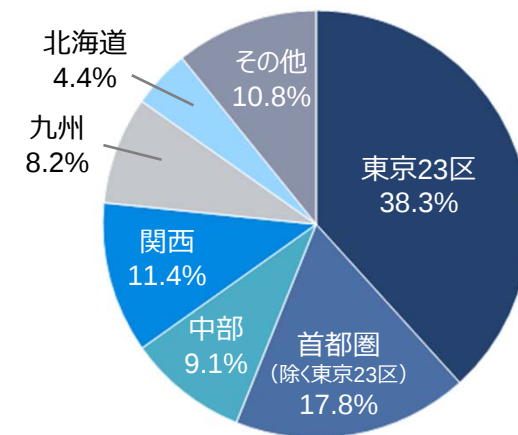
タイプ別<sup>(1)</sup>



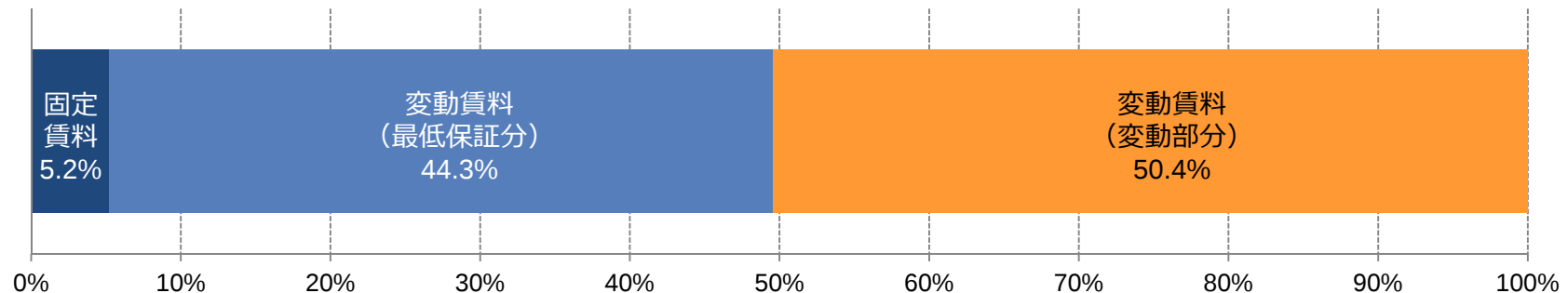
賃料形態別<sup>(1)</sup>



地域別<sup>(1)</sup>



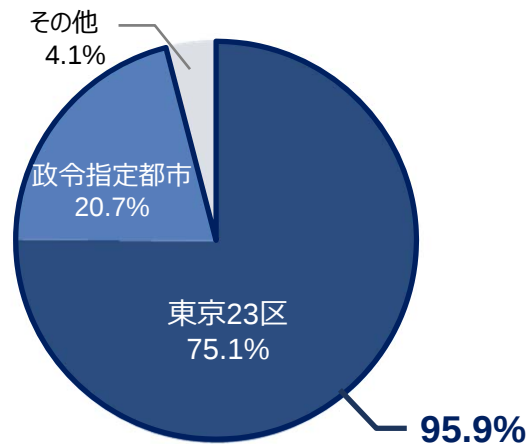
■ ホテル収益の構成比（2017年 12月期実績）



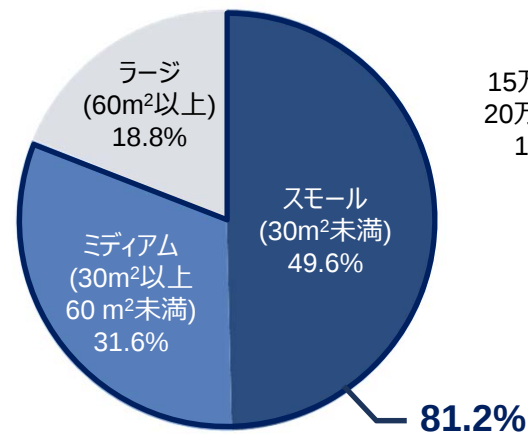
（注1）取得価格に基づきます。なお、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付け資産である同ホテルを1物件とし、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。

- 本書の日付現在、住居ポートフォリオは、物件数：64、賃貸可能戸数：4,561戸<sup>(1)</sup>
  - ・ 95.9%<sup>(2)</sup>が東京23区及び政令指定都市に所在
  - ・ 81.2%<sup>(4)</sup>が60㎡未満であり、单身・少人数ファミリー層のニーズに合致
  - ・ 77.3%<sup>(4)</sup>が月額賃料15万円未満<sup>(5)</sup>

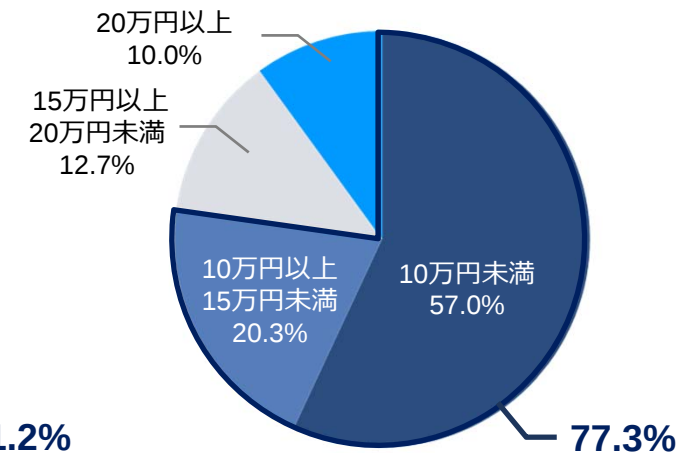
立地別<sup>(2)</sup>



タイプ別<sup>(3)(4)</sup>



賃料帯別 (月額賃料) <sup>(4)(5)</sup>



シティハウス東京新橋



ロイヤルパークス桃坂



ロイヤルパークス新田



ロイヤルパークスシーサー南千住

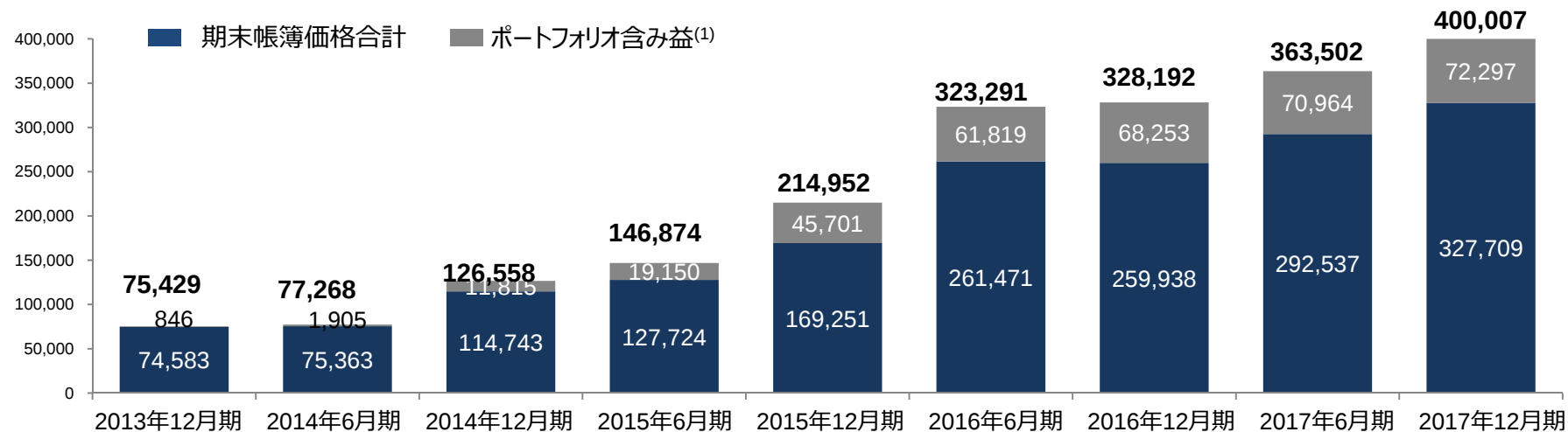


ロイヤルパークスタワー南千住

(注1) 店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
 (注2) 取得価格に基づき算出しています。  
 (注3) 「タイプ」については、「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㎡以上の広さの賃貸可能面積の住戸をいいます。  
 (注4) 本書の日付現在における物件にかかる、2017年12月末時点の店舗・オフィス及び老人ホーム区画を除く賃貸可能戸数に基づき算出しています。  
 (注5) 「賃料帯」は、本書の日付現在における物件にかかる、2017年12月末時点の月額賃料に基づき分類しています。

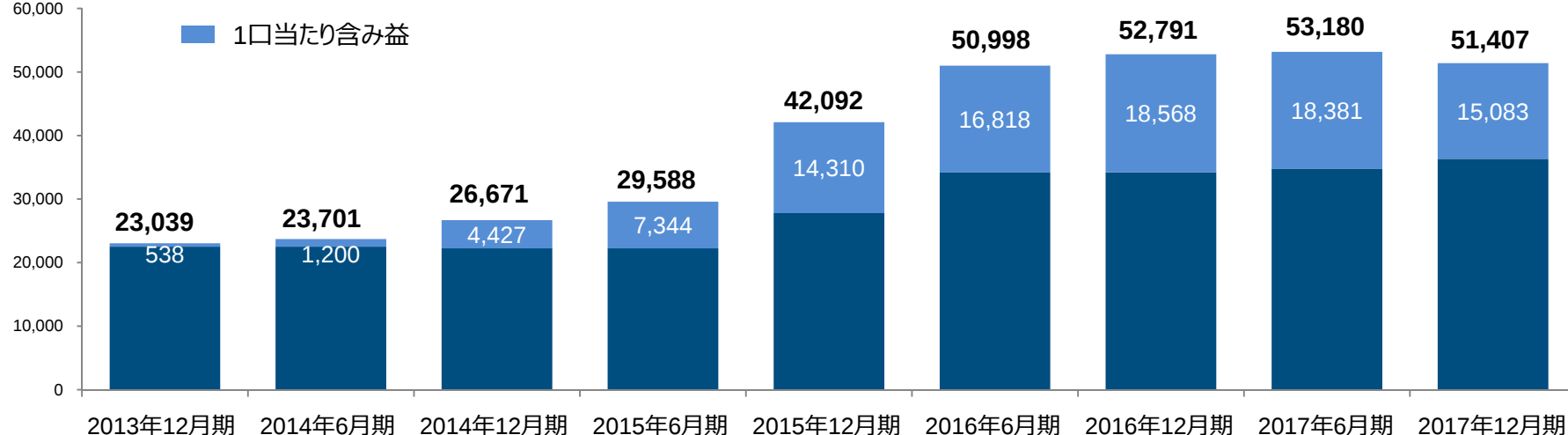
## ■ 鑑定評価額の推移

(百万円)



## ■ 1口当たりNAV(2)の推移

(円)



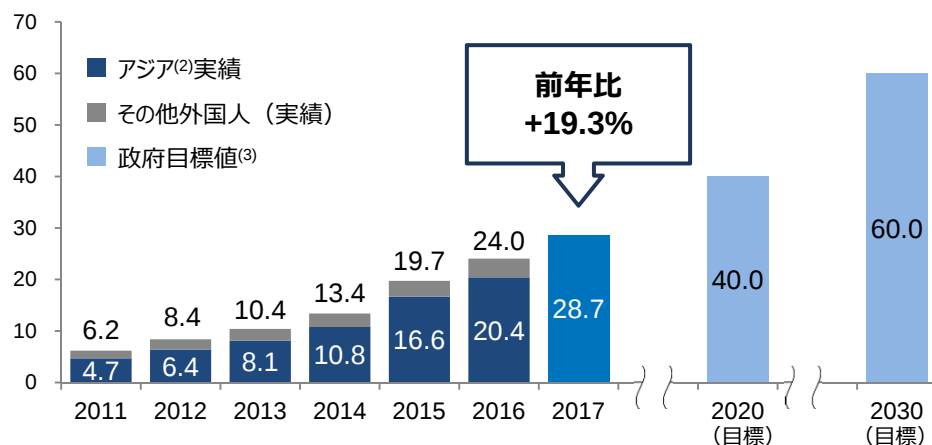
(注1) 「ポートフォリオ含み益」は、(期末鑑定評価額合計－期末帳簿価格合計)により算出しています。

(注2) 「1口当たりNAV」は、(期末純資産額－未処分利益＋期末鑑定評価額合計－有形固定資産(信託借地権を含みます。))÷期末発行済投資口総口数により算出しています。

- 2017年の訪日外国人旅行者数は、2,869万人（前年比+19.3%）と過去最高を記録
- 地域別でも、主要20地域<sup>(1)</sup>全てで過去最高を記録。中でも、主要アジア4地域（韓国、中国、台湾、香港）は前年比21.9%増の2,129万人となり、インバウンド全体の7割以上を占める
- 日本は人口に対する外国人旅行者数の割合が依然低く、インバウンド数の成長余地が大きい

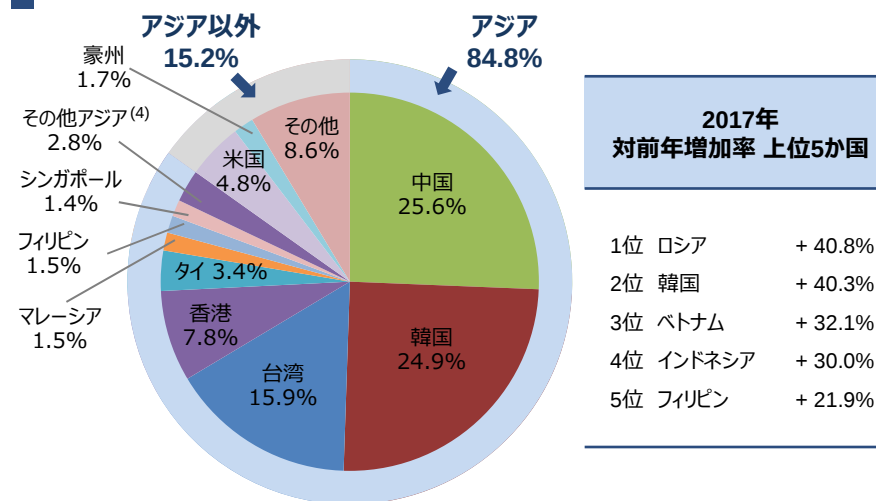
## 訪日外国人旅行者数の推移

（百万人）



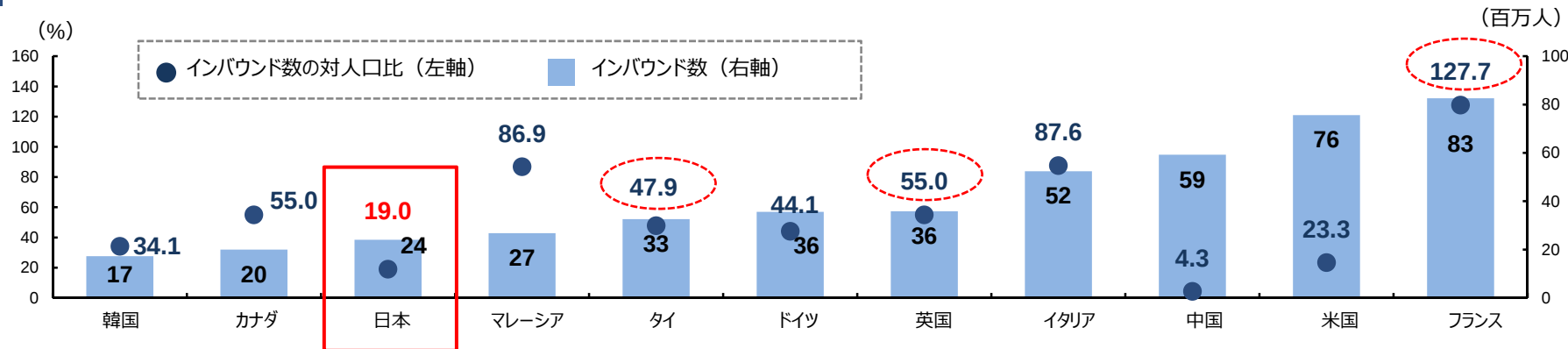
出所：日本政府観光局（JNTO）及び首相官邸のデータに基づき本資産運用会社が作成

## 地域別訪日外国人旅行者数の構成（2017年）



出所：JNTOのデータに基づき本資産運用会社が作成

## 世界各国のインバウンド数とインバウンド数の対人口比（2016年）



出所：国連世界観光機関及び世界人口白書2016のデータに基づき本資産運用会社が作成

（注1）JNTOによって公表されている次の20地域をいいます：韓国、中国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インド、豪州、米国、カナダ、英国、フランス、ドイツ、イタリア、ロシア、スペイン  
 （注2）「アジア」は、中国、韓国、台湾、香港、タイ、シンガポール、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム及びインドをいいます。  
 （注3）日本政府の目標値であり、達成が保証されるものではありません。  
 （注4）「その他アジア」は、インドネシア、ベトナム及びインドを含みます。

## 訪日外国人の状況 (2)

- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は過去5年間にわたり前年比2ケタ成長での増加
- アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移
- 2017年も各地域合計では二桁増加で推移。特に東南アジアの伸び率に勢いがみられる

### ■ 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

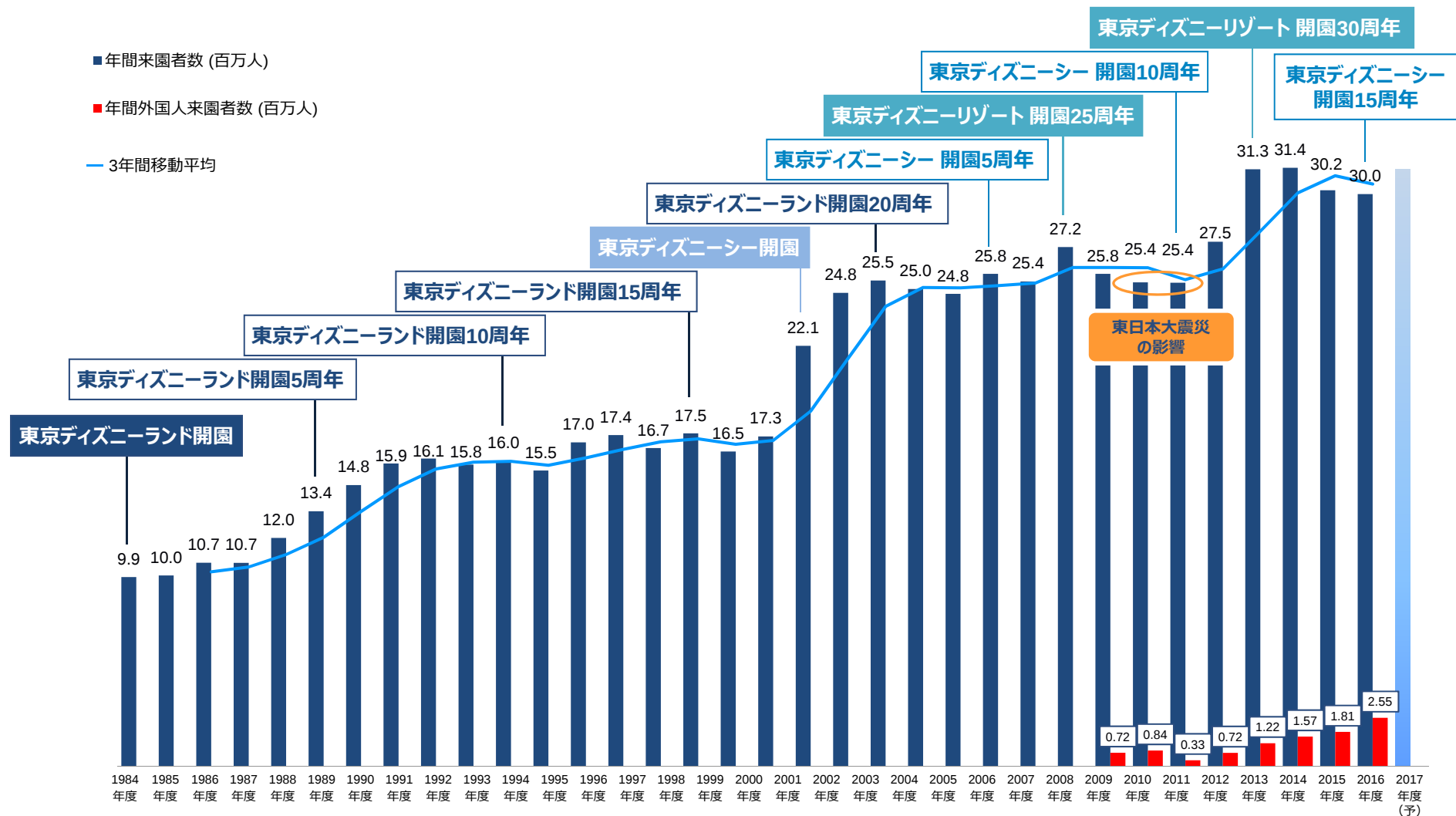
(千人)

|         | 2012年<br>(前年比) |        | 2013年<br>(前年比) |        | 2014年<br>(前年比) |        | 2015年<br>(前年比) |         | 2016年<br>(前年比) |        | 2017年<br>(前年比) |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|---------|----------------|--------|----------------|--------|
| 中国      | 1,425          | +36.6% | 1,314          | -7.8%  | 2,409          | +83.3% | 4,994          | +107.3% | 6,373          | +27.6% | 7,356          | +15.4% |
| 韓国      | 2,043          | +23.2% | 2,456          | +20.2% | 2,755          | +12.2% | 4,002          | +45.3%  | 5,090          | +27.2% | 7,140          | +40.3% |
| 台湾      | 1,466          | +47.5% | 2,211          | +50.8% | 2,830          | +28.0% | 3,677          | +29.9%  | 4,167          | +13.3% | 4,564          | +9.5%  |
| 香港      | 482            | +32.0% | 746            | +54.9% | 926            | +24.1% | 1,524          | +64.6%  | 1,839          | +20.7% | 2,232          | +21.3% |
| タイ      | 261            | +79.8% | 454            | +74.0% | 658            | +45.0% | 797            | +21.2%  | 901            | +13.1% | 987            | +9.5%  |
| マレーシア   | 130            | +59.7% | 177            | +35.6% | 250            | +41.4% | 305            | +22.4%  | 394            | +29.1% | 440            | +11.5% |
| インドネシア  | 101            | +63.9% | 137            | +34.8% | 159            | +16.0% | 205            | +29.2%  | 271            | +32.1% | 352            | +30.0% |
| フィリピン   | 85             | +34.8% | 108            | +27.4% | 184            | +70.0% | 268            | +45.7%  | 348            | +29.6% | 424            | +21.9% |
| ベトナム    | 55             | +34.4% | 84             | +53.1% | 124            | +47.1% | 185            | +49.2%  | 234            | +26.1% | 309            | +32.1% |
| 米国      | 717            | +26.7% | 799            | +11.5% | 892            | +11.6% | 1,033          | +15.9%  | 1,243          | +20.3% | 1,375          | +10.6% |
| 英国      | 174            | +24.2% | 192            | +10.2% | 220            | +14.7% | 258            | +17.5%  | 293            | +13.2% | 311            | +6.2%  |
| フランス    | 130            | +36.6% | 155            | +18.8% | 179            | +15.3% | 214            | +20.0%  | 253            | +18.3% | 269            | +5.9%  |
| カナダ     | 135            | +33.6% | 153            | +12.9% | 183            | +19.7% | 231            | +26.5%  | 273            | +18.0% | 306            | +11.9% |
| オーストラリア | 206            | +27.0% | 245            | +18.5% | 303            | +23.8% | 376            | +24.3%  | 445            | +18.4% | 495            | +11.2% |
| その他     | 947            | +35.2% | 1,134          | +19.6% | 1,343          | +18.5% | 1,666          | +24.0%  | 1,914          | +14.9% | 2,133          | +11.4% |
| 合計      | 8,358          | +34.4% | 10,364         | +24.0% | 13,413         | +29.4% | 19,737         | +47.1%  | 24,039         | +21.8% | 28,691         | +19.3% |

出所：日本政府観光局のデータに基づき本資産運用会社で作成

# 東京ディズニーリゾートの安定的な成長

- 1983年の東京ディズニーランド開園以来、安定的な成長の実績を誇り、特に近年は成長が著しく、東京ディズニーリゾートにおける大規模投資により年間来園者数は更なる増加が見込まれる



出所:株式会社オリエンタルランドの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

- 大規模な拡張(2023年を目途に3,000億円超を投資し総面積を約3割拡張)<sup>(1)</sup>により、来園者の更なる増加及び訪日外国人旅行者の増加が見込まれる
- オリエンタルランドの公表計画によれば、映画「美女と野獣」をテーマにした新テーマポートを含み、TDRのエリアは更に拡張される見込み

## TDRの直近の主な新規プロダクト

**ニモ&フレンズ・シーライダー**  
2017年5月12日オープン (投資額: 約50億円)

**タートル・トーク リニューアル**  
2017年5月12日リニューアルオープン

**東京ディズニーランド・エレクトリカルパレード・ドリームライツ リニューアル**  
2017年7月11日スタート

**イツ・ア・スモールワールド リニューアル**  
2018年度リニューアルオープン

**新規ディパレード**  
2018年度スタート (投資額: 約24億円)

東京  
ディズニーランド

東京  
ディズニーシー

**ソアリン (仮称)**  
2019年度スタート

**大規模開発**  
2020年春スタート

2018年度  
東京ディズニーリゾート  
35周年

## TDRの大規模開発計画

| パーク            | 内容                            | 導入時期 / 投資額       |
|----------------|-------------------------------|------------------|
| 東京<br>ディズニーランド | ・「美女と野獣エリア(仮称)」<br>ー大型アトラクション | 2020年春           |
|                | ・ライブエンターテインメントシアター            |                  |
|                | ・「ベイマックス」をテーマにした新アトラクション      | 750億円レベル         |
|                | ・新キャラクターグリーティング施設             |                  |
| 東京<br>ディズニーシー  | 大型アトラクション<br>「ソアリン (仮称)」      | 2019年度<br>約180億円 |



出所:株式会社オリエンタルランドの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

(注1) 2017年11月30日付日経新聞記事に基づきます。



## Appendix – 財務・運営データ

# 変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

| 物件名称                                          | 客室数<br>(室)   | 取得年月     | 客室稼働率        |               | ADR (円)      |              | RevPAR (円)   |              | GOP (百万円)    |             | デイリー比率 <sup>(3)</sup> |             | 海外売上比率 <sup>(4)</sup> |            |
|-----------------------------------------------|--------------|----------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|------------|
|                                               |              |          | 2017年7-12月実績 |               | 2017年7-12月実績 |              | 2017年7-12月実績 |              | 2017年7-12月実績 |             | 2017年7-12月実績          |             | 2017年7-12月実績          |            |
|                                               |              |          |              | 前年同期比<br>(pt) |              | 前年同期比        |              | 前年同期比        |              | 前年同期比       |                       | 前年同期比       |                       | 前年同期比      |
| D1 ホテルマイステイズ神田                                | 126          | 2014年5月  | 95.2%        | 9.7           | 8,897        | 0.3%         | 8,469        | 11.7%        | 111          | 16.7%       | 100%                  | 0.0         | 43.3%                 | 8.3        |
| D2 ホテルマイステイズ浅草                                | 160          | 2014年5月  | 94.2%        | 2.5           | 6,910        | -9.6%        | 6,509        | -7.1%        | 106          | -7.2%       | 92.2%                 | -4.5        | 65.0%                 | 6.9        |
| D3 ホテルマイステイズ京都四条                              | 224          | 2014年7月  | 91.2%        | 1.3           | 13,293       | -13.9%       | 12,129       | -12.7%       | 315          | -14.0%      | 100.0%                | 0.0         | 62.7%                 | -1.1       |
| D4 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター                       | 175          | 2014年7月  | 90.2%        | -3.0          | 10,773       | -8.6%        | 9,717        | -11.6%       | 187          | -11.5%      | 100.0%                | 0.0         | 18.1%                 | 5.2        |
| D5 ホテルマイステイズ舞浜                                | 90           | 2014年7月  | 94.2%        | 1.3           | 16,956       | -11.7%       | 15,975       | -10.4%       | 160          | -12.9%      | 100.0%                | 0.0         | 27.7%                 | 6.4        |
| D6 ホテルマイステイズ堂島                                | 141          | 2014年7月  | 94.9%        | 4.0           | 11,917       | -5.1%        | 11,312       | -0.8%        | 231          | 7.5%        | 100.0%                | -           | 28.7%                 | -          |
| D7 ホテルマイステイズ名古屋栄                              | 270          | 2014年7月  | 94.8%        | -2.1          | 8,267        | 9.6%         | 7,837        | 7.2%         | 220          | 11.5%       | 100.0%                | 0.1         | 40.1%                 | 11.1       |
| D8 ホテルマイステイズ堺筋本町                              | 190          | 2014年7月  | 90.9%        | -0.4          | 9,637        | -8.7%        | 8,761        | -9.0%        | 176          | -12.5%      | 100.0%                | 0.0         | 40.1%                 | -9.5       |
| D9 ホテルマイステイズ横浜                                | 190          | 2014年7月  | 86.3%        | -1.4          | 8,238        | 5.2%         | 7,114        | 3.5%         | 127          | 7.6%        | 100.0%                | 0.0         | 26.9%                 | 11.6       |
| D10 ホテルマイステイズ日暮里                              | 93           | 2014年7月  | 92.6%        | 1.3           | 7,042        | -9.3%        | 6,521        | -8.1%        | 61           | -6.9%       | 93.1%                 | -6.9        | 50.6%                 | 0.5        |
| D11 ホテルマイステイズ福岡天神南                            | 177          | 2014年7月  | 96.3%        | 2.6           | 9,439        | 10.8%        | 9,094        | 14.0%        | 167          | 22.2%       | 100.0%                | 0.0         | 40.4%                 | 7.8        |
| D13 ホテルマイステイズ上野稲荷町                            | 72           | 2014年7月  | 92.5%        | 0.7           | 7,441        | -6.3%        | 6,884        | -5.6%        | 50           | -2.6%       | 92.3%                 | -2.4        | 65.0%                 | -11.7      |
| D17 ホテルマイステイズ大手前                              | 110          | 2014年7月  | 92.2%        | -2.6          | 11,959       | -0.9%        | 11,023       | -3.6%        | 127          | -11.4%      | 100.0%                | 0.4         | 59.2%                 | 2.0        |
| D24 ホテルマイステイズ羽田                               | 174          | 2015年7月  | 94.2%        | -2.3          | 11,331       | 2.3%         | 10,673       | -0.2%        | 187          | 5.2%        | 100.0%                | 0.0         | 40.2%                 | 7.0        |
| D25 ホテルマイステイズ亀戸P1                             | 265          | 2015年7月  | 91.4%        | 2.9           | 5,976        | -5.8%        | 5,462        | -2.7%        | 180          | -2.9%       | 48.1%                 | -9.5        | 18.8%                 | -0.1       |
| D26 ホテルマイステイズ上野入谷口                            | 97           | 2015年7月  | 93.9%        | -1.0          | 9,731        | -2.3%        | 9,136        | -3.3%        | 92           | -6.6%       | 100.0%                | 0.0         | 65.8%                 | 9.4        |
| D27 ホテルマイステイズ亀戸P2                             | 175          | 2015年7月  | 93.6%        | 2.1           | 6,179        | -7.3%        | 5,783        | -5.2%        | 123          | -5.0%       | 67.6%                 | -13.1       | 33.7%                 | 4.4        |
| D31 ホテルマイステイズ宇都宮                              | 116          | 2015年7月  | 97.2%        | 1.5           | 8,477        | 17.2%        | 8,244        | 19.1%        | 95           | 47.0%       | 100.0%                | 0.0         | 20.0%                 | 6.9        |
| D38 ホテルマイステイズ心斎橋                              | 54           | 2016年1月  | 97.0%        | 0.5           | 14,280       | -6.2%        | 13,846       | -5.7%        | 88           | -2.1%       | 100.0%                | 0.0         | 65.2%                 | -5.0       |
| D43 ホテルマイステイズ五反田駅前                            | 333          | 2016年3月  | 95.2%        | -0.8          | 10,454       | 1.3%         | 9,952        | 0.4%         | 426          | 7.7%        | 100.0%                | 0.0         | 24.3%                 | 6.0        |
| D45 ホテルマイステイズ福岡天神                             | 217          | 2016年3月  | 95.3%        | -0.1          | 9,862        | 16.6%        | 9,400        | 16.4%        | 237          | 24.7%       | 100.0%                | 0.0         | 46.5%                 | 3.0        |
| D46 ホテルマイステイズ浜松町                              | 105          | 2016年3月  | 96.2%        | 0.6           | 10,843       | -1.7%        | 10,429       | -1.1%        | 114          | -1.0%       | 100.0%                | 0.0         | 49.9%                 | -3.3       |
| D47 ホテルマイステイズプレミア金沢                           | 244          | 2016年6月  | 92.5%        | -1.4          | 12,696       | 9.4%         | 11,741       | 7.8%         | 368          | 14.6%       | 100.0%                | 0.0         | 26.5%                 | -0.8       |
| D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町 <sup>(1)</sup>           | 120          | 2017年5月  | 90.9%        | -             | 17,855       | -            | 16,237       | -            | 228          | -           | 100.0%                | -           | 65.6%                 | -          |
| D50 ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター <sup>(1)(2)</sup> | 397          | 2017年10月 | 97.3%        | -             | 9,065        | -            | 8,822        | -            | 267          | -           | 100.0%                | -           | 39.0%                 | -          |
| D51 ホテルマイステイズプレミア大森 <sup>(1)(2)</sup>         | 232          | 2017年10月 | 93.5%        | -             | 12,455       | -            | 11,647       | -            | 160          | -           | 100.0%                | -           | 42.9%                 | -          |
| D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口 <sup>(1)(2)</sup>          | 242          | 2017年10月 | 91.8%        | -             | 8,620        | -            | 7,911        | -            | 108          | -           | 100.0%                | -           | 36.0%                 | -          |
| <b>ホテルマイステイズ(27物件) 小計</b>                     | <b>4,789</b> | <b>-</b> | <b>93.4%</b> | <b>0.5</b>    | <b>9,828</b> | <b>-1.0%</b> | <b>9,176</b> | <b>-0.5%</b> | <b>3,959</b> | <b>2.1%</b> | <b>96.3%</b>          | <b>-1.0</b> | <b>38.8%</b>          | <b>2.9</b> |

(注1) 前年同期 (2016年7月～12月) において、本投資法人における運用期間が6ヶ月未満であるため、前年同期比を記載していません。  
(注2) 本投資法人における運用期間のデータのみ集計しています。  
(注3) ホテルエビナール那須、アパホテル横浜関内、ホテルネット函館、ホテルピタ清水における数値はありません。  
(注4) アパホテル横浜関内については開示を受けていません。  
(注5) 合計及び小計においては、客室数以外のデータについて、本投資法人における2017年12月期または前年同期の運用期間が6ヶ月未満の物件は含みません。

# 変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

| 物件名称                       | 客室数<br>(室)   | 取得年月     | 客室稼働率        |               | ADR (円)       |              | RevPAR (円)    |              | GOP (百万円)    |              | デیلیー比率 <sup>(3)</sup> |             | 海外売上比率 <sup>(4)</sup> |             |
|----------------------------|--------------|----------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|-------------|-----------------------|-------------|
|                            |              |          | 2017年7-12月実績 |               | 2017年7-12月実績  |              | 2017年7-12月実績  |              | 2017年7-12月実績 |              | 2017年7-12月実績           |             | 2017年7-12月実績          |             |
|                            |              |          |              | 前年同期比<br>(pt) |               | 前年同期比        |               | 前年同期比        |              | 前年同期比        |                        | 前年同期比       |                       | 前年同期比       |
| D12 フレックスステイン飯田橋           | 59           | 2014年7月  | 91.2%        | 1.6           | 9,617         | -2.2%        | 8,771         | -0.5%        | 52           | 1.3%         | 96.0%                  | -4.0        | 32.5%                 | 5.4         |
| D14 フレックスステイン品川            | 55           | 2014年7月  | 95.3%        | -1.6          | 8,734         | -5.9%        | 8,322         | -7.5%        | 42           | -15.1%       | 100.0%                 | 0.0         | 28.6%                 | -3.4        |
| D15 フレックスステイン常盤台           | 129          | 2014年7月  | 72.2%        | -4.2          | 5,358         | -1.1%        | 3,866         | -6.6%        | 53           | -10.8%       | 54.6%                  | 7.3         | 21.5%                 | -6.9        |
| D16 フレックスステイン巣鴨            | 104          | 2014年7月  | 76.2%        | -2.3          | 5,904         | 0.9%         | 4,500         | -2.0%        | 49           | -9.5%        | 57.9%                  | 11.1        | 14.9%                 | 3.9         |
| D18 フレックスステイン清澄白河          | 55           | 2014年7月  | 90.4%        | 4.9           | 7,112         | -7.3%        | 6,431         | -2.0%        | 36           | -6.9%        | 84.0%                  | -11.7       | 42.4%                 | -2.9        |
| D19 フレックスステイン中延P1          | 39           | 2014年7月  | 86.9%        | 0.2           | 5,535         | -11.2%       | 4,809         | -11.0%       | 17           | -19.8%       | 69.6%                  | -14.6       | 17.4%                 | -0.3        |
| D20 フレックスステイン中延P2          | 22           | 2014年7月  | 91.0%        | 0.3           | 5,338         | -3.5%        | 4,857         | -3.2%        | 10           | -10.3%       | 79.4%                  | 2.5         | 21.9%                 | 8.1         |
| D23 フレックスステイン白金            | 84           | 2015年2月  | 80.3%        | -2.2          | 7,010         | -0.4%        | 5,630         | -3.0%        | 50           | -6.7%        | 64.0%                  | 0.6         | 21.7%                 | 7.7         |
| D30 フレックスステイン東十条           | 88           | 2015年7月  | 91.0%        | 2.8           | 5,239         | -9.2%        | 4,769         | -6.3%        | 37           | -5.9%        | 94.2%                  | -5.8        | 49.3%                 | -5.4        |
| D32 フレックスステイン川崎貝塚          | 64           | 2015年7月  | 86.7%        | 5.9           | 5,408         | -4.1%        | 4,687         | 2.8%         | 32           | 0.9%         | 35.0%                  | 2.3         | 7.0%                  | 0.1         |
| D34 フレックスステイン川崎小川町         | 62           | 2015年7月  | 88.7%        | 2.0           | 4,991         | 2.3%         | 4,428         | 4.7%         | 29           | 3.5%         | 36.5%                  | 6.9         | 11.1%                 | 3.1         |
| D35 フレックスステイン江古田           | 210          | 2015年8月  | 80.9%        | -1.6          | 5,237         | -0.2%        | 4,237         | -2.1%        | 104          | -5.4%        | 46.0%                  | 2.5         | 18.5%                 | 4.2         |
| <b>フレックスステイン (12物件) 小計</b> | <b>971</b>   | <b>-</b> | <b>83.4%</b> | <b>-0.3</b>   | <b>6,106</b>  | <b>-2.8%</b> | <b>5,095</b>  | <b>-3.1%</b> | <b>518</b>   | <b>-6.8%</b> | <b>67.2%</b>           | <b>0.1</b>  | <b>24.4%</b>          | <b>0.9</b>  |
| D44 ホテルエピナール那須             | 310          | 2016年3月  | 93.0%        | 0.3           | 27,596        | 8.8%         | 25,671        | 9.1%         | 1,103        | 6.5%         | -                      | -           | 0.2%                  | 0.1         |
| D52 別府亀の井ホテル               | 322          | 2017年10月 | 94.1%        | -             | 9,838         | -            | 9,253         | -            | 221          | -            | 100.0%                 | -           | 22.7%                 | -           |
| <b>その他 (2物件) 小計</b>        | <b>310</b>   | <b>-</b> | <b>93.0%</b> | <b>0.3</b>    | <b>27,596</b> | <b>8.8%</b>  | <b>25,671</b> | <b>9.1%</b>  | <b>1,103</b> | <b>6.5%</b>  | <b>-</b>               | <b>-</b>    | <b>0.2%</b>           | <b>0.1</b>  |
| <b>MHMホテル合計</b>            | <b>6,070</b> | <b>-</b> | <b>91.5%</b> | <b>0.4</b>    | <b>10,268</b> | <b>0.1%</b>  | <b>9,397</b>  | <b>0.5%</b>  | <b>5,802</b> | <b>6.1%</b>  | <b>92.8%</b>           | <b>-0.5</b> | <b>30.5%</b>          | <b>2.3</b>  |
| D21 アバホテル横浜関内              | 451          | 2015年2月  | 85.4%        | -9.0          | 7,325         | -6.1%        | 6,258         | -15.0%       | 229          | -2.1%        | -                      | -           | -                     | -           |
| D22 ホテルネッツ函館               | 202          | 2015年2月  | 84.6%        | -2.4          | 8,794         | -0.9%        | 7,443         | -3.6%        | 148          | -7.7%        | -                      | -           | 4.3%                  | -0.7        |
| D28 ホテルピスタ清水               | 152          | 2015年7月  | 83.0%        | -2.0          | 6,935         | 2.9%         | 5,753         | 0.4%         | 81           | -2.2%        | -                      | -           | 11.6%                 | -0.4        |
| <b>MHM以外のホテル合計</b>         | <b>805</b>   | <b>-</b> | <b>84.8%</b> | <b>-6.0</b>   | <b>7,621</b>  | <b>-3.2%</b> | <b>6,460</b>  | <b>-9.6%</b> | <b>460</b>   | <b>-4.0%</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>    | <b>7.0%</b>           | <b>-0.5</b> |
| <b>全体計</b>                 | <b>6,875</b> | <b>-</b> | <b>90.5%</b> | <b>-0.5</b>   | <b>9,941</b>  | <b>0.1%</b>  | <b>9,000</b>  | <b>-0.5%</b> | <b>6,041</b> | <b>1.5%</b>  | <b>92.5%</b>           | <b>-0.7</b> | <b>31.1%</b>          | <b>3.0</b>  |

(注1) 前年同期 (2016年7月～12月) において、本投資法人における運用期間が6ヶ月未満であるため、前年同期比を記載していません。  
(注2) 本投資法人における運用期間のデータのみ集計しています。  
(注3) ホテルエピナール那須、アバホテル横浜関内、ホテルネッツ函館、ホテルピスタ清水における数値はありません。  
(注4) アバホテル横浜関内については開示を受けていません。  
(注5) 合計及び小計においては、客室数以外のデータについて、本投資法人における2017年12月期または前年同期の運用期間が6ヶ月未満の物件は含みません。

| 項 目                       | 2015年12月期                 | 2016年6月期                 | 2016年12月期                 | 2017年6月期                 | 2017年12月期                 |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                           | 2015年7月1日～<br>2015年12月31日 | 2016年1月1日～<br>2016年6月30日 | 2016年7月1日～<br>2016年12月31日 | 2017年1月1日～<br>2017年6月30日 | 2017年7月1日～<br>2017年12月31日 |
| 総資産額（百万円）                 | 185,918                   | 284,106                  | 277,361                   | 306,421                  | 371,758                   |
| 純資産額（百万円）                 | 91,758                    | 130,005                  | 131,455                   | 139,062                  | 181,320                   |
| 自己資本比率                    | 49.4%                     | 45.8%                    | 47.4%                     | 45.4%                    | 48.8%                     |
| 出資総額（百万円）                 | 82,465                    | 120,367                  | 120,367                   | 128,984                  | 168,798                   |
| 期末発行済投資口総数                | 3,193,686                 | 3,675,824                | 3,675,824                 | 3,860,824                | 4,793,181                 |
| 1口当たり純資産額（円）              | 28,731                    | 35,368                   | 35,762                    | 36,019                   | 37,829                    |
| 総資産経常利益率(ROA)（年換算）        | 3.2%                      | 3.6%                     | 3.9%                      | 3.2%                     | 4.3%                      |
| 純資産当期純利益率(ROE)（年換算）       | 6.4%                      | 7.5%                     | 8.3%                      | 7.0%                     | 9.1%                      |
| 有利子負債額（百万円）               | 91,699                    | 141,917                  | 142,419                   | 163,990                  | 186,983                   |
| 加重平均金利                    | 0.6%                      | 0.5%                     | 0.5%                      | 0.5%                     | 0.5%                      |
| 有利子負債比率（LTV 1）            | 50.8%                     | 53.0%                    | 53.1%                     | 55.0%                    | 51.8%                     |
| 期末総資産有利子負債比率（LTV 2）       | 49.3%                     | 50.0%                    | 51.3%                     | 53.5%                    | 50.3%                     |
| ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円） | 5,961                     | 7,136                    | 8,414                     | 8,023                    | 10,008                    |
| NOI利回り（年換算）               | 7.0%                      | 6.6%                     | 6.3%                      | 5.7%                     | 6.3%                      |
| 当期減価償却費（百万円）              | 1,275                     | 1,676                    | 2,065                     | 2,281                    | 2,567                     |
| ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）  | 4,228                     | 6,040                    | 7,496                     | 6,983                    | 8,626                     |
| NAV（百万円）                  | 134,430                   | 187,461                  | 194,049                   | 205,318                  | 246,404                   |
| 1口当たりNAV（円）               | 42,093                    | 50,998                   | 52,791                    | 53,180                   | 51,407                    |
| NAV倍率（倍）                  | 1.7                       | 1.3                      | 1.0                       | 0.9                      | 0.9                       |

（注1） 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

# 2017年12月期の前期比差異分析

|                  | (単位)  | 2017年6月 期 | 2017年 12月 期 | 差異    |         | 主な変動要因<br>(単位:百万円)                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------|-----------|-------------|-------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 営業収益             | (百万円) | 9,260     | 12,647      | 3,386 | +36.6%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃料・共益費 + +2,132<br/>(うち住居+328, 店舗▲14, ホテル+1,818(主に季節性による変動) )</li> <li>不動産等売却益 +1,244</li> <li>駐車場収入 +13</li> <li>更新料収入 ▲12</li> <li>礼金収入 ▲1</li> </ul>                                                                         |
| 賃貸事業収入           | (百万円) | 9,260     | 11,403      | 2,142 | +23.1%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>その他 +10</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
| 営業費用             | (百万円) | 3,916     | 4,423       | 507   | +12.9%  | <ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費 +285</li> <li>維持管理費 +47<br/>(うち建物管理費+18, 水道光熱費+18, 管理雑経費+9, PM Fee+4, 原状回復費▲3)</li> <li>固定資産税等 +79</li> <li>その他租税公課 +29</li> <li>減損損失 +15</li> <li>広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料 +13</li> <li>専門家報酬 +7</li> <li>その他 +32</li> </ul> |
| 修繕費              | (百万円) | 22        | 21          | 0     | △1.2%   |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 営業利益             | (百万円) | 5,344     | 8,223       | 2,879 | +53.9%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 営業外収益            | (百万円) | 1         | 0           | 0     | △38.6%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 営業外費用            | (百万円) | 643       | 920         | 277   | +43.2%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 支払利息             | (百万円) | 377       | 445         | 68    | +18.1%  | ・ 第29期は新規借入金があったため                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 融資関連費用           | (百万円) | 223       | 304         | 80    | +36.2%  | ・ 第29期は新規借入金に伴い一時費用が増加したため                                                                                                                                                                                                                                             |
| その他の営業外費用        | (百万円) | 42        | 170         | 128   | +302.9% | ・ 第29期はグローバルオファリングに伴い新投資口発行費が発生したため                                                                                                                                                                                                                                    |
| 当期純利益            | (百万円) | 4,702     | 7,303       | 2,601 | +55.3%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 一口当たり当期純利益       | (円)   | 1,217     | 1,523       | 306   | +25.1%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 一口当たり利益分配金       | (円)   | 1,241     | 1,528       | 287   | +23.1%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1口当たり<br>剰余金取崩し額 | (円)   | —         | —           | —     | —       |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1口当たり<br>利益超過分配金 | (円)   | 21        | 36          | 15    | +71.4%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DPU              | (円)   | 1,264     | 1,564       | 300   | +23.7%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| NOI              | (百万円) | 8,023     | 10,008      | 1,984 | +24.7%  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| NOI利回り           | (%)   | 5.7%      | 6.3%        | +0.6% | —       |                                                                                                                                                                                                                                                                        |

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

# 2017年12月期 損益計算書

| 項 目                    | 2017年6月期<br>2017年1月1日～<br>2017年6月30日 |             | 2017年12月期<br>2017年7月1日～<br>2017年12月31日 |             | 増減               |             |
|------------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------------------------|-------------|------------------|-------------|
|                        | 金額(千円)                               | %           | 金額(千円)                                 | %           | 金額(千円)           | %           |
| 営業収益                   | 9,260,917                            | 100.0       | 12,647,270                             | 100.0       | 3,386,352        | 36.6        |
| 賃貸事業収入(1)              | 9,260,917                            |             | 11,403,236                             |             | 2,142,318        |             |
| 不動産等売却益                | -                                    |             | 1,244,033                              |             | 1,244,033        |             |
| 営業費用                   | 3,916,456                            | 37.6        | 4,423,618                              | 35.0        | 507,161          | 12.9        |
| 賃貸事業費用(2)              | 3,518,684                            |             | 3,962,183                              |             | 443,498          |             |
| 減価償却費 (3)              | 2,281,374                            |             | 2,567,215                              |             | 285,840          |             |
| <b>NOI (1)-(2)+(3)</b> | <b>8,023,607</b>                     | <b>88.5</b> | <b>10,008,268</b>                      | <b>79.1</b> | <b>1,984,660</b> | <b>24.7</b> |
| 資産運用報酬                 | 250,000                              |             | 250,000                                |             | -                |             |
| 減損損失                   | -                                    |             | 15,677                                 |             | 15,677           |             |
| 役員報酬                   | 4,800                                |             | 4,800                                  |             | -                |             |
| 資産保管手数料                | 13,594                               |             | 15,230                                 |             | 1,635            |             |
| 一般事務委託手数料              | 29,983                               |             | 37,347                                 |             | 7,364            |             |
| 貸倒引当金繰入額               | 33                                   |             | 89                                     |             | 55               |             |
| その他営業費用                | 99,360                               |             | 138,288                                |             | 38,928           |             |
| 営業利益                   | 5,344,461                            | 62.4        | 8,223,652                              | 65.0        | 2,879,191        | 53.9        |
| 営業外収益                  | 1,297                                | 0.5         | 796                                    | 0.0         | △501             | △ 38.6      |
| 受取利息                   | 70                                   |             | 54                                     |             | △15              |             |
| 還付加算金                  | 150                                  |             | 234                                    |             | 84               |             |
| 雑収入                    | 1,077                                |             | 507                                    |             | △569             |             |
| 営業外費用                  | 643,080                              | 5.7         | 920,746                                | 7.3         | 277,665          | 43.2        |
| 支払利息                   | 377,451                              |             | 445,855                                |             | 68,404           |             |
| 融資関連費用                 | 223,228                              |             | 304,073                                |             | 80,845           |             |
| 投資口交付費                 | 42,401                               |             | 170,817                                |             | 128,416          |             |
| 経常利益                   | 4,702,678                            | 57.1        | 7,303,702                              | 57.7        | 2,601,024        | 55.3        |
| 税引前当期純利益               | 4,702,678                            | 57.1        | 7,303,702                              | 57.7        | 2,601,024        | 55.3        |
| 法人税等合計                 | 605                                  |             | 605                                    |             | -                |             |
| 当期純利益                  | 4,702,073                            | 57.1        | 7,303,097                              | 57.7        | 2,601,024        | 55.3        |
| 前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)     | 6,414                                |             | △90,516                                |             | △96,930          |             |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)   | 4,708,487                            |             | 7,212,580                              |             | 2,504,093        |             |

# 2017年12月期 貸借対照表 – 資産の部

| 項 目         | 2017年6月期<br>2017年 6月 30日 |       | 2017年12月期<br>2017年 12月 31日 |       | 増減         |       |
|-------------|--------------------------|-------|----------------------------|-------|------------|-------|
|             | 金額(千円)                   | %     | 金額(千円)                     | %     | 金額(千円)     | %     |
| 資産の部        |                          |       |                            |       |            |       |
| 流動資産        |                          |       |                            |       |            |       |
| 現金及び預金      | 3,532,405                |       | 14,367,140                 |       | 10,834,735 |       |
| 信託現金及び信託預金  | 6,065,755                |       | 6,326,653                  |       | 260,897    |       |
| 未収入金        | 8,204                    |       | 8                          |       | △8,196     |       |
| 営業未収入金      | 1,420,192                |       | 1,984,728                  |       | 564,535    |       |
| 前払費用        | 445,116                  |       | 489,098                    |       | 43,982     |       |
| 未収消費税等      | 20,823                   |       | 613,566                    |       | 592,742    |       |
| その他         | 0                        |       | 0                          |       | -          |       |
| 貸倒引当金       | △33                      |       | △89                        |       | △55        |       |
| 流動資産合計      | 11,492,465               | 3.8   | 23,781,107                 | 6.4   | 12,288,641 | 106.9 |
| 固定資産        |                          |       |                            |       |            |       |
| 有形固定資産      |                          |       |                            |       |            |       |
| 建物          | 74,883                   |       | -                          |       | △74,883    |       |
| 建物附属設備      | 15,937                   |       | -                          |       | △15,937    |       |
| 構築物         | 1,245                    |       | -                          |       | △1,245     |       |
| 工具、器具及び備品   | 2,327                    |       | 2,973                      |       | 646        |       |
| 土地          | 711,834                  |       | -                          |       | △711,834   |       |
| 信託建物        | 110,037,378              |       | 119,455,782                |       | 9,418,403  |       |
| 信託建物附属設備    | 21,899,421               |       | 22,695,639                 |       | 796,218    |       |
| 信託構築物       | 176,417                  |       | 150,055                    |       | △26,361    |       |
| 信託工具、器具及び備品 | 625,143                  |       | 730,651                    |       | 105,508    |       |
| 信託土地        | 142,046,411              |       | 167,845,958                |       | 25,799,547 |       |
| 有形固定資産合計    | 275,591,001              | 89.9  | 310,881,062                | 83.6  | 35,290,060 | 12.8  |
| 無形固定資産      |                          |       |                            |       |            |       |
| 信託借地権       | 16,946,974               |       | 16,828,843                 |       | △118,131   |       |
| 無形固定資産合計    | 16,946,974               | 5.5   | 16,828,843                 | 4.5   | △118,131   | △0.7  |
| 投資その他の資産    |                          |       |                            |       |            |       |
| 投資有価証券      | -                        |       | 17,854,460                 |       | 17,854,460 |       |
| 差入保証金       | 1,651,565                |       | 1,651,565                  |       | -          |       |
| 長期前払費用      | 601,737                  |       | 587,753                    |       | △13,984    |       |
| デリバティブ債権    | 92,243                   |       | 113,592                    |       | 21,348     |       |
| その他         | 45,062                   |       | 59,869                     |       | 14,807     |       |
| 投資その他の資産合計  | 2,390,608                | 0.8   | 20,267,241                 | 5.5   | 17,876,632 | 747.8 |
| 固定資産合計      | 294,928,585              | 96.2  | 347,977,146                | 93.6  | 53,048,561 | 18.0  |
| 資産合計        | 306,421,050              | 100.0 | 371,758,254                | 100.0 | 65,337,203 | 21.3  |

# 2017年12月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

| 項 目           | 2017年6月期<br>2017年 6月 30日 |       | 2017年 12月 期<br>2017年 12月 31日 |       | 増減         |         |
|---------------|--------------------------|-------|------------------------------|-------|------------|---------|
|               | 金額(千円)                   | %     | 金額(千円)                       | %     | 金額(千円)     | %       |
| <b>負債の部</b>   |                          |       |                              |       |            |         |
| 流動負債          |                          |       |                              |       |            |         |
| 営業未払金         | 170,911                  |       | 254,936                      |       | 84,024     |         |
| 短期借入金         | -                        |       | 3,068,000                    |       | 3,068,000  |         |
| 1年内返済予定の長期借入金 | -                        |       | 28,979,000                   |       | 28,979,000 |         |
| 未払金           | 175,062                  |       | 51,836                       |       | △123,226   |         |
| 未払費用          | 164,764                  |       | 270,486                      |       | 105,721    |         |
| 未払法人税等        | 605                      |       | 605                          |       | -          |         |
| 未払消費税等        | -                        |       | -                            |       | -          |         |
| 前受金           | 540,675                  |       | 600,752                      |       | 60,077     |         |
| 預り金           | 15,932                   |       | 29,190                       |       | 13,257     |         |
| 流動負債合計        | 1,067,951                | 0.3   | 33,254,807                   | 8.9   | 32,186,855 | 3,013.9 |
| 固定負債          |                          |       |                              |       |            |         |
| 長期借入金         | 163,990,000              |       | 154,936,000                  |       | △9,054,000 |         |
| 信託預り敷金及び保証金   | 2,240,373                |       | 2,215,299                    |       | △25,074    |         |
| 預り敷金及び保証金     | 28,663                   |       | -                            |       | △28,663    |         |
| 資産除去債務        | 31,468                   |       | 31,680                       |       | 212        |         |
| 固定負債合計        | 166,290,505              | 54.3  | 157,182,980                  | 42.3  | △9,107,524 | -5.5    |
| 負債合計          | 167,358,457              | 54.6  | 190,437,787                  | 51.2  | 23,079,330 | 13.8    |
| <b>純資産の部</b>  |                          |       |                              |       |            |         |
| 投資主資本         |                          |       |                              |       |            |         |
| 出資総額          | 128,984,946              | 42.1  | 168,798,455                  | 45.4  | 39,813,508 | 30.9    |
| 剰余金           |                          |       |                              |       |            |         |
| 出資剰余金         | 6,264,432                |       | 6,264,432                    |       | -          |         |
| 出資剰余金控除額      |                          |       |                              |       |            |         |
| 一時差異等調整引当額    | -                        |       | △ 46,329                     |       | △ 46,329   |         |
| その他の出資剰余金控除額  | △987,516                 |       | △1,022,263                   |       | △34,747    |         |
| 出資剰余金控除額合計    | △987,516                 |       | △1,068,593                   |       | △ 81,077   |         |
| 出資剰余金（純額）     | 5,276,915                |       | 5,195,838                    |       | △ 81,077   |         |
| 任意積立金         | -                        |       | -                            |       | -          |         |
| 当期末処分利益       | 4,708,487                |       | 7,212,580                    |       | 2,504,093  |         |
| 剰余金合計         | 9,985,403                | 3.3   | 12,408,419                   | 3.3   | 2,423,015  | 24.3    |
| 投資主資本合計       | 138,970,350              | 45.4  | 181,206,874                  | 48.7  | 42,236,524 | 30.4    |
| 評価換算差額等       |                          |       |                              |       |            |         |
| 繰延ヘッジ損益       | 92,243                   |       | 113,592                      |       | 21,348     |         |
| 評価・換算差額等合計    | 92,243                   | 0.0   | 113,592                      | 0.0   | 21,348     | 23.1    |
| 純資産合計         | 139,062,593              | 45.4  | 181,320,466                  | 48.8  | 42,257,873 | 30.4    |
| 負債純資産合計       | 306,421,050              | 100.0 | 371,758,254                  | 100.0 | 65,337,203 | 21.3    |

# 2017年12月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

| 項 目                      | 2017年6月期<br>2017年1月1日～<br>2017年6月30日 | 2017年12月期<br>2017年6月1日～<br>2017年12月31日 |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
|                          | 金額（千円）                               | 金額（千円）                                 |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  |                                      |                                        |
| 税引前当期純利益                 | 4,702,678                            | 7,303,702                              |
| 減価償却費                    | 2,281,374                            | 2,567,215                              |
| 減損損失                     | -                                    | 15,677                                 |
| 投資口交付費                   | 42,401                               | 170,817                                |
| 融資関連費用                   | 223,228                              | 304,073                                |
| 受取利息                     | △70                                  | △54                                    |
| 支払利息                     | 377,451                              | 445,855                                |
| 貸倒引当金の増減額（△は減少）          | △1,301                               | 55                                     |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）         | △21,759                              | △564,535                               |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）         | △20,823                              | △640,464                               |
| 営業未払金の増減額（△は減少）          | 81,748                               | △7,867                                 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）         | △460,521                             | 47,721                                 |
| 未払金の増減額（△は減少）            | 25,473                               | △67,922                                |
| 未払費用の増減額（△は減少）           | 444                                  | 98,065                                 |
| 前受金の増減額（△は減少）            | 18,602                               | 60,077                                 |
| 預り金の増減額（△は減少）            | △21,461                              | △7,567                                 |
| 有形固定資産の売却による減少額          | -                                    | 802,750                                |
| 信託有形固定資産の売却による減少額        | -                                    | 3,590,653                              |
| その他                      | △17,577                              | △1,274                                 |
| <b>小計</b>                | <b>7,209,888</b>                     | <b>14,116,980</b>                      |
| 利息の受取額                   | 70                                   | 54                                     |
| 利息の支払額                   | △379,198                             | △439,861                               |
| 法人税等の支払額                 | △605                                 | △605                                   |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  | <b>6,830,155</b>                     | <b>13,676,568</b>                      |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  |                                      |                                        |
| 有形固定資産の取得による支出           | △2,395                               | △797                                   |
| 信託有形固定資産の取得による支出         | △26,684,589                          | △42,111,738                            |
| 信託無形固定資産の取得による支出         | △8,187,950                           | -                                      |
| 投資有価証券の取得による支出           | -                                    | △17,854,460                            |
| 預り敷金及び保証金の支出             | -                                    | △28,663                                |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出      | △79,334                              | △139,629                               |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入      | 290,004                              | 115,173                                |
| 敷金及び保証金の差入による支出          | △1,037,651                           | -                                      |
| その他                      | △2,211                               | △14,807                                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  | <b>△35,704,126</b>                   | <b>△60,034,922</b>                     |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>  |                                      |                                        |
| 短期借入れによる収入               | -                                    | 3,068,000                              |
| 長期借入れによる収入               | 21,571,000                           | 19,925,000                             |
| 融資関連費用                   | △257,922                             | △325,727                               |
| 利益分配金の支払額                | △5,406,728                           | △4,776,561                             |
| 一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額 | -                                    | △46,329                                |
| その他の利益超過分配金の支払額          | -                                    | △34,747                                |
| 投資口の発行による収入              | 8,351,048                            | 39,644,352                             |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>  | <b>24,257,397</b>                    | <b>57,453,986</b>                      |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）      | △4,616,573                           | 11,095,633                             |
| 現金及び現金同等物の期首残高           | 14,214,734                           | 9,598,161                              |
| 現金及び現金同等物の期末残高           | 9,598,161                            | 20,693,794                             |

| 項 目                                  |      | 2017年6月期<br>2017年1月1日～<br>2017年6月30日 | 2017年12月期<br>2017年7月1日～<br>2017年12月31日 |
|--------------------------------------|------|--------------------------------------|----------------------------------------|
|                                      |      |                                      |                                        |
| 当期末処分利益                              | (千円) | 4,708,487                            | 7,212,580                              |
| 出資総額組入額                              | (千円) | -                                    | -                                      |
| うち一時差異等調整引当額戻入額                      | (千円) | -                                    | -                                      |
| 利益超過分配金加算額                           | (千円) | 81,077                               | 172,554                                |
| 一時差異等調整引当額                           | (千円) | 46,329                               | -                                      |
| その他の出資剰余金控除額                         | (千円) | 34,747                               | 172,554                                |
| 分配金総額                                | (千円) | 4,880,081                            | 7,496,535                              |
| うち利益分配金                              | (千円) | 4,799,004                            | 7,323,980                              |
| うち一時差異等調整引当額                         | (千円) | 46,329                               | -                                      |
| うちその他の利益超過分配金                        | (千円) | 34,747                               | 172,554                                |
| 投資口1口当たり分配金                          | (円)  | 1,264                                | 1,564                                  |
| うち1口当たり利益分配金                         | (円)  | 1,243                                | 1,528                                  |
| うち1口当たり利益超過分配金<br>（一時差異等調整引当額に係るもの）  | (円)  | 12                                   | -                                      |
| うち1口当たり利益超過分配金<br>（その他の利益超過分配金に係るもの） | (円)  | 9                                    | 36                                     |
| 次期繰越利益又は次期繰越損失（△）                    | (千円) | △ 90,516                             | △ 111,999                              |

# 物件収支（1/4）

(単位：千円)

| 物件番号              | A26            | A27            | A28            | A29           | A30          | A31           | A32             | A33            | A34             | A35          | A36           | A37           | A38    | A39           | A40     | A41              | A42             |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------|------------------|-----------------|
| 物件名               | 日神ハルステ<br>ジ代田橋 | 日神ハルステ<br>ジ東長崎 | グロースメゾン<br>五反田 | グロースメゾン<br>亀戸 | エメラルド<br>ハウス | アルモニー<br>御茶ノ水 | サンクレスト<br>石神井公園 | グロースメゾン<br>新横浜 | ベルファース上<br>野御徒町 | グランリール亀<br>戸 | グロースメゾン<br>池袋 | グロースメゾン<br>用賀 | ルート立川  | 渋谷本町<br>マンション | シティハイツ砧 | アクシースタ<br>ワー川口並木 | キャピタルハイツ<br>神楽坂 |
| 計算期間（日数）          | 184            | 184            | 184            | 184           | 184          | 184           | 184             | 184            | 184             | 184          | 184           | 184           | 184    | 184           | 184     | 184              | 184             |
| ① 賃貸事業収入合計        | 37,935         | 44,936         | 27,429         | 34,006        | 42,569       | 40,327        | 36,146          | 33,518         | 29,347          | 26,619       | 25,913        | 22,004        | 20,357 | 19,610        | 16,499  | 24,680           | 19,656          |
| 賃料及び共益費 / GOP（注1） | 35,043         | 40,318         | 26,844         | 31,322        | 39,737       | 38,406        | 33,582          | 31,399         | 28,266          | 26,619       | 24,142        | 20,579        | 18,549 | 18,671        | 15,359  | 24,079           | 18,859          |
| その他収入             | 2,892          | 4,617          | 585            | 2,684         | 2,832        | 1,921         | 2,564           | 2,118          | 1,081           | -            | 1,770         | 1,424         | 1,808  | 938           | 1,140   | 600              | 796             |
| ② 賃貸事業費用合計        | 18,821         | 26,303         | 8,447          | 14,795        | 17,538       | 16,501        | 17,782          | 16,349         | 13,487          | 8,053        | 11,504        | 10,595        | 9,034  | 6,078         | 8,555   | 10,873           | 7,751           |
| 維持管理費（a）          | 5,249          | 7,040          | 2,118          | 4,256         | 4,997        | 3,774         | 4,334           | 4,177          | 5,828           | 276          | 3,444         | 3,061         | 1,765  | 1,980         | 3,002   | 2,865            | 2,425           |
| （うち修繕費）           | 197            | 360            | 118            | 39            | 193          | 446           | 186             | 227            | 212             | 216          | 224           | 98            | 200    | 494           | 212     | 67               | 159             |
| （うち水道光熱費）         | 1,502          | 1,798          | 261            | 553           | 938          | 576           | 876             | 466            | 467             | -            | 496           | 350           | 262    | 203           | 71      | 385              | 291             |
| 公租公課（b）           | 1,624          | 2,669          | 1,322          | 1,678         | 2,547        | 1,899         | 3,125           | 2,402          | 1,656           | 1,722        | 1,045         | 1,367         | 1,068  | 929           | 979     | 1,120            | 1,087           |
| 保険料（c）            | 44             | 68             | 27             | 38            | 71           | 40            | 65              | 48             | 35              | 39           | 26            | 26            | 28     | 23            | 21      | 29               | 25              |
| 減価償却費（⑦）          | 9,303          | 13,757         | 4,457          | 5,994         | 9,263        | 7,755         | 8,884           | 6,237          | 5,368           | 5,510        | 5,356         | 4,196         | 4,426  | 1,954         | 2,066   | 5,069            | 2,716           |
| その他費用（d）          | 2,599          | 2,767          | 521            | 2,828         | 658          | 3,031         | 1,372           | 3,483          | 598             | 504          | 1,631         | 1,943         | 1,745  | 1,190         | 2,484   | 1,788            | 1,495           |
| ③ 賃貸事業損益（①－②）     | 19,113         | 18,632         | 18,981         | 19,211        | 25,030       | 23,825        | 18,364          | 17,168         | 15,860          | 18,566       | 14,409        | 11,408        | 11,323 | 13,532        | 7,944   | 13,806           | 11,904          |
| ④ NOI（①－②＋⑦）      | 28,417         | 32,390         | 23,438         | 25,205        | 34,294       | 31,581        | 27,249          | 23,406         | 21,228          | 24,076       | 19,766        | 15,605        | 15,750 | 15,487        | 10,011  | 18,875           | 14,621          |
| ⑤ 資本的支出           | 6,622          | 12,928         | 466            | 1,281         | 592          | 2,168         | 3,452           | 2,373          | 442             | 631          | 2,045         | 1,302         | 2,258  | 8,232         | 5,443   | 559              | 343             |
| ⑥ NCF（④－⑤）        | 21,795         | 19,461         | 22,972         | 23,923        | 33,701       | 29,413        | 23,797          | 21,033         | 20,786          | 23,445       | 17,721        | 14,303        | 13,491 | 7,254         | 4,567   | 18,316           | 14,278          |

| 物件番号              | A43            | A44    | A45         | A46         | A47           | A48            | A51            | A52          | A53                    | A54               | A56                   | A59                  | A61         | A62                        | A63             | A64           | A65                    |
|-------------------|----------------|--------|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------|--------------|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|-------------|----------------------------|-----------------|---------------|------------------------|
| 物件名               | カレッジスクエア<br>町田 | ベレー目黒  | ワコーレ<br>綱島Ⅰ | フォロス<br>中村橋 | グロースメゾン<br>海神 | カレッジスクエア<br>町屋 | シティハウス東<br>京新橋 | ウィンベル<br>神楽坂 | 西早稲田<br>クレセント<br>マンション | レキシントン・ス<br>クエア曙橋 | カーザエミタッ<br>ジオ<br>（注8） | 藤和シティコー<br>プ<br>新大塚Ⅱ | ビクセル<br>武蔵関 | レクセルマンショ<br>ン上野松が谷<br>（注8） | 藤和シティコー<br>プ浅間町 | ロイヤルパーク<br>大町 | レキシントン・ス<br>クエア<br>萩野町 |
| 計算期間（日数）          | 184            | 184    | 184         | 184         | 184           | 184            | 184            | 184          | 184                    | 184               | 180                   | 184                  | 184         | 180                        | 184             | 184           | 184                    |
| ① 賃貸事業収入合計        | 17,484         | 15,462 | 17,879      | 18,730      | 23,510        | 14,706         | 91,869         | 106,463      | 73,034                 | 50,044            | 32,725                | 35,011               | 23,557      | 33,795                     | 54,095          | 26,790        | 16,671                 |
| 賃料及び共益費 / GOP（注1） | 17,484         | 14,696 | 17,339      | 16,746      | 20,979        | 14,706         | 86,426         | 97,300       | 70,245                 | 47,258            | 29,285                | 33,689               | 22,939      | 30,394                     | 50,044          | 23,314        | 15,096                 |
| その他収入             | -              | 765    | 539         | 1,983       | 2,531         | -              | 5,443          | 9,163        | 2,788                  | 2,786             | 3,439                 | 1,321                | 617         | 3,400                      | 4,051           | 3,476         | 1,575                  |
| ② 賃貸事業費用合計        | 4,190          | 7,325  | 8,063       | 9,543       | 14,066        | 5,250          | 37,979         | 37,608       | 21,152                 | 19,151            | 15,911                | 14,405               | 8,560       | 16,856                     | 27,214          | 13,045        | 9,238                  |
| 維持管理費（a）          | 244            | 2,057  | 2,279       | 2,347       | 4,017         | 228            | 13,549         | 9,265        | 6,297                  | 4,754             | 3,337                 | 4,675                | 2,770       | 3,641                      | 14,049          | 4,968         | 2,669                  |
| （うち修繕費）           | 244            | 91     | 309         | 173         | 263           | 228            | 431            | 466          | 643                    | 126               | 322                   | 214                  | 374         | 445                        | 293             | 192           | 13                     |
| （うち水道光熱費）         | -              | 164    | 462         | 271         | 836           | -              | 13             | 1,449        | 610                    | 402               | 613                   | 6                    | 454         | 507                        | 44              | 1,645         | 635                    |
| 公租公課（b）           | 1,517          | 875    | 880         | 985         | 2,090         | 930            | 4,949          | 6,369        | 3,639                  | 2,217             | 2,423                 | 1,398                | 1,179       | 2,755                      | 2,997           | 1,591         | 1,142                  |
| 保険料（c）            | 25             | 17     | 23          | 22          | 54            | 18             | 84             | 149          | 104                    | 42                | 32                    | 38                   | 33          | 41                         | 74              | 43            | 27                     |
| 減価償却費（⑦）          | 1,903          | 2,382  | 4,006       | 5,037       | 6,514         | 3,568          | 13,331         | 16,891       | 8,780                  | 8,814             | 7,738                 | 5,551                | 3,194       | 7,156                      | 7,510           | 4,834         | 3,553                  |
| その他費用（d）          | 500            | 1,993  | 872         | 1,150       | 1,388         | 504            | 6,063          | 4,932        | 2,330                  | 3,321             | 2,378                 | 2,740                | 1,382       | 3,261                      | 2,581           | 1,608         | 1,845                  |
| ③ 賃貸事業損益（①－②）     | 13,293         | 8,136  | 9,816       | 9,187       | 9,444         | 9,455          | 53,890         | 68,854       | 51,881                 | 30,893            | 16,814                | 20,606               | 14,996      | 16,938                     | 26,880          | 13,745        | 7,433                  |
| ④ NOI（①－②＋⑦）      | 15,197         | 10,518 | 13,823      | 14,224      | 15,958        | 13,024         | 67,222         | 85,745       | 60,662                 | 39,708            | 24,552                | 26,157               | 18,191      | 24,095                     | 34,391          | 18,579        | 10,986                 |
| ⑤ 資本的支出           | 280            | 307    | 2,426       | 1,834       | 1,922         | 729            | 291            | 5,126        | 6,079                  | 1,328             | 2,927                 | 3,744                | 291         | 1,744                      | 1,308           | 1,704         | 2,297                  |
| ⑥ NCF（④－⑤）        | 14,916         | 10,210 | 11,396      | 12,389      | 14,036        | 12,295         | 66,930         | 80,619       | 54,582                 | 38,379            | 21,624                | 22,413               | 16,447      | 22,786                     | 32,686          | 16,282        | 10,864                 |

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

（注2） 2017年7月1日から2017年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

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

（注4） オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミオ堂島Ⅰ」から変更されました。

（注5） 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

（注6） 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

（注7） ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1ヵ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

（注8） 「近代科学社ビル」と「タイムズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーザエミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」「サンテラス南池袋」は平成29年12月28日に譲渡しました。

# 物件収支（2/4）

(単位：千円)

| 物件番号              | A66           | A71                | A72                      | A73                   | A75         | A76          | A77               | A78          | A79         | A80         | A81                  | A82         | A83          | A84         | A85              | A86    | A87           |
|-------------------|---------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|--------------|-------------|------------------|--------|---------------|
| 物件名               | ヴィズコンティ<br>王山 | レキシントン・ス<br>クエア代田橋 | レキシントン・ス<br>クエア本所吾<br>妻橋 | AMS TO<br>WER 南6<br>条 | スベシア<br>恵比寿 | ネオ・プロミネ<br>ス | インボイス新神<br>戸レジデンス | コスモコート<br>元町 | レーベスト<br>本陣 | レーベスト<br>松原 | サンテラス<br>南池袋<br>(注8) | アルパ<br>則武新町 | レーベスト<br>名駅南 | レーベスト<br>平安 | ヴァンデュール<br>浜大津駅前 | サルボサーラ | エクセレンテ神<br>楽坂 |
| 計算期間（日数）          | 184           | 184                | 184                      | 184                   | 184         | 184          | 184               | 184          | 184         | 184         | 180                  | 184         | 184          | 184         | 184              | 184    | 184           |
| ① 賃貸事業収入合計        | 10,327        | 31,873             | 18,108                   | 42,888                | 208,979     | 64,935       | 49,889            | 37,732       | 29,712      | 28,388      | 22,533               | 25,132      | 24,979       | 23,656      | 33,279           | 25,620 | 17,974        |
| 賃料及び共益費 / GOP（注1） | 9,419         | 30,871             | 17,192                   | 40,227                | 185,537     | 55,857       | 46,046            | 37,061       | 27,833      | 26,596      | 20,436               | 23,525      | 23,232       | 23,121      | 31,055           | 24,426 | 17,652        |
| その他収入             | 907           | 1,001              | 916                      | 2,660                 | 23,441      | 9,077        | 3,842             | 670          | 1,879       | 1,792       | 2,097                | 1,606       | 1,747        | 534         | 2,224            | 1,193  | 322           |
| ② 賃貸事業費用合計        | 6,235         | 14,928             | 10,378                   | 31,738                | 72,953      | 25,576       | 26,592            | 20,847       | 14,011      | 14,271      | 12,029               | 12,942      | 13,600       | 10,870      | 15,578           | 11,381 | 8,204         |
| 維持管理費 (a)         | 2,510         | 2,573              | 2,311                    | 6,357                 | 13,359      | 8,845        | 4,476             | 3,495        | 3,460       | 3,733       | 2,967                | 2,910       | 3,317        | 2,347       | 5,271            | 2,975  | 1,989         |
| （うち修繕費）           | 28            | 145                | 17                       | 396                   | 1,089       | 256          | 83                | 128          | 233         | 52          | 328                  | 125         | 209          | 154         | 129              | 38     | -             |
| （うち水道光熱費）         | 136           | 446                | 314                      | 811                   | 1,963       | 3,734        | 450               | 541          | 330         | 304         | 357                  | 282         | 453          | 265         | 2,420            | 904    | 231           |
| 公租公課 (b)          | 897           | 1,545              | 817                      | 6,425                 | 8,827       | 3,547        | 2,700             | 2,305        | 1,802       | 1,868       | 1,378                | 1,735       | 1,664        | 1,400       | 1,961            | 1,548  | 767           |
| 保険料 (c)           | 15            | 30                 | 21                       | 86                    | 170         | 109          | 63                | 64           | 47          | 43          | 26                   | 44          | 44           | 32          | 60               | 37     | 23            |
| 減価償却費 (⑦)         | 1,733         | 8,056              | 5,037                    | 14,199                | 38,185      | 10,259       | 11,526            | 9,989        | 7,464       | 7,072       | 4,351                | 6,960       | 6,982        | 6,423       | 7,037            | 5,444  | 4,204         |
| その他費用 (d)         | 1,077         | 2,721              | 2,190                    | 4,669                 | 12,409      | 2,814        | 7,825             | 4,993        | 1,237       | 1,552       | 3,304                | 1,292       | 1,592        | 666         | 1,249            | 1,376  | 1,219         |
| ③ 賃貸事業損益（①－②）     | 4,092         | 16,945             | 7,729                    | 11,149                | 136,026     | 39,358       | 23,296            | 16,884       | 15,700      | 14,117      | 10,504               | 12,189      | 11,379       | 12,786      | 17,700           | 14,238 | 9,770         |
| ④ NOI（①－②＋⑦）      | 5,825         | 25,001             | 12,767                   | 25,349                | 174,212     | 49,618       | 34,822            | 26,873       | 23,165      | 21,189      | 14,855               | 19,150      | 18,361       | 19,209      | 24,737           | 19,682 | 13,974        |
| ⑤ 資本的支出           | -             | 1,588              | -                        | 1,171                 | 9,010       | 9,023        | 1,370             | 855          | -           | 378         | 336                  | 397         | -            | 169         | 629              | -      | 739           |
| ⑥ NCF（④－⑤）        | 5,825         | 23,412             | 12,767                   | 24,178                | 165,201     | 40,594       | 33,452            | 26,018       | 23,165      | 20,811      | 14,518               | 18,752      | 18,361       | 19,040      | 24,107           | 19,682 | 13,234        |

| 物件番号              | A88          | A89            | A90            | A91    | A92         | A93    | A94               | A95                        | A96                | A97           | A98           | A99           | A100          | A101         | A102          | A103           | A104           |
|-------------------|--------------|----------------|----------------|--------|-------------|--------|-------------------|----------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| 物件名               | ルナコート<br>江戸堀 | ウィンテージ神<br>戸元町 | クイーンズコート<br>福住 | コーポ東洞院 | ベレール<br>大井町 | シエラ南塚口 | プライムライフ<br>三宮磯上公園 | HERMITAGE<br>NANBA<br>WEST | センチュリーパー<br>ク新川1番館 | ウエストアバ<br>ニュー | リトルリバー<br>本町橋 | プライムライフ御<br>影 | シティコート<br>北1条 | リイトコート<br>向島 | リイトコート<br>西大島 | ロイヤルパーク<br>ス桃坂 | ロイヤルパーク<br>ス新田 |
| 計算期間（日数）          | 184          | 184            | 184            | 184    | 184         | 184    | 184               | 184                        | 184                | 184           | 184           | 184           | 184           | 184          | 184           | 184            | 184            |
| ① 賃貸事業収入合計        | 20,768       | 20,880         | 17,200         | 19,847 | 14,697      | 16,625 | 15,321            | 15,767                     | 17,018             | 10,715        | 12,838        | 12,209        | 66,200        | 54,091       | 48,298        | 148,512        | 215,752        |
| 賃料及び共益費 / GOP（注1） | 20,015       | 20,684         | 16,361         | 17,239 | 14,113      | 15,470 | 14,354            | 15,599                     | 14,170             | 10,305        | 12,690        | 11,958        | 61,320        | 51,317       | 47,825        | 134,870        | 200,266        |
| その他収入             | 753          | 196            | 839            | 2,608  | 583         | 1,155  | 966               | 168                        | 2,847              | 409           | 147           | 250           | 4,880         | 2,773        | 472           | 13,641         | 15,485         |
| ② 賃貸事業費用合計        | 10,660       | 12,813         | 6,506          | 8,901  | 6,533       | 7,619  | 8,974             | 7,333                      | 8,828              | 6,462         | 7,429         | 6,557         | 38,697        | 26,415       | 19,905        | 111,218        | 116,362        |
| 維持管理費 (a)         | 2,903        | 2,975          | 1,606          | 2,469  | 2,058       | 2,108  | 1,963             | 1,710                      | 2,396              | 1,663         | 2,284         | 1,427         | 5,951         | 6,606        | 4,695         | 51,278         | 30,902         |
| （うち修繕費）           | 425          | 86             | 192            | -      | 102         | 9      | -                 | 109                        | 167                | 178           | 77            | 8             | 397           | 134          | 58            | 330            | 1,111          |
| （うち水道光熱費）         | 708          | 421            | 186            | 529    | 148         | 273    | 184               | 275                        | 241                | 233           | 258           | 133           | 1,133         | 562          | 617           | 970            | -              |
| 公租公課 (b)          | 1,186        | 1,587          | 747            | 922    | 672         | 982    | 847               | 1,003                      | 873                | 565           | 950           | 762           | 7,717         | 2,502        | 2,168         | 7,796          | 14,173         |
| 保険料 (c)           | 31           | 38             | 22             | 28     | 18          | 27     | 20                | 24                         | 32                 | 17            | 22            | 18            | 128           | 70           | 55            | 195            | 386            |
| 減価償却費 (⑦)         | 5,081        | 5,836          | 3,210          | 3,802  | 2,675       | 3,244  | 3,428             | 3,446                      | 4,190              | 3,125         | 2,874         | 2,971         | 22,602        | 15,422       | 12,276        | 45,200         | 70,469         |
| その他費用 (d)         | 1,456        | 2,375          | 920            | 1,679  | 1,108       | 1,256  | 2,714             | 1,148                      | 1,334              | 1,089         | 1,298         | 1,378         | 2,297         | 1,812        | 710           | 6,748          | 430            |
| ③ 賃貸事業損益（①－②）     | 10,108       | 8,067          | 10,693         | 10,945 | 8,163       | 9,006  | 6,346             | 8,434                      | 8,189              | 4,252         | 5,408         | 5,651         | 27,502        | 27,676       | 28,392        | 37,293         | 99,390         |
| ④ NOI（①－②＋⑦）      | 15,190       | 13,903         | 13,904         | 14,748 | 10,839      | 12,251 | 9,775             | 11,881                     | 12,379             | 7,378         | 8,282         | 8,622         | 50,105        | 43,098       | 40,669        | 82,493         | 169,859        |
| ⑤ 資本的支出           | 244          | 639            | 248            | 608    | -           | 761    | 457               | -                          | 1,432              | 2,222         | -             | 335           | 622           | 2,290        | 170           | 2,164          | 9,389          |
| ⑥ NCF（④－⑤）        | 14,945       | 13,263         | 13,656         | 14,139 | 10,839      | 11,489 | 9,317             | 11,881                     | 10,947             | 5,155         | 8,282         | 8,287         | 49,482        | 40,808       | 40,498        | 80,329         | 160,470        |

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

(注2) 2017年7月1日から2017年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

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

(注4) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタブレミオ堂島」から変更されました。

(注5) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注6) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注7) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後1ヵ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注8) 「近代科学社ビル」は「タイムズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーザエミタジジョ」は「レクセルマンション上野松谷」が「サンテラス南池袋」は平成29年12月28日に譲渡しました。

# 物件収支 (3/4)

(単位：千円)

| 物件番号              | A105               | A106                   |           | B08                 | B09                 | B14                    | B15                     | B16    | B17              | B18           |                | C01                     |      | D01             | D02             | D03               | D04                      |
|-------------------|--------------------|------------------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|--------|------------------|---------------|----------------|-------------------------|------|-----------------|-----------------|-------------------|--------------------------|
| 物件名               | ロイヤルパーク<br>スタワー南千住 | ロイヤルパーク<br>スーサー<br>南千住 | 住宅計       | 近代科学社<br>ビル<br>(注8) | 新宿<br>アイランド<br>(注8) | レキシントン・ブ<br>ラザ<br>西五反田 | クロス・スクエア<br>N A K A N O | 大木青葉ビル | レキシントン・ブ<br>ラザ八幡 | イオンタウン須<br>賀川 | オフィス・商業<br>施設計 | タイムズ神田須<br>田町第4<br>(注8) | 駐車場計 | ホテルマイステイ<br>ズ神田 | ホテルマイステイ<br>ズ浅草 | ホテルマイステイ<br>ズ京都四条 | マイステイズ新浦安コ<br>ンプレックスセンター |
| 計算期間（日数）          | 184                | 184                    | -         | 30                  | 179                 | 184                    | 184                     | 184    | 184              | 184           | -              | 30                      | -    | 184             | 184             | 184               | 184                      |
| ① 賃貸事業収入合計        | 744,215            | 96,186                 | 3,416,550 | 6,827               | (注3)                | 152,362                | 46,566                  | 35,318 | 165,805          | 141,886       | 567,259        | 435                     | 435  | 111,117         | 106,946         | 315,937           | 187,712                  |
| 賃料及び共益費 / GOP（注1） | 686,817            | 89,442                 | 3,174,647 | 5,626               |                     | 133,985                | 39,594                  | 27,817 | 131,885          | 141,886       | 499,289        | 435                     | 435  | 111,117         | 106,946         | 315,937           | 187,712                  |
| その他収入             | 57,398             | 6,743                  | 241,902   | 1,200               |                     | 18,376                 | 6,971                   | 7,501  | 33,920           | -             | 67,970         | -                       | -    | -               | -               | -                 | -                        |
| ② 賃貸事業費用合計        | 442,349            | 58,069                 | 1,725,818 | 5,470               |                     | 66,940                 | 17,742                  | 21,016 | 79,968           | 93,716        | 294,015        | 384                     | 384  | 29,150          | 20,879          | 61,117            | 51,272                   |
| 維持管理費（a）          | 112,417            | 15,935                 | 468,015   | 1,227               |                     | 27,042                 | 6,444                   | 9,273  | 46,045           | 56,124        | 150,992        | -                       | -    | -               | -               | -                 | -                        |
| （うち修繕費）           | 1,569              | 729                    | 17,589    | 154                 |                     | 205                    | 69                      | 62     | 397              | -             | 888            | -                       | -    | -               | -               | -                 | -                        |
| （うち水道光熱費）         | 20,408             | 2                      | 58,862    | 565                 |                     | 17,503                 | 2,457                   | 4,607  | 34,797           | -             | 59,931         | -                       | -    | -               | -               | -                 | -                        |
| 公租公課（b）           | -                  | -                      | 152,842   | 2,948               |                     | 12,210                 | 3,862                   | 4,056  | 11,263           | 7,334         | 44,778         | 384                     | 384  | 4,998           | 3,855           | 10,364            | 8,161                    |
| 保険料（c）            | 993                | 256                    | 4,807     | 10                  |                     | 140                    | 59                      | 73     | 152              | 203           | 714            | -                       | -    | 62              | 76              | 226               | 138                      |
| 減価償却費（⑦）          | 308,023            | 40,282                 | 926,188   | -                   |                     | 26,618                 | 5,065                   | 6,861  | 21,558           | 29,438        | 90,694         | -                       | -    | 23,582          | 16,428          | 50,011            | 42,462                   |
| その他費用（d）          | 20,915             | 1,594                  | 173,964   | 1,283               |                     | 928                    | 2,309                   | 750    | 948              | 615           | 6,835          | -                       | -    | 507             | 518             | 515               | 509                      |
| ③ 賃貸事業損益（①－②）     | 301,865            | 38,116                 | 1,690,732 | 1,356               |                     | 85,422                 | 28,824                  | 14,302 | 85,837           | 48,169        | 273,243        | 51                      | 51   | 81,967          | 86,066          | 254,820           | 136,440                  |
| ④ NOI（①－②＋⑦）      | 609,889            | 78,399                 | 2,616,920 | 1,356               |                     | 112,040                | 33,890                  | 21,164 | 107,396          | 77,608        | 363,937        | 51                      | 51   | 105,549         | 102,495         | 304,831           | 178,902                  |
| ⑤ 資本的支出           | 20,182             | 2,782                  | 155,515   | -                   |                     | 3,735                  | 1,021                   | 512    | 7,020            | -             | 12,288         | -                       | -    | 1,829           | 17,576          | 8,246             | 3,923                    |
| ⑥ NCF（④－⑤）        | 589,707            | 75,617                 | 2,461,374 | 1,356               |                     | 108,305                | 32,869                  | 20,652 | 100,375          | 77,608        | 351,649        | 51                      | 51   | 103,719         | 84,918          | 296,585           | 174,979                  |

| 物件番号              | D05             | D06                     | D07               | D08               | D09             | D10              | D11                | D12              | D13                | D14             | D15              | D16             | D17              | D18               | D19               | D20               | D21                   |
|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 物件名               | ホテルマイステイ<br>ズ舞浜 | ホテルマイステイ<br>ズ堂島<br>(注4) | ホテルマイステイ<br>ズ名古屋栄 | ホテルマイステイ<br>ズ堺筋本町 | ホテルマイステイ<br>ズ横浜 | ホテルマイステイ<br>ズ日暮里 | ホテルマイステイ<br>ズ福岡天神南 | フレックスステイ<br>ン飯田橋 | ホテルマイステイ<br>ズ上野稲荷町 | フレックスステイ<br>ン品川 | フレックスステイ<br>ン常盤台 | フレックスステイ<br>ン巣鴨 | ホテルマイステイ<br>ズ大手前 | フレックスステイ<br>ン清澄白河 | フレックスステイ<br>ン中延P1 | フレックスステイ<br>ン中延P2 | アパホテル横浜<br>関内<br>(注5) |
| 計算期間（日数）          | 184             | 184                     | 184               | 184               | 184             | 184              | 184                | 184              | 184                | 184             | 184              | 184             | 184              | 184               | 184               | 184               | 184                   |
| ① 賃貸事業収入合計        | 160,018         | 231,470                 | 220,601           | 176,288           | 127,889         | 61,152           | 167,915            | 52,682           | 50,462             | 42,955          | 53,861           | 49,654          | 127,898          | 36,933            | 17,374            | 10,199            | 229,958               |
| 賃料及び共益費 / GOP（注1） | 160,018         | 231,470                 | 220,601           | 176,288           | 127,889         | 61,092           | 167,915            | 52,682           | 50,462             | 42,955          | 53,861           | 49,654          | 127,898          | 36,933            | 17,374            | 10,199            | 229,958               |
| その他収入             | -               | -                       | -                 | -                 | -               | 60               | -                  | -                | -                  | -               | -                | -               | -                | -                 | -                 | -                 | -                     |
| ② 賃貸事業費用合計        | 39,824          | 58,855                  | 69,921            | 27,892            | 29,864          | 16,590           | 20,005             | 14,755           | 13,115             | 8,308           | 11,270           | 13,442          | 13,239           | 11,463            | 5,112             | 2,860             | 88,632                |
| 維持管理費（a）          | -               | 8,208                   | 17,163            | -                 | -               | -                | -                  | -                | -                  | -               | -                | -               | -                | -                 | -                 | -                 | -                     |
| （うち修繕費）           | -               | -                       | -                 | -                 | -               | -                | -                  | -                | -                  | -               | -                | -               | -                | -                 | -                 | -                 | -                     |
| （うち水道光熱費）         | -               | -                       | -                 | -                 | -               | -                | -                  | -                | -                  | -               | -                | -               | -                | -                 | -                 | -                 | -                     |
| 公租公課（b）           | 3,192           | 11,618                  | 4,583             | 6,399             | 4,477           | 1,756            | 5,079              | 4,498            | 1,470              | 1,660           | 3,416            | 2,867           | 3,600            | 3,386             | 951               | 526               | 11,794                |
| 保険料（c）            | 72              | 190                     | 166               | 86                | 135             | 42               | 73                 | 61               | 31                 | 26              | 56               | 46              | 84               | 53                | 17                | 10                | 212                   |
| 減価償却費（⑦）          | 36,046          | 37,305                  | 47,500            | 20,900            | 24,739          | 14,286           | 14,348             | 9,688            | 11,107             | 6,116           | 7,292            | 10,022          | 9,047            | 7,516             | 3,637             | 1,817             | 76,121                |
| その他費用（d）          | 512             | 1,532                   | 508               | 505               | 512             | 505              | 504                | 506              | 505                | 505             | 504              | 506             | 506              | 506               | 505               | 505               | 504                   |
| ③ 賃貸事業損益（①－②）     | 120,194         | 172,615                 | 150,679           | 148,395           | 98,025          | 44,562           | 147,909            | 37,926           | 37,346             | 34,647          | 42,591           | 36,212          | 114,659          | 25,470            | 12,261            | 7,338             | 141,326               |
| ④ NOI（①－②＋⑦）      | 156,240         | 209,921                 | 198,180           | 169,296           | 122,765         | 58,848           | 162,257            | 47,615           | 48,454             | 40,763          | 49,883           | 46,234          | 123,707          | 32,986            | 15,899            | 9,156             | 217,448               |
| ⑤ 資本的支出           | 4,594           | 23,352                  | 41,975            | 6,876             | 10,869          | 10,457           | 2,393              | 18,280           | 2,737              | 5,041           | 3,795            | 2,385           | 3,798            | 7,217             | 3,137             | 7,479             | 6,231                 |
| ⑥ NCF（④－⑤）        | 151,646         | 186,569                 | 156,204           | 162,420           | 111,895         | 48,391           | 159,864            | 29,334           | 45,717             | 35,721          | 46,088           | 43,849          | 119,909          | 25,769            | 12,762            | 1,676             | 211,217               |

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

(注2) 2017年7月1日から2017年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスステイン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

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

(注4) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタブレミア堂島」から変更されました。

(注5) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注6) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注7) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後 1 か月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注8) 「近代科学社ビル」は「タイムズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーザエミタジジョ」「レクセルマシオン上野松谷」「サンテラス南池袋」は平成29年12月28日に譲渡しました。

# 物件収支（4/4）

(単位：千円)

| 物件番号              | D22      | D23        | D24         | D25           | D26            | D27           | D28      | D29                   | D30         | D31          | D32          | D33                   | D34           | D35         | D36                      | D37                    | D38          |
|-------------------|----------|------------|-------------|---------------|----------------|---------------|----------|-----------------------|-------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|-------------|--------------------------|------------------------|--------------|
| 物件名               | ホテルネット函館 | フレックスティン白金 | ホテルマイステイズ羽田 | ホテルマイステイズ亀戸P1 | ホテルマイステイズ上野入谷口 | ホテルマイステイズ亀戸P2 | ホテルピスタ清水 | スーパーホテル新橋・鳥森口<br>(注6) | フレックスティン東十条 | ホテルマイステイズ宇都宮 | フレックスティン川崎貝塚 | コンフォートホテル富山駅前<br>(注6) | フレックスティン川崎小川町 | フレックスティン江古田 | スーパーホテル東京・JR立川北口<br>(注6) | スーパーホテルJR上野入谷口<br>(注6) | ホテルマイステイズ心斎橋 |
| 計算期間（日数）          | 184      | 184        | 184         | 184           | 184            | 184           | 184      | 184                   | 184         | 184          | 184          | 184                   | 184           | 184         | 184                      | 184                    | 184          |
| ① 賃貸事業収入合計        | 148,450  | 50,788     | 187,483     | 180,675       | 92,202         | 123,808       | 82,140   | 39,426                | 37,747      | 95,975       | 32,833       | 35,928                | 29,409        | 104,046     | 31,787                   | 27,275                 | 88,880       |
| 賃料及び共益費 / GOP（注1） | 148,450  | 50,788     | 187,483     | 180,675       | 92,202         | 123,808       | 82,140   | 39,426                | 37,747      | 95,975       | 32,833       | 35,928                | 29,409        | 104,046     | 31,787                   | 27,275                 | 88,880       |
| その他収入             | -        | -          | -           | -             | -              | -             | -        | -                     | -           | -            | -            | -                     | -             | -           | -                        | -                      | -            |
| ② 賃貸事業費用合計        | 47,871   | 9,983      | 67,929      | 40,561        | 24,828         | 30,575        | 26,648   | 8,959                 | 8,186       | 32,719       | 11,878       | 13,153                | 7,199         | 37,748      | 13,120                   | 9,993                  | 22,149       |
| 維持管理費 (a)         | -        | -          | -           | -             | 2,455          | -             | 480      | 706                   | -           | -            | 889          | -                     | -             | -           | 1,391                    | 1,070                  | -            |
| （うち修繕費）           | -        | -          | -           | -             | -              | -             | -        | 702                   | -           | -            | -            | -                     | -             | -           | 1,091                    | 770                    | -            |
| （うち水道光熱費）         | -        | -          | -           | -             | -              | -             | -        | -                     | -           | -            | -            | -                     | -             | -           | -                        | -                      | -            |
| 公租公課 (b)          | 15,501   | 1,903      | 8,076       | 6,373         | 1,224          | 3,827         | 4,100    | 3,097                 | 1,940       | 13,735       | 823          | 3,770                 | 967           | 4,663       | 2,798                    | 2,140                  | 2,544        |
| 保険料 (c)           | 134      | 38         | 155         | 128           | 61             | 80            | 69       | 29                    | 36          | 239          | 29           | 60                    | 20            | 83          | 39                       | 27                     | 44           |
| 減価償却費 (㉔)         | 31,727   | 7,534      | 59,288      | 33,652        | 20,679         | 26,260        | 21,595   | 4,717                 | 5,804       | 18,330       | 9,729        | 8,913                 | 5,806         | 32,596      | 8,482                    | 6,346                  | 19,155       |
| その他費用 (d)         | 508      | 506        | 409         | 406           | 407            | 407           | 404      | 407                   | 404         | 414          | 407          | 409                   | 404           | 406         | 408                      | 408                    | 404          |
| ③ 賃貸事業損益（①－②）     | 100,579  | 40,805     | 119,553     | 140,114       | 67,374         | 93,233        | 55,491   | 30,467                | 29,560      | 63,256       | 20,954       | 22,774                | 22,210        | 66,297      | 18,666                   | 17,282                 | 66,731       |
| ④ NOI（①－②＋㉔）      | 132,306  | 48,339     | 178,842     | 173,766       | 88,054         | 119,493       | 77,086   | 35,185                | 35,365      | 81,587       | 30,684       | 31,687                | 28,017        | 98,893      | 27,149                   | 23,628                 | 85,887       |
| ⑤ 資本的支出           | 4,027    | 7,888      | 1,841       | 28,930        | 5,235          | 37,272        | -        | -                     | 2,887       | 15,470       | 2,053        | 1,589                 | 3,124         | 30,774      | -                        | -                      | 3,901        |
| ⑥ NCF（④－⑤）        | 128,279  | 40,451     | 177,001     | 144,836       | 82,818         | 82,220        | 77,086   | 35,185                | 32,477      | 66,116       | 28,630       | 30,098                | 24,892        | 68,119      | 27,149                   | 23,628                 | 81,985       |

| 物件番号              | D39                 | D40                 | D41                  | D42                 | D43            | D44        | D45           | D46          | D47             | D48               | D49                      | D50          | D51             | D52      | D53            | ホテル計 合計   |            |
|-------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------|---------------|--------------|-----------------|-------------------|--------------------------|--------------|-----------------|----------|----------------|-----------|------------|
| 物件名               | コンフォートホテル黒崎<br>(注6) | コンフォートホテル前橋<br>(注6) | コンフォートホテル燕三条<br>(注6) | コンフォートホテル北見<br>(注6) | ホテルマイステイズ五反田駅前 | ホテルエビナール那須 | ホテルマイステイズ福岡天神 | ホテルマイステイズ浜松町 | ホテルマイステイズプレミア金沢 | 高松 東急Rホテル<br>(注6) | ホテルマイステイズプレミア浜松町<br>(注7) | ホテルマイステイズ新大阪 | ホテルマイステイズプレミア大森 | 別府亀の井ホテル | ホテルマイステイズ札幌駅北口 |           |            |
| 計算期間（日数）          | 184                 | 184                 | 184                  | 184                 | 184            | 184        | 184           | 184          | 184             | 184               | 184                      | 80           | 80              | 80       | 80             | -         | -          |
| ① 賃貸事業収入合計        | 37,894              | 43,811              | 34,949               | 30,300              | 427,047        | 1,103,226  | 237,370       | 114,084      | 368,625         | 106,156           | 228,976                  | 267,910      | 160,256         | 221,531  | 108,954        | 7,418,990 | 11,403,236 |
| 賃料及び共益費 / GOP（注1） | 37,894              | 43,811              | 32,861               | 30,300              | 426,068        | 1,103,226  | 237,370       | 114,084      | 368,625         | 76,200            | 228,857                  | 267,910      | 160,223         | 221,531  | 108,954        | 7,385,756 | 11,060,128 |
| その他収入             | -                   | -                   | 2,088                | -                   | 978            | -          | -             | -            | -               | 29,956            | 118                      | -            | 32              | -        | -              | 33,234    | 343,107    |
| ② 賃貸事業費用合計        | 18,132              | 29,534              | 15,420               | 17,575              | 58,360         | 367,377    | 50,052        | 34,972       | 125,407         | 60,119            | 22,998                   | 15,177       | 17,102          | 64,216   | 24,434         | 1,941,964 | 3,962,183  |
| 維持管理費 (a)         | 650                 | 5,719               | 570                  | 659                 | 4,254          | 9,335      | -             | -            | -               | 34,878            | -                        | -            | 18              | -        | -              | 88,450    | 707,458    |
| （うち修繕費）           | -                   | -                   | 144                  | -                   | -              | -          | -             | -            | -               | 581               | -                        | -            | -               | -        | -              | 3,290     | 21,767     |
| （うち水道光熱費）         | -                   | -                   | -                    | -                   | -              | -          | -             | -            | -               | 20,529            | -                        | -            | -               | -        | -              | 20,529    | 139,322    |
| 公租公課 (b)          | 3,418               | 5,029               | 3,836                | 4,917               | 15,378         | 28,295     | 7,036         | 6,611        | 13,231          | 8,681             | -                        | -            | -               | 9        | -              | 272,595   | 470,600    |
| 保険料 (c)           | 54                  | 76                  | 66                   | 53                  | 342            | 852        | 105           | 53           | 251             | 148               | 168                      | 165          | 128             | 268      | 91             | 5,976     | 11,499     |
| 減価償却費 (㉔)         | 13,600              | 18,294              | 10,534               | 11,534              | 37,942         | 328,458    | 42,503        | 27,902       | 111,520         | 15,472            | 22,420                   | 14,835       | 16,778          | 63,762   | 24,168         | 1,550,332 | 2,567,215  |
| その他費用 (d)         | 409                 | 414                 | 413                  | 410                 | 442            | 434        | 406           | 405          | 404             | 938               | 409                      | 176          | 176             | 176      | 174            | 24,608    | 205,408    |
| ③ 賃貸事業損益（①－②）     | 19,761              | 14,276              | 19,528               | 12,725              | 368,686        | 735,849    | 187,318       | 79,112       | 243,217         | 46,036            | 205,978                  | 252,732      | 143,153         | 157,314  | 84,520         | 5,477,025 | 7,441,052  |
| ④ NOI（①－②＋㉔）      | 33,362              | 32,570              | 30,063               | 24,259              | 406,629        | 1,064,307  | 229,821       | 107,015      | 354,738         | 61,509            | 228,398                  | 267,568      | 159,932         | 221,077  | 108,688        | 7,027,358 | 10,008,268 |
| ⑤ 資本的支出           | 2,128               | 415                 | -                    | 1,732               | 6,209          | 60,636     | 6,131         | 3,539        | 829             | 5,243             | 7,027                    | 740          | 107             | -        | -              | 431,917   | 599,771    |
| ⑥ NCF（④－⑤）        | 31,234              | 32,155              | 30,063               | 22,527              | 400,420        | 1,003,671  | 223,689       | 103,475      | 353,909         | 56,265            | 221,370                  | 266,828      | 159,825         | 221,077  | 108,688        | 6,595,421 | 9,408,497  |

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

(注2) 2017年7月1日から2017年12月31日までの数値を記載しています。マイステイズ、フレックスティン以外のホテルにつきましては、宿泊日数による区分データが存在しないことから、記載していません。

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

(注4) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルピスタプレミオ堂島」から変更されました。

(注5) 当物件では、賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の合計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

(注6) 本物件のテナントにより開示について了承を得られていないため、非開示とさせていただきます。また、賃貸借契約に基づき『固定賃料』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。

(注7) ホテル営業に係る諸費用（人件費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）は、賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル物件についてはその取得後 1 か月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することとなります。したがって、取得日を含む事業期間におけるGOP、NOI及びGOP比率は通常の場合に比べて高くなります。

(注8) 「近代科学社ビル」は「タイムズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーゲルエムタジジョ」「レクセルマンション上野松谷」は平成29年12月28日に譲渡しました。

# 期末算定価格 (1/4)

(単位：千円)

| 物件番号 | 物件名称           | 取得価格      | 2017年6月末  |           |       | 2017年12月末 |           |       | 増減 (注1) |        | 鑑定評価機関<br>(注2) |
|------|----------------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|-------|---------|--------|----------------|
|      |                |           | 帳簿価格      | 評価額       | 還元利回り | 帳簿価格      | 評価額       | 還元利回り | 評価額     | 還元利回り  |                |
| A26  | 日神バレーステージ代田橋   | 1,251,830 | 1,118,627 | 1,180,000 | 4.7%  | 1,115,946 | 1,180,000 | 4.7%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A27  | 日神バレーステージ東長崎   | 1,229,070 | 1,084,595 | 1,290,000 | 4.8%  | 1,083,767 | 1,300,000 | 4.8%  | 10,000  | -0.1pt | アセッツR&D        |
| A28  | グロースメゾン五反田     | 888,200   | 825,488   | 1,020,000 | 4.4%  | 821,497   | 1,030,000 | 4.4%  | 10,000  | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A29  | グロースメゾン亀戸      | 1,070,850 | 978,839   | 1,130,000 | 4.5%  | 974,127   | 1,130,000 | 4.5%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A30  | エメラルドハウス       | 1,505,161 | 1,366,370 | 1,410,000 | 4.7%  | 1,357,700 | 1,410,000 | 4.7%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A31  | アルモニー御茶ノ水      | 1,428,024 | 1,351,960 | 1,400,000 | 4.4%  | 1,346,373 | 1,420,000 | 4.3%  | 20,000  | -0.1pt | アセッツR&D        |
| A32  | サンクレスト石神井公園    | 1,088,979 | 1,086,475 | 1,090,000 | 4.6%  | 1,081,043 | 1,090,000 | 4.6%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A33  | グロースメゾン新横浜     | 1,059,457 | 960,550   | 1,180,000 | 4.6%  | 956,686   | 1,180,000 | 4.6%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A34  | ベルファース上野御徒町    | 1,023,074 | 950,992   | 1,050,000 | 4.4%  | 946,067   | 1,070,000 | 4.3%  | 20,000  | -0.1pt | アセッツR&D        |
| A35  | グランリール亀戸       | 906,121   | 824,372   | 999,000   | 4.6%  | 819,494   | 999,000   | 4.6%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A36  | グロースメゾン池袋      | 825,411   | 746,971   | 910,000   | 4.4%  | 743,660   | 915,000   | 4.4%  | 5,000   | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A37  | グロースメゾン用賀      | 795,986   | 746,970   | 722,000   | 4.5%  | 744,076   | 730,000   | 4.4%  | 8,000   | -0.1pt | アセッツR&D        |
| A38  | ルート立川          | 676,951   | 642,115   | 657,000   | 4.7%  | 639,947   | 660,000   | 4.7%  | 3,000   | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A39  | 渋谷本町マンション      | 651,474   | 655,528   | 633,000   | 4.6%  | 661,807   | 638,000   | 4.6%  | 5,000   | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A40  | シティハイツ砧        | 646,337   | 652,562   | 498,000   | 4.6%  | 655,939   | 499,000   | 4.6%  | 1,000   | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A41  | アクシースタワー川口並木   | 620,893   | 541,359   | 725,000   | 5.3%  | 536,850   | 726,000   | 5.3%  | 1,000   | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A42  | キャピタルハイツ神楽坂    | 604,858   | 626,241   | 587,000   | 4.5%  | 623,868   | 587,000   | 4.5%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A43  | カレッジスクエア町田     | 589,553   | 560,327   | 534,000   | 5.2%  | 558,705   | 535,000   | 5.2%  | 1,000   | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A44  | ベレー目黒          | 589,004   | 559,975   | 607,000   | 4.2%  | 557,901   | 607,000   | 4.2%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A45  | ワコーレ綱島 I       | 572,914   | 527,542   | 515,000   | 4.9%  | 525,962   | 515,000   | 4.9%  | -       | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A46  | フォロス中村橋        | 566,980   | 521,943   | 569,000   | 4.5%  | 518,740   | 570,000   | 4.5%  | 1,000   | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A47  | グロースメゾン海神      | 557,256   | 520,123   | 465,000   | 5.2%  | 515,531   | 476,000   | 5.1%  | 11,000  | -0.1pt | アセッツR&D        |
| A48  | カレッジスクエア町屋     | 510,721   | 456,536   | 547,000   | 4.6%  | 453,697   | 548,000   | 4.6%  | 1,000   | 0.0pt  | アセッツR&D        |
| A51  | シティハウス東京新橋     | 2,520,000 | 2,329,742 | 3,250,000 | 4.3%  | 2,316,703 | 3,260,000 | 4.3%  | 10,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| A52  | ウインベル神楽坂       | 3,260,000 | 3,052,169 | 3,940,000 | 4.1%  | 3,040,404 | 4,030,000 | 4.0%  | 90,000  | -0.1pt | 森井             |
| A53  | 西早稲田クレセントマンション | 1,880,000 | 1,883,141 | 2,480,000 | 4.4%  | 1,880,441 | 2,540,000 | 4.3%  | 60,000  | -0.1pt | 森井             |
| A54  | レキシントン・スクエア曙橋  | 1,450,000 | 1,329,604 | 1,820,000 | 4.3%  | 1,322,118 | 1,860,000 | 4.2%  | 40,000  | -0.1pt | 谷澤             |
| A56  | カーザエルミタッジオ     | 1,070,000 | 953,098   | 1,110,000 | 4.2%  | -         | -         | -     | -       | -      | 不動研            |
| A59  | 藤和シティコープ新大塚Ⅱ   | 866,000   | 822,867   | 1,070,000 | 4.8%  | 821,060   | 1,080,000 | 4.8%  | 10,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| A61  | ビクセル武蔵関        | 577,000   | 555,585   | 713,000   | 4.6%  | 554,135   | 719,000   | 4.5%  | 6,000   | -0.1pt | 森井             |
| A62  | レクセルマンション上野松が谷 | 970,000   | 859,112   | 1,200,000 | 4.4%  | -         | -         | -     | -       | -      | 谷澤             |
| A63  | 藤和シティコープ浅間町    | 1,110,000 | 1,019,363 | 1,350,000 | 5.4%  | 1,013,558 | 1,350,000 | 5.4%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A64  | ロイヤルパーク大町      | 415,000   | 393,231   | 559,000   | 5.6%  | 390,695   | 560,000   | 5.6%  | 1,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A65  | レキシントン・スクエア萩野町 | 330,000   | 285,706   | 450,000   | 5.7%  | 282,275   | 446,000   | 5.7%  | -4,000  | 0.0pt  | 不動研            |

(注1) 「増減」については、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセッツR&D：株式会社アセッツリアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミオ望島」から変更しました。

(注4) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

# 期末算定価格 (2/4)

(単位：千円)

| 物件番号 | 物件名称                 | 取得価格      | 2017年6月末  |           |       | 2017年12月末 |           |       | 増減 (注1) |        | 鑑定評価機関<br>(注2) |
|------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|-------|---------|--------|----------------|
|      |                      |           | 帳簿価格      | 評価額       | 還元利回り | 帳簿価格      | 評価額       | 還元利回り | 評価額     | 還元利回り  |                |
| A66  | グイスコンティ覚王山           | 255,000   | 231,994   | 271,000   | 5.2%  | 230,261   | 273,000   | 5.1%  | 2,000   | -0.1pt | 谷澤             |
| A71  | レキシントン・スクエア代田橋       | 977,000   | 859,123   | 1,170,000 | 4.3%  | 852,656   | 1,200,000 | 4.2%  | 30,000  | -0.1pt | 谷澤             |
| A72  | レキシントン・スクエア本所吾妻橋     | 511,000   | 441,462   | 605,000   | 4.4%  | 436,424   | 624,000   | 4.3%  | 19,000  | -0.1pt | 谷澤             |
| A73  | A M S T O W E R 南6条  | 1,180,000 | 973,126   | 1,250,000 | 5.3%  | 960,098   | 1,270,000 | 5.2%  | 20,000  | -0.1pt | 谷澤             |
| A75  | スーパシア恵比寿             | 7,010,000 | 6,517,030 | 8,010,000 | 4.2%  | 6,487,856 | 8,060,000 | 4.2%  | 50,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| A76  | ネオ・プロミネンス            | 1,660,000 | 1,614,934 | 1,980,000 | 4.7%  | 1,613,699 | 1,980,000 | 4.7%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A77  | インボイス新神戸レジデンス        | 1,260,000 | 1,182,992 | 1,420,000 | 4.9%  | 1,172,837 | 1,430,000 | 4.9%  | 10,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| A78  | コスモコート元町             | 973,000   | 908,030   | 1,080,000 | 4.8%  | 898,896   | 1,090,000 | 4.8%  | 10,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| A79  | レーベスト本陣              | 674,000   | 628,396   | 809,000   | 5.5%  | 620,933   | 813,000   | 5.5%  | 4,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A80  | レーベスト松原              | 657,000   | 616,250   | 793,000   | 5.1%  | 609,557   | 797,000   | 5.1%  | 4,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A81  | サンテラス南池袋             | 625,000   | 595,350   | 755,000   | 4.4%  | -         | -         | -     | -       | -      | 不動研            |
| A82  | アルバ則武新町              | 608,000   | 566,578   | 733,000   | 5.0%  | 560,015   | 733,000   | 5.0%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A83  | レーベスト名駅南             | 597,000   | 557,472   | 746,000   | 4.8%  | 550,490   | 715,000   | 4.8%  | -31,000 | 0.0pt  | 不動研            |
| A84  | レーベスト平安              | 595,000   | 555,456   | 693,000   | 5.0%  | 549,202   | 694,000   | 5.0%  | 1,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A85  | ヴァンデュール浜大津駅前         | 581,000   | 535,493   | 726,000   | 5.8%  | 529,086   | 738,000   | 5.8%  | 12,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| A86  | サルボサーラ               | 544,000   | 510,226   | 642,000   | 5.1%  | 504,782   | 648,000   | 5.1%  | 6,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A87  | エクセレンテ神楽坂            | 543,000   | 517,205   | 635,000   | 4.2%  | 513,741   | 635,000   | 4.2%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A88  | ルナコート江戸堀             | 525,000   | 492,031   | 570,000   | 4.9%  | 487,195   | 570,000   | 4.9%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A89  | ウィンテージ神戸元町           | 512,000   | 475,652   | 606,000   | 4.9%  | 470,455   | 609,000   | 4.9%  | 3,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A90  | クイーンズコート福住           | 456,000   | 436,061   | 603,000   | 4.3%  | 433,098   | 604,000   | 4.3%  | 1,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A91  | コーボ東洞院               | 446,000   | 421,981   | 514,000   | 4.8%  | 418,788   | 516,000   | 4.8%  | 2,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A92  | ベレール大井町              | 412,000   | 395,545   | 505,000   | 4.3%  | 392,870   | 511,000   | 4.3%  | 6,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A93  | シエテ南塚口               | 374,000   | 354,084   | 446,000   | 5.1%  | 351,601   | 449,000   | 5.1%  | 3,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A94  | プライムライフ三宮磯上公園        | 373,000   | 350,977   | 434,000   | 4.8%  | 348,006   | 438,000   | 4.8%  | 4,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A95  | HERMITAGE NANBA WEST | 355,000   | 336,108   | 433,000   | 5.0%  | 332,662   | 433,000   | 5.0%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A96  | センチュリーパーク新川1番館       | 335,000   | 324,113   | 428,000   | 5.4%  | 321,356   | 425,000   | 5.4%  | -3,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| A97  | ウエストアベニュー            | 331,000   | 313,921   | 323,000   | 5.2%  | 313,018   | 313,000   | 5.2%  | -10,000 | 0.0pt  | 不動研            |
| A98  | リトルリバー本町橋            | 310,000   | 295,400   | 395,000   | 4.8%  | 292,526   | 398,000   | 4.8%  | 3,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| A99  | プライムライフ御影            | 297,000   | 279,156   | 337,000   | 5.1%  | 276,521   | 337,000   | 5.1%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A100 | シティコート北1条            | 1,782,000 | 1,813,138 | 1,930,000 | 5.1%  | 1,791,159 | 1,950,000 | 5.1%  | 20,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| A101 | リエトコート向島             | 1,683,000 | 1,718,246 | 1,730,000 | 4.6%  | 1,705,114 | 1,730,000 | 4.6%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A102 | リエトコート西大島            | 1,634,000 | 1,661,111 | 1,720,000 | 4.4%  | 1,649,005 | 1,720,000 | 4.4%  | -       | 0.0pt  | 不動研            |
| A103 | ロイヤルパークス桃坂           | 2,910,000 | 2,951,802 | 3,050,000 | 4.7%  | 2,908,767 | 3,080,000 | 4.6%  | 30,000  | -0.1pt | 森井             |
| A104 | ロイヤルパークス新田           | 5,024,000 | 5,133,814 | 5,440,000 | 4.9%  | 5,072,734 | 5,490,000 | 4.8%  | 50,000  | -0.1pt | 森井             |

(注1) 「増減」については、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミオ望島」から変更しました。

(注4) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

# 期末算定価格 (3/4)

(単位：千円)

| 物件番号 | 物件名称                 | 取得価格       | 2017年6月末   |             |       | 2017年12月末  |             |       | 増減 (注1)  |        | 鑑定評価機関<br>(注2) |
|------|----------------------|------------|------------|-------------|-------|------------|-------------|-------|----------|--------|----------------|
|      |                      |            | 帳簿価格       | 評価額         | 還元利回り | 帳簿価格       | 評価額         | 還元利回り | 評価額      | 還元利回り  |                |
| A105 | ロイヤルパークスタワー南千住       | 21,879,000 | 22,933,482 | 22,600,000  | 5.0%  | 22,645,641 | 22,700,000  | 5.1%  | 100,000  | 0.1pt  | 不動研            |
| A106 | ロイヤルパークスシーサー南千住      | 2,683,000  | 2,825,341  | 2,710,000   | 4.8%  | 2,787,842  | 2,720,000   | 5.2%  | 10,000   | 0.4pt  | 不動研            |
|      | 住居計                  | 95,678,104 | 93,113,195 | 104,752,000 | -     | 89,949,664 | 102,353,000 | -     | 666,000  | -      | -              |
| B08  | 近代科学社ビル              | 1,301,357  | 1,197,764  | 1,060,000   | 4.7%  | -          | -           | -     | -        | -      | アセットR&D        |
| B09  | 新宿アイランド              | 715,000    | 703,082    | 545,000     | 4.5%  | -          | -           | -     | -        | -      | 森井             |
| B14  | レキシントン・プラザ西五反田       | 4,880,000  | 4,662,541  | 4,250,000   | 4.5%  | 4,639,658  | 4,250,000   | 4.5%  | -        | 0.0pt  | 不動研            |
| B15  | クロス・スクエアNAKANO       | 1,060,000  | 1,129,713  | 1,090,000   | 4.7%  | 1,125,669  | 1,170,000   | 4.7%  | 80,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| B16  | 大木青葉ビル               | 816,000    | 731,632    | 691,000     | 5.6%  | 709,605    | 710,000     | 5.5%  | 19,000   | -0.1pt | 谷澤             |
| B17  | レキシントン・プラザ八幡         | 3,280,000  | 3,086,713  | 3,610,000   | 5.7%  | 3,072,175  | 3,690,000   | 5.6%  | 80,000   | -0.1pt | 森井             |
| B18  | イオンタウン須賀川            | 2,320,000  | 1,914,556  | 2,370,000   | 6.3%  | 1,885,118  | 2,410,000   | 6.2%  | 40,000   | -0.1pt | 森井             |
|      | オフィス・商業施設設計          | 14,372,357 | 13,426,004 | 13,616,000  | -     | 11,432,223 | 12,230,000  | -     | 219,000  | -      | -              |
| C01  | タイムズ神田須田町第4          | 97,978     | 100,818    | 113,000     | 4.2%  | -          | -           | -     | -        | -      | アセットR&D        |
|      | 駐車場計                 | 97,978     | 100,818    | 113,000     | -     | -          | -           | -     | -        | -      | -              |
| D01  | ホテルマイステイズ神田          | 2,851,000  | 3,043,827  | 5,260,000   | 4.8%  | 3,022,075  | 5,020,000   | 5.0%  | -240,000 | 0.2pt  | 不動研            |
| D02  | ホテルマイステイズ浅草          | 2,584,000  | 2,568,405  | 5,340,000   | 5.7%  | 2,569,554  | 4,970,000   | 6.1%  | -370,000 | 0.4pt  | 不動研            |
| D03  | ホテルマイステイズ京都四条        | 6,024,460  | 5,799,092  | 15,600,000  | 4.9%  | 5,757,328  | 15,100,000  | 5.0%  | -500,000 | 0.1pt  | 不動研            |
| D04  | マイステイズ新浦安コンファレンスセンター | 4,930,200  | 4,740,530  | 7,140,000   | 4.9%  | 4,701,991  | 7,140,000   | 4.9%  | -        | 0.0pt  | 不動研            |
| D05  | ホテルマイステイズ舞浜          | 4,870,312  | 4,697,808  | 6,690,000   | 4.9%  | 4,666,356  | 6,580,000   | 5.0%  | -110,000 | 0.1pt  | 不動研            |
| D06  | ホテルマイステイズ堂島 (注3)     | 3,845,400  | 3,677,480  | 7,370,000   | 4.9%  | 3,663,527  | 7,340,000   | 4.9%  | -30,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| D07  | ホテルマイステイズ名古屋栄        | 2,958,000  | 2,756,871  | 5,850,000   | 5.8%  | 2,751,346  | 5,950,000   | 5.7%  | 100,000  | -0.1pt | 不動研            |
| D08  | ホテルマイステイズ堺筋本町        | 2,514,820  | 2,445,242  | 8,430,000   | 5.8%  | 2,431,218  | 7,750,000   | 6.3%  | -680,000 | 0.5pt  | 不動研            |
| D09  | ホテルマイステイズ横浜          | 2,119,900  | 2,031,860  | 3,500,000   | 5.5%  | 2,017,990  | 3,500,000   | 5.5%  | -        | 0.0pt  | 不動研            |
| D10  | ホテルマイステイズ日暮里         | 1,898,540  | 1,834,553  | 3,450,000   | 5.9%  | 1,830,724  | 3,100,000   | 6.5%  | -350,000 | 0.6pt  | 不動研            |
| D11  | ホテルマイステイズ福岡天神南       | 1,570,520  | 1,530,707  | 4,720,000   | 5.2%  | 1,518,752  | 5,060,000   | 5.0%  | 340,000  | -0.2pt | 不動研            |
| D12  | フレックスステイン飯田橋         | 1,381,660  | 1,362,469  | 2,130,000   | 5.0%  | 1,371,063  | 2,020,000   | 5.3%  | -110,000 | 0.3pt  | 不動研            |
| D13  | ホテルマイステイズ上野稲荷町       | 1,331,960  | 1,279,229  | 2,480,000   | 5.4%  | 1,270,859  | 2,350,000   | 5.7%  | -130,000 | 0.3pt  | 不動研            |
| D14  | フレックスステイン品川          | 1,242,500  | 1,216,367  | 2,130,000   | 5.0%  | 1,215,293  | 2,040,000   | 5.2%  | -90,000  | 0.2pt  | 不動研            |
| D15  | フレックスステイン常盤台         | 1,242,500  | 1,224,238  | 2,260,000   | 5.2%  | 1,220,741  | 2,210,000   | 5.3%  | -50,000  | 0.1pt  | 不動研            |
| D16  | フレックスステイン巣鴨          | 1,192,800  | 1,151,012  | 2,170,000   | 5.3%  | 1,143,376  | 2,140,000   | 5.4%  | -30,000  | 0.1pt  | 不動研            |
| D17  | ホテルマイステイズ大手前         | 1,192,800  | 1,163,306  | 4,710,000   | 4.9%  | 1,158,056  | 4,700,000   | 4.9%  | -10,000  | 0.0pt  | 不動研            |
| D18  | フレックスステイン清澄白河        | 749,476    | 733,191    | 1,320,000   | 5.2%  | 732,893    | 1,300,000   | 5.3%  | -20,000  | 0.1pt  | 不動研            |
| D19  | フレックスステイン中延P1        | 589,442    | 575,428    | 837,000     | 5.3%  | 574,928    | 810,000     | 5.5%  | -27,000  | 0.2pt  | 不動研            |
| D20  | フレックスステイン中延P2        | 283,290    | 283,122    | 403,000     | 5.3%  | 288,784    | 390,000     | 5.5%  | -13,000  | 0.2pt  | 不動研            |
| D21  | アパホテル横浜関内            | 8,350,000  | 8,041,740  | 9,650,000   | 4.4%  | 7,971,850  | 9,650,000   | 4.4%  | -        | 0.0pt  | 不動研            |

(注1) 「増減」については、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミオ堂島」から変更しました。

(注4) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

# 期末算定価格 (4/4)

(単位：千円)

| 物件番号 | 物件名称                   | 取得価格        | 2017年6月末    |             |       | 2017年12月末   |             |       | 増減 (注1)   |        | 鑑定評価機関<br>(注2) |
|------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------|-------------|-------------|-------|-----------|--------|----------------|
|      |                        |             | 帳簿価格        | 評価額         | 還元利回り | 帳簿価格        | 評価額         | 還元利回り | 評価額       | 還元利回り  |                |
| D22  | ホテルネット函館               | 2,792,000   | 2,682,873   | 3,720,000   | 5.1%  | 2,655,174   | 3,790,000   | 5.0%  | 70,000    | -0.1pt | 不動研            |
| D23  | フレックスステイン白金            | 2,119,000   | 2,104,434   | 2,310,000   | 5.1%  | 2,104,789   | 2,310,000   | 5.1%  | -         | 0.0pt  | 不動研            |
| D24  | ホテルマイステイズ羽田            | 7,801,000   | 7,585,110   | 8,490,000   | 4.8%  | 7,527,663   | 8,320,000   | 4.9%  | -170,000  | 0.1pt  | 不動研            |
| D25  | ホテルマイステイズ亀戸P1          | 5,594,000   | 5,490,766   | 7,140,000   | 5.4%  | 5,486,044   | 7,020,000   | 5.5%  | -120,000  | 0.1pt  | 不動研            |
| D26  | ホテルマイステイズ上野入谷口         | 3,821,000   | 3,760,260   | 4,370,000   | 5.7%  | 3,744,816   | 4,130,000   | 6.0%  | -240,000  | 0.3pt  | 不動研            |
| D27  | ホテルマイステイズ亀戸P2          | 3,742,000   | 3,660,934   | 4,840,000   | 5.5%  | 3,671,948   | 4,750,000   | 5.6%  | -90,000   | 0.1pt  | 不動研            |
| D28  | ホテルピスタ清水               | 2,198,000   | 2,124,941   | 2,450,000   | 5.8%  | 2,103,346   | 2,450,000   | 5.8%  | -         | 0.0pt  | 不動研            |
| D29  | スーパーホテル新橋・烏森口          | 1,624,000   | 1,613,664   | 1,790,000   | 3.9%  | 1,608,947   | 1,790,000   | 3.9%  | -         | 0.0pt  | 不動研            |
| D30  | フレックスステイン東十条           | 1,277,000   | 1,271,988   | 1,430,000   | 5.6%  | 1,269,071   | 1,390,000   | 5.8%  | -40,000   | 0.2pt  | 不動研            |
| D31  | ホテルマイステイズ宇都宮           | 1,237,000   | 1,235,735   | 1,380,000   | 6.1%  | 1,232,875   | 1,430,000   | 5.9%  | 50,000    | -0.2pt | 不動研            |
| D32  | フレックスステイン川崎貝塚          | 980,000     | 953,048     | 1,180,000   | 5.0%  | 945,373     | 1,180,000   | 5.0%  | -         | 0.0pt  | 不動研            |
| D33  | コンフォートホテル富山駅前          | 979,000     | 956,063     | 1,090,000   | 5.3%  | 948,740     | 1,090,000   | 5.3%  | -         | 0.0pt  | 不動研            |
| D34  | フレックスステイン川崎小川町         | 906,000     | 891,746     | 1,060,000   | 5.2%  | 889,064     | 1,050,000   | 5.2%  | -10,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| D35  | フレックスステイン江古田           | 5,069,000   | 4,971,061   | 5,030,000   | 5.6%  | 4,969,240   | 4,880,000   | 5.8%  | -150,000  | 0.2pt  | 不動研            |
| D36  | スーパーホテル東京・JR立川北口       | 1,170,000   | 1,148,288   | 1,230,000   | 4.3%  | 1,139,806   | 1,230,000   | 4.3%  | -         | 0.0pt  | 大和             |
| D37  | スーパーホテルJR上野入谷口         | 1,130,000   | 1,115,334   | 1,220,000   | 3.8%  | 1,108,989   | 1,220,000   | 3.8%  | -         | 0.0pt  | 大和             |
| D38  | ホテルマイステイズ心斎橋           | 3,160,000   | 3,124,659   | 3,410,000   | 5.5%  | 3,109,405   | 3,410,000   | 5.5%  | -         | 0.0pt  | 不動研            |
| D39  | コンフォートホテル黒崎            | 1,148,000   | 1,121,782   | 1,210,000   | 5.3%  | 1,110,310   | 1,220,000   | 5.2%  | 10,000    | -0.1pt | 大和             |
| D40  | コンフォートホテル前橋            | 1,128,000   | 1,119,141   | 1,170,000   | 4.9%  | 1,101,475   | 1,170,000   | 4.8%  | -         | -0.1pt | 大和             |
| D41  | コンフォートホテル燕三条           | 1,010,000   | 995,959     | 1,060,000   | 5.3%  | 985,425     | 1,070,000   | 5.2%  | 10,000    | -0.1pt | 大和             |
| D42  | コンフォートホテル北見            | 851,000     | 832,478     | 901,000     | 5.5%  | 822,677     | 904,000     | 5.4%  | 3,000     | -0.1pt | 大和             |
| D43  | ホテルマイステイズ五反田駅前 (注4)    | 26,523,000  | 24,626,575  | 24,800,000  | 4.9%  | 26,493,832  | 27,400,000  | 4.9%  | 2,600,000 | 0.0pt  | 森井             |
| D44  | ホテルエビナル那須              | 20,981,000  | 20,744,564  | 22,000,000  | 6.1%  | 20,476,742  | 22,400,000  | 6.0%  | 400,000   | -0.1pt | 森井             |
| D45  | ホテルマイステイズ福岡天神          | 8,059,000   | 7,989,402   | 8,280,000   | 4.9%  | 7,953,031   | 8,450,000   | 4.8%  | 170,000   | -0.1pt | 森井             |
| D46  | ホテルマイステイズ浜松町           | 7,959,000   | 7,916,416   | 7,760,000   | 4.6%  | 7,892,054   | 7,760,000   | 4.6%  | -         | 0.0pt  | 森井             |
| D47  | ホテルマイステイズプレミア金沢        | 13,761,000  | 13,561,605  | 14,000,000  | 5.4%  | 13,450,915  | 14,200,000  | 5.3%  | 200,000   | -0.1pt | 森井             |
| D48  | 高松 東急REホテル             | 2,139,000   | 2,126,384   | 2,170,000   | 5.2%  | 2,116,155   | 2,210,000   | 5.1%  | 40,000    | -0.1pt | 大和             |
| D49  | ホテルマイステイズプレミア浜松町       | 8,000,000   | 8,016,247   | 8,090,000   | 4.4%  | 8,000,855   | 8,080,000   | 4.4%  | -10,000   | 0.0pt  | 不動研            |
| D50  | ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンタ | 13,068,000  | -           | -           | -     | 13,066,970  | 13,200,000  | 4.7%  | -         | -      | 谷澤             |
| D51  | ホテルマイステイズプレミア大森        | 9,781,000   | -           | -           | -     | 9,777,628   | 9,880,000   | 4.4%  | -         | -      | 谷澤             |
| D52  | 別府亀の井ホテル               | 8,870,000   | -           | -           | -     | 8,818,674   | 8,960,000   | 6.1%  | -         | -      | 谷澤             |
| D53  | ホテルマイステイズ札幌駅北口         | 7,880,000   | -           | -           | -     | 7,867,283   | 7,960,000   | 4.7%  | -         | -      | 谷澤             |
|      | ホテル計                   | 230,480,580 | 185,897,957 | 245,021,000 | -     | 226,328,017 | 285,424,000 | -     | 403,000   | -      | -              |
|      | 合計                     | 340,629,019 | 292,537,976 | 363,502,000 | -     | 327,709,905 | 400,007,000 | -     | 1,288,000 | -      | -              |

(注1) 「増減」については、期中に取得・売却した物件は除外して算出しています。

(注2) 「鑑定評価機関」については、略称により表示しております。正式名称は以下の通りです。

アセットR&D：株式会社アセットリアルアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：森井総合鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルピスタプレミア望島」から変更しました。

(注4) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

# ポートフォリオ一覧（2018年3月9日時点）（1/3）

| 物件<br>番号<br>(注1) | 物件名称             | 所在地     | 取得時期       | 築年時期     | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 賃貸可能<br>戸数 (戸)<br>(注4) (注5) | 賃貸可能<br>面積 (m <sup>2</sup> )<br>(注5) | 賃貸面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注5) |
|------------------|------------------|---------|------------|----------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| A26              | 日神バレーステージ代田橋     | 東京都杉並区  | 2005年7月28日 | 1992年12月 | 1,251                 | 0.4                 | 98                          | 1,771.13                             | 1,645.50                          | 92.9               |
| A27              | 日神バレーステージ東長崎     | 東京都豊島区  | 2005年7月28日 | 1989年3月  | 1,229                 | 0.3                 | 60                          | 2,681.94                             | 2,607.30                          | 97.2               |
| A28              | グロースメゾン五反田       | 東京都品川区  | 2006年1月30日 | 2005年7月  | 888                   | 0.2                 | 48                          | 1,051.50                             | 1,051.50                          | 100.0              |
| A29              | グロースメゾン亀戸        | 東京都江東区  | 2006年3月30日 | 2005年10月 | 1,070                 | 0.3                 | 66                          | 1,367.96                             | 1,286.12                          | 94.0               |
| A30              | エメラルドハウス         | 東京都板橋区  | 2006年8月1日  | 1995年2月  | 1,505                 | 0.4                 | 96                          | 2,152.31                             | 2,084.15                          | 96.8               |
| A32              | サンクレスト石神井公園      | 東京都練馬区  | 2006年8月3日  | 1990年3月  | 1,088                 | 0.3                 | 29                          | 3,029.16                             | 3,029.16                          | 100.0              |
| A33              | グロースメゾン新横浜       | 神奈川県横浜市 | 2006年8月3日  | 2006年3月  | 1,059                 | 0.3                 | 68                          | 1,858.44                             | 1,774.64                          | 95.5               |
| A34              | ハルファース上野御徒町      | 東京都台東区  | 2006年8月1日  | 2006年2月  | 1,023                 | 0.3                 | 64                          | 1,351.11                             | 1,182.08                          | 87.5               |
| A35              | グランリール亀戸         | 東京都江東区  | 2006年8月3日  | 2006年3月  | 906                   | 0.3                 | 72                          | 1,562.26                             | 1,562.26                          | 100.0              |
| A37              | グロースメゾン用賀        | 東京都世田谷区 | 2006年8月3日  | 2006年3月  | 795                   | 0.2                 | 39                          | 1,015.34                             | 989.41                            | 97.4               |
| A38              | ルート立川            | 東京都立川市  | 2006年8月3日  | 1997年3月  | 676                   | 0.2                 | 24                          | 1,368.57                             | 1,368.57                          | 100.0              |
| A39              | 渋谷本町マンション        | 東京都渋谷区  | 2006年8月3日  | 1986年12月 | 651                   | 0.2                 | 25                          | 1,167.50                             | 1,065.72                          | 91.3               |
| A40              | シティハイツ砧          | 東京都世田谷区 | 2006年8月3日  | 1983年3月  | 646                   | 0.2                 | 19                          | 1,235.93                             | 1,169.33                          | 94.6               |
| A41              | アクシースタワー川口並木     | 埼玉県川口市  | 2006年8月3日  | 2006年2月  | 620                   | 0.2                 | 57                          | 1,210.74                             | 1,168.46                          | 96.5               |
| A43              | カレッジスクエア町田       | 東京都町田市  | 2006年8月1日  | 1984年3月  | 589                   | 0.2                 | 62                          | 1,047.75                             | 1,047.75                          | 100.0              |
| A44              | ベレール目黒           | 東京都目黒区  | 2006年8月1日  | 2005年10月 | 589                   | 0.2                 | 25                          | 557.05                               | 513.03                            | 92.1               |
| A45              | ワコーレ綱島 I         | 神奈川県横浜市 | 2006年8月3日  | 1991年2月  | 572                   | 0.2                 | 50                          | 907.46                               | 853.61                            | 94.1               |
| A46              | フォロス中村橋          | 東京都練馬区  | 2006年8月3日  | 2001年9月  | 566                   | 0.2                 | 37                          | 815.77                               | 795.58                            | 97.5               |
| A47              | グロースメゾン海神        | 千葉県船橋市  | 2006年8月1日  | 1993年10月 | 557                   | 0.2                 | 34                          | 2,040.27                             | 1,973.84                          | 96.7               |
| A48              | カレッジスクエア町屋       | 東京都荒川区  | 2006年8月3日  | 2006年3月  | 510                   | 0.1                 | 43                          | 871.35                               | 871.35                            | 100.0              |
| A51              | シティハウス東京新橋       | 東京都港区   | 2010年2月1日  | 2004年8月  | 2,520                 | 0.7                 | 86                          | 3,364.00                             | 3,246.48                          | 96.5               |
| A52              | ウィンベル神楽坂         | 東京都新宿区  | 2010年2月1日  | 2004年2月  | 3,260                 | 0.9                 | 118                         | 4,032.70                             | 3,947.05                          | 97.9               |
| A53              | 西早稲田クレセントマンション   | 東京都新宿区  | 2010年2月1日  | 1987年7月  | 1,880                 | 0.5                 | 69                          | 4,310.77                             | 4,259.47                          | 98.8               |
| A54              | レキシントン・スクエア曙橋    | 東京都新宿区  | 2010年2月1日  | 2004年12月 | 1,450                 | 0.4                 | 88                          | 1,987.88                             | 1,918.95                          | 96.5               |
| A59              | 藤和シティコープ新大塚 II   | 東京都豊島区  | 2010年2月1日  | 1993年5月  | 866                   | 0.2                 | 58                          | 1,627.13                             | 1,607.75                          | 98.8               |
| A61              | ピクセル武蔵関          | 東京都練馬区  | 2010年2月1日  | 1992年2月  | 577                   | 0.2                 | 70                          | 1,220.24                             | 1,151.99                          | 94.4               |
| A63              | 藤和シティコープ浅間町      | 神奈川県横浜市 | 2010年2月1日  | 1992年10月 | 1,110                 | 0.3                 | 154                         | 3,426.36                             | 2,884.56                          | 84.2               |
| A64              | ロイヤルパーク大町        | 宮城県仙台市  | 2010年2月1日  | 1993年2月  | 415                   | 0.1                 | 51                          | 1,929.59                             | 1,823.47                          | 94.5               |
| A65              | レキシントン・スクエア萩野町   | 宮城県仙台市  | 2010年2月1日  | 2005年8月  | 330                   | 0.1                 | 39                          | 1,528.58                             | 1,448.48                          | 94.8               |
| A66              | ヴィズコンティ覚王山       | 愛知県名古屋  | 2010年2月1日  | 2003年9月  | 255                   | 0.1                 | 8                           | 705.75                               | 591.49                            | 83.8               |
| A71              | レキシントン・スクエア代田橋   | 東京都杉並区  | 2010年2月1日  | 2006年11月 | 977                   | 0.3                 | 43                          | 1,430.64                             | 1,430.64                          | 100.0              |
| A72              | レキシントン・スクエア本所吾妻橋 | 東京都墨田区  | 2010年2月1日  | 2006年10月 | 511                   | 0.1                 | 33                          | 784.74                               | 761.50                            | 97.0               |
| A73              | AMS TOWER 南6条    | 北海道札幌市  | 2010年2月1日  | 2007年2月  | 1,180                 | 0.3                 | 120                         | 4,460.56                             | 3,620.74                          | 81.2               |
| A75              | スペインシア恵比寿        | 東京都渋谷区  | 2010年2月1日  | 2003年2月  | 7,010                 | 2.0                 | 109                         | 7,794.91                             | 7,110.97                          | 91.2               |
| A76              | ネオ・プロミネンス        | 東京都北区   | 2012年9月28日 | 1994年4月  | 1,660                 | 0.5                 | 52                          | 3,574.70                             | 3,574.70                          | 100.0              |
| A77              | インボイス新神戸レジデンス    | 兵庫県神戸市  | 2012年9月28日 | 2007年1月  | 1,260                 | 0.4                 | 81                          | 2,773.71                             | 2,773.71                          | 100.0              |
| A78              | コスモコート元町         | 兵庫県神戸市  | 2012年9月28日 | 2007年3月  | 973                   | 0.3                 | 82                          | 2,310.49                             | 2,281.50                          | 98.7               |
| A79              | レーベスト本陣          | 愛知県名古屋  | 2012年9月28日 | 2007年3月  | 674                   | 0.2                 | 80                          | 1,933.80                             | 1,764.38                          | 91.2               |
| A80              | レーベスト松原          | 愛知県名古屋  | 2012年9月28日 | 2007年3月  | 657                   | 0.2                 | 70                          | 1,955.40                             | 1,845.67                          | 94.4               |
| A82              | アルバ則武新町          | 愛知県名古屋  | 2012年9月28日 | 2006年11月 | 608                   | 0.2                 | 64                          | 1,731.68                             | 1,623.10                          | 93.7               |
| A83              | レーベスト名駅南         | 愛知県名古屋  | 2012年9月28日 | 2007年2月  | 597                   | 0.2                 | 61                          | 1,634.60                             | 1,485.44                          | 90.9               |
| A84              | レーベスト平安          | 愛知県名古屋  | 2012年9月28日 | 2006年11月 | 595                   | 0.2                 | 40                          | 1,554.03                             | 1,479.03                          | 95.2               |
| A85              | ヴァンデュール浜大津駅前     | 滋賀県大津市  | 2012年9月28日 | 2007年2月  | 581                   | 0.2                 | 81                          | 2,670.66                             | 2,610.15                          | 97.7               |

(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・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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12月末時点の数値を記載しています。  
(注6) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタブレミア堂島」から変更しました。

# ポートフォリオ一覧（2018年3月9日時点）（2/3）

| 物件<br>番号<br>(注1) | 物件名称                 | 所在地     | 取得時期       | 築年時期     | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 賃貸可能<br>戸数 (戸)<br>(注4) (注5) | 賃貸可能<br>面積 (m <sup>2</sup> )<br>(注5) | 賃貸面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注5) |
|------------------|----------------------|---------|------------|----------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| A86              | サルボサーラ               | 大阪府大阪市  | 2012年9月28日 | 2007年1月  | 544                   | 0.2                 | 54                          | 1,428.12                             | 1,428.12                          | 100.0              |
| A87              | エクセレンテ神楽坂            | 東京都新宿区  | 2012年9月28日 | 2007年1月  | 543                   | 0.2                 | 33                          | 701.92                               | 660.73                            | 94.1               |
| A88              | ルナコート江戸堀             | 大阪府大阪市  | 2012年9月28日 | 2004年2月  | 525                   | 0.1                 | 50                          | 1,185.50                             | 1,114.09                          | 94.0               |
| A89              | ウインテージ神戸元町           | 兵庫県神戸市  | 2012年9月28日 | 2007年5月  | 512                   | 0.1                 | 57                          | 1,433.35                             | 1,358.70                          | 94.8               |
| A90              | クイーンズコート福住           | 東京都江東区  | 2012年9月28日 | 2006年9月  | 456                   | 0.1                 | 25                          | 765.18                               | 686.31                            | 89.7               |
| A91              | コーポ東洞院               | 東京都京都市  | 2012年9月28日 | 2004年2月  | 446                   | 0.1                 | 42                          | 1,029.05                             | 1,005.61                          | 97.7               |
| A92              | ベレール大井町              | 東京都品川区  | 2012年9月28日 | 2006年4月  | 412                   | 0.1                 | 26                          | 530.60                               | 492.80                            | 92.9               |
| A93              | シエテ南塚口               | 兵庫県尼崎市  | 2012年9月28日 | 2007年1月  | 374                   | 0.1                 | 40                          | 1,020.86                             | 919.52                            | 90.1               |
| A94              | プライムライフ三宮磯上公園        | 兵庫県神戸市  | 2012年9月28日 | 2006年11月 | 373                   | 0.1                 | 32                          | 789.12                               | 789.12                            | 100.0              |
| A95              | HERMITAGE NABA WEST  | 大阪府大阪市  | 2012年9月28日 | 2006年12月 | 355                   | 0.1                 | 21                          | 992.76                               | 992.76                            | 100.0              |
| A96              | センチュリーパーク新川1番館       | 愛知県名古屋  | 2012年9月28日 | 2001年9月  | 335                   | 0.1                 | 44                          | 1,477.62                             | 1,410.28                          | 95.4               |
| A97              | ウエストアベニュー            | 東京都国立市  | 2012年9月28日 | 1991年10月 | 331                   | 0.1                 | 40                          | 794.80                               | 695.46                            | 87.5               |
| A98              | リトルリバー本町橋            | 大阪府大阪市  | 2012年9月28日 | 2007年6月  | 310                   | 0.1                 | 31                          | 974.81                               | 884.50                            | 90.7               |
| A99              | プライムライフ御影            | 兵庫県神戸市  | 2012年9月28日 | 2007年1月  | 297                   | 0.1                 | 28                          | 761.18                               | 736.22                            | 96.7               |
| A100             | シティコート北1条            | 北海道札幌市  | 2015年7月16日 | 2007年11月 | 1,782                 | 0.5                 | 127                         | 5,230.18                             | 5,027.65                          | 96.1               |
| A101             | リエトコート向島             | 東京都墨田区  | 2015年7月16日 | 2008年2月  | 1,683                 | 0.5                 | 82                          | 2,940.20                             | 2,911.22                          | 99.0               |
| A102             | リエトコート西大島            | 東京都江東区  | 2015年7月16日 | 2008年2月  | 1,634                 | 0.5                 | 91                          | 2,048.28                             | 2,027.36                          | 99.0               |
| A103             | ロイヤルパークス桃坂           | 大阪府大阪市  | 2016年1月22日 | 2007年6月  | 2,910                 | 0.8                 | 147                         | 8,776.26                             | 8,214.88                          | 93.6               |
| A104             | ロイヤルパークス新田           | 東京都足立区  | 2016年3月31日 | 2007年6月  | 5,024                 | 1.4                 | 248                         | 15,797.29                            | 15,797.29                         | 100.0              |
| A105             | ロイヤルパークスタワー南千住       | 東京都荒川区  | 2017年3月14日 | 2008年5月  | 21,879                | 6.1                 | 557                         | 39,113.46                            | 36,814.84                         | 94.1               |
| A106             | ロイヤルパークスシーサー南千住      | 東京都荒川区  | 2017年3月14日 | 2006年8月  | 2,683                 | 0.8                 | 113                         | 6,496.86                             | 6,215.24                          | 95.7               |
| 住居計              |                      |         |            |          | 90,154                | 25.3                | 4,561                       | 182,093.86                           | 173,463.28                        | 95.3               |
| B17              | レキシントン・プラザ八幡         | 宮城県仙台市  | 2010年2月1日  | 2005年12月 | 3,280                 | 0.9                 | 18                          | 8,419.15                             | 8,419.15                          | 100.0              |
| B18              | イオンタウン須賀川            | 福島県須賀川市 | 2010年2月1日  | 2005年10月 | 2,320                 | 0.7                 | 1                           | 18,440.58                            | 18,440.58                         | 100.0              |
| オフィス・商業施設計       |                      |         |            |          | 5,600                 | 1.6                 | 19                          | 26,859.73                            | 26,859.73                         | 99.1               |
| D01              | ホテルマイステイズ神田          | 東京都千代田区 | 2014年5月23日 | 2005年12月 | 2,851                 | 0.8                 | 126                         | 2,585.72                             | 2,585.72                          | 100.0              |
| D02              | ホテルマイステイズ浅草          | 東京都墨田区  | 2014年5月23日 | 1990年1月  | 2,584                 | 0.7                 | 161                         | 3,327.38                             | 3,327.38                          | 100.0              |
| D03              | ホテルマイステイズ京都四条        | 京都府京都市  | 2014年7月17日 | 2008年1月  | 6,024                 | 1.7                 | 225                         | 7,241.51                             | 7,241.51                          | 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  | 2014年7月17日 | 2009年3月  | 4,930                 | 1.4                 | 175                         | 6,232.30                             | 6,232.30                          | 100.0              |
| D05              | ホテルマイステイズ舞浜          | 千葉県浦安市  | 2014年7月17日 | 2005年6月  | 4,870                 | 1.4                 | 90                          | 2,456.36                             | 2,456.36                          | 100.0              |
| D06              | ホテルマイステイズ堂島 (注6)     | 大阪府大阪市  | 2014年7月17日 | 1990年8月  | 3,845                 | 1.1                 | 153                         | 9,445.32                             | 9,445.32                          | 100.0              |
| D07              | ホテルマイステイズ名古屋栄        | 愛知県名古屋  | 2014年7月17日 | 1979年11月 | 2,958                 | 0.8                 | 279                         | 9,064.71                             | 9,064.71                          | 100.0              |
| D08              | ホテルマイステイズ堺筋本町        | 大阪府大阪市  | 2014年7月17日 | 2008年7月  | 2,514                 | 0.7                 | 191                         | 4,188.83                             | 4,188.83                          | 100.0              |
| D09              | ホテルマイステイズ横浜          | 神奈川県横浜市 | 2014年7月17日 | 1974年10月 | 2,119                 | 0.6                 | 190                         | 7,379.43                             | 7,379.43                          | 100.0              |
| D10              | ホテルマイステイズ日暮里         | 東京都荒川区  | 2014年7月17日 | 1987年4月  | 1,898                 | 0.5                 | 93                          | 1,719.29                             | 1,719.29                          | 100.0              |
| D11              | ホテルマイステイズ福岡天神南       | 福岡県福岡市  | 2014年7月17日 | 2008年2月  | 1,570                 | 0.4                 | 177                         | 3,412.71                             | 3,412.71                          | 100.0              |
| D12              | フレックスステイン飯田橋         | 東京都新宿区  | 2014年7月17日 | 1990年12月 | 1,381                 | 0.4                 | 62                          | 2,953.38                             | 2,953.38                          | 100.0              |
| D13              | ホテルマイステイズ上野稲荷町       | 東京都台東区  | 2014年7月17日 | 1986年12月 | 1,331                 | 0.4                 | 72                          | 1,150.76                             | 1,150.76                          | 100.0              |
| D14              | フレックスステイン品川          | 東京都品川区  | 2014年7月17日 | 1986年10月 | 1,242                 | 0.3                 | 55                          | 1,134.52                             | 1,134.52                          | 100.0              |
| D15              | フレックスステイン常盤台         | 東京都板橋区  | 2014年7月17日 | 1989年12月 | 1,242                 | 0.3                 | 130                         | 2,539.75                             | 2,539.75                          | 100.0              |
| D16              | フレックスステイン巣鴨          | 東京都豊島区  | 2014年7月17日 | 1992年1月  | 1,192                 | 0.3                 | 105                         | 2,089.86                             | 2,089.86                          | 100.0              |
| D17              | ホテルマイステイズ大手前         | 大阪府大阪市  | 2014年7月17日 | 1986年12月 | 1,192                 | 0.3                 | 111                         | 4,956.66                             | 4,956.66                          | 100.0              |
| D18              | フレックスステイン清澄白河        | 東京都江東区  | 2014年7月17日 | 1992年5月  | 749                   | 0.2                 | 56                          | 2,673.64                             | 2,673.64                          | 100.0              |

(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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12月末時点の数値を記載しています。  
(注6) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタブレミア堂島」から変更しました。

# ポートフォリオ一覧（2018年3月9日時点）（3/3）

| 物件<br>番号<br>(注1) | 物件名称                           | 所在地     | 取得時期        | 築年時期            | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 投資比率<br>(%)<br>(注3) | 賃貸可能<br>戸数 (戸)<br>(注4) (注5) | 賃貸可能<br>面積 (m <sup>2</sup> )<br>(注5) | 賃貸面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注5) |
|------------------|--------------------------------|---------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| D19              | フレックスステイン中延P1                  | 東京都品川区  | 2014年7月17日  | 1986年9月         | 589                   | 0.2                 | 39                          | 770.56                               | 770.56                            | 100.0              |
| D20              | フレックスステイン中延P2                  | 東京都品川区  | 2014年7月17日  | 1989年3月         | 283                   | 0.1                 | 22                          | 391.49                               | 391.49                            | 100.0              |
| D21              | アパホテル横浜関内                      | 神奈川県横浜市 | 2015年2月6日   | 2005年4月         | 8,350                 | 2.3                 | 452                         | 6,568.51                             | 6,568.51                          | 100.0              |
| D22              | ホテルネット函館                       | 北海道函館市  | 2015年2月6日   | 2008年2月         | 2,792                 | 0.8                 | 205                         | 7,961.26                             | 7,961.26                          | 100.0              |
| D23              | フレックスステイン白金                    | 東京都港区   | 2015年2月6日   | 1984年12月        | 2,119                 | 0.6                 | 84                          | 1,754.06                             | 1,754.06                          | 100.0              |
| D24              | ホテルマイステイズ羽田                    | 東京都大田区  | 2015年7月16日  | 2001年4月         | 7,801                 | 2.2                 | 174                         | 5,400.16                             | 5,400.16                          | 100.0              |
| D25              | ホテルマイステイズ亀戸P1                  | 東京都江東区  | 2015年7月16日  | 1991年3月         | 5,594                 | 1.6                 | 266                         | 4,349.67                             | 4,349.67                          | 100.0              |
| D26              | ホテルマイステイズ上野入谷口                 | 東京都台東区  | 2015年7月16日  | 1985年11月        | 3,821                 | 1.1                 | 97                          | 2,247.92                             | 2,247.92                          | 100.0              |
| D27              | ホテルマイステイズ亀戸P2                  | 東京都江東区  | 2015年7月16日  | 1991年3月         | 3,742                 | 1.0                 | 177                         | 2,793.99                             | 2,793.99                          | 100.0              |
| D28              | ホテルピスタ清水                       | 静岡県清水市  | 2015年7月16日  | 2007年1月         | 2,198                 | 0.6                 | 152                         | 3,559.81                             | 3,559.81                          | 100.0              |
| D29              | スーパーホテル新橋・烏森口                  | 東京都港区   | 2015年7月16日  | 2008年2月         | 1,624                 | 0.5                 | 74                          | 1,403.89                             | 1,403.89                          | 100.0              |
| D30              | フレックスステイン東十条                   | 東京都北区   | 2015年7月16日  | 1986年6月         | 1,277                 | 0.4                 | 89                          | 1,714.53                             | 1,714.53                          | 100.0              |
| D31              | ホテルマイステイズ宇都宮                   | 栃木県宇都宮市 | 2015年7月16日  | 1990年1月         | 1,237                 | 0.3                 | 126                         | 11,733.23                            | 11,733.23                         | 100.0              |
| D32              | フレックスステイン川崎貝塚                  | 神奈川県川崎市 | 2015年7月16日  | 1990年4月         | 980                   | 0.3                 | 64                          | 1,190.57                             | 1,190.57                          | 100.0              |
| D33              | コンフォートホテル富山駅前                  | 富山県富山市  | 2015年7月16日  | 2007年3月         | 979                   | 0.3                 | 150                         | 3,305.64                             | 3,305.64                          | 100.0              |
| D34              | フレックスステイン川崎小川町                 | 神奈川県川崎市 | 2015年7月16日  | 1989年4月         | 906                   | 0.3                 | 62                          | 725.60                               | 725.60                            | 100.0              |
| D35              | フレックスステイン江古田                   | 東京都練馬区  | 2015年8月28日  | 1989年1月         | 5,069                 | 1.4                 | 210                         | 3,932.93                             | 3,932.93                          | 100.0              |
| D36              | スーパーホテル東京・JR立川北口               | 東京都立川市  | 2015年8月28日  | 2007年11月        | 1,170                 | 0.3                 | 96                          | 1,832.97                             | 1,832.97                          | 100.0              |
| D37              | スーパーホテルJR上野入谷口                 | 東京都台東区  | 2015年8月28日  | 2006年3月         | 1,130                 | 0.3                 | 69                          | 1,279.16                             | 1,279.16                          | 100.0              |
| D38              | ホテルマイステイズ心斎橋                   | 大阪府大阪市  | 2016年1月22日  | 1984年9月         | 3,160                 | 0.9                 | 57                          | 1,942.01                             | 1,942.01                          | 100.0              |
| D39              | コンフォートホテル黒崎                    | 福岡県北九州市 | 2016年1月22日  | 2009年2月         | 1,148                 | 0.3                 | 151                         | 3,207.60                             | 3,207.60                          | 100.0              |
| D40              | コンフォートホテル前橋                    | 群馬県前橋市  | 2016年1月22日  | 2009年3月         | 1,128                 | 0.3                 | 154                         | 3,660.96                             | 3,660.96                          | 100.0              |
| D41              | コンフォートホテル燕三条                   | 新潟県三条市  | 2016年1月22日  | 2007年6月         | 1,010                 | 0.3                 | 133                         | 3,099.90                             | 3,099.90                          | 100.0              |
| D42              | コンフォートホテル北見                    | 北海道北見市  | 2016年1月22日  | 2008年3月         | 851                   | 0.2                 | 127                         | 3,009.50                             | 3,009.50                          | 100.0              |
| D43              | ホテルマイステイズ五反田駅前                 | 東京都品川区  | 2016年3月31日  | 1974年3月、1984年8月 | 26,523                | 7.4                 | 385                         | 10,137.88                            | 10,137.88                         | 100.0              |
| D44              | ホテルエビナール那須                     | 栃木県那須郡  | 2016年3月31日  | 1992年2月、1995年6月 | 20,981                | 5.9                 | 310                         | 37,702.33                            | 37,702.33                         | 100.0              |
| D45              | ホテルマイステイズ福岡天神                  | 福岡県福岡市  | 2016年3月31日  | 2008年8月         | 8,059                 | 2.3                 | 217                         | 5,083.06                             | 5,083.06                          | 100.0              |
| D46              | ホテルマイステイズ浜松町                   | 東京都港区   | 2016年3月31日  | 2008年10月        | 7,959                 | 2.2                 | 105                         | 1,951.90                             | 1,951.90                          | 100.0              |
| D47              | ホテルマイステイズプレミア金沢                | 石川県金沢市  | 2016年6月15日  | 2014年10月        | 13,761                | 3.9                 | 261                         | 13,250.03                            | 13,250.03                         | 100.0              |
| D48              | 高松 東急REホテル                     | 香川県高松市  | 2016年6月15日  | 1982年4月         | 2,139                 | 0.6                 | 193                         | 7,148.17                             | 7,148.17                          | 100.0              |
| D49              | ホテルマイステイズプレミア浜松町               | 東京都港区   | 2017年5月29日  | 1994年6月         | 8,000                 | 2.2                 | 134                         | 6,151.93                             | 6,151.93                          | 100.0              |
| D50              | ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター        | 大阪府大阪市  | 2017年10月13日 | 1974年6月         | 13,068                | 3.7                 | 397                         | 13,026.99                            | 13,026.99                         | 100.0              |
| D51              | ホテルマイステイズプレミア大森                | 東京都品川区  | 2017年10月13日 | 1995年2月         | 9,781                 | 2.7                 | 232                         | 11,849.61                            | 11,849.61                         | 100.0              |
| D52              | 別府亀の井ホテル                       | 大分県別府市  | 2017年10月13日 | 1997年5月         | 8,870                 | 2.5                 | 322                         | 19,422.08                            | 19,422.08                         | 100.0              |
| D53              | ホテルマイステイズ札幌駅北口                 | 北海道札幌市  | 2017年10月13日 | 2007年10月        | 7,880                 | 2.2                 | 242                         | 7,267.88                             | 7,267.88                          | 100.0              |
| D54              | ホテルマイステイズ横浜関内                  | 千葉県浦安市  | 2018年2月7日   | 2016年8月         | 5,326                 | 1.5                 | 165                         | 4,501.18                             | 4,501.18                          | 100.0              |
| D55              | アートホテル上越                       | 新潟県上越市  | 2018年2月7日   | 1993年11月        | 2,772                 | 0.8                 | 198                         | 7,563.60                             | 7,563.60                          | 100.0              |
| D56              | アートホテル弘前シティ                    | 青森県弘前市  | 2018年2月7日   | 1989年8月         | 2,723                 | 0.8                 | 134                         | 14,826.30                            | 14,826.30                         | 100.0              |
| D57              | ホテルマイステイズ大分                    | 大分県大分市  | 2018年2月7日   | 2007年7月         | 1,604                 | 0.4                 | 145                         | 3,254.69                             | 3,254.69                          | 100.0              |
| -                | シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券） | 千葉県浦安市  | 2017年10月13日 | 1988年3月         | 17,845                | 5.0                 | -                           | -                                    | -                                 | -                  |
| ホテル計             |                                |         |             |                 | 260,751               | 73.1                | 9,121                       | 315,525.68                           | 315,525.68                        | 100.0              |
| 合計               |                                |         |             |                 | 356,506               | 100.0               | 13,701                      | 524,479.27                           | 499,438.86                        | 98.2               |

(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けています。  
(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、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。  
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。  
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12月末時点の数値を記載しています。  
(注6) オペレーター変更に伴い、2017年8月1日付で物件名称を「ホテルピスタプレミオ堂島」から変更しました。

# 借入金一覧（2017年2月20日時点）（1/2）

| 名称              | 借入先                                                                                                                                          | 借入金額<br>(百万円) | 利率<br>(年率)              | 固定 / 変動                   | 借入実行日      | 元本返済期日     |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|------------|------------|
| ニューシジケートローン (E) | 三井住友銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>みずほ銀行<br>新生銀行<br>シティバンク、エヌ・エイ東京支店                                                                                     | 28,979        | 0.37500% <sup>(1)</sup> | 固定金利<br>(スワップ)            | 2015年7月16日 | 2018年7月16日 |
|                 | 三井住友信託銀行<br>りそな銀行<br>三菱UFJ信託銀行                                                                                                               | 28,979        | 0.48000% <sup>(1)</sup> | 固定金利<br>(スワップ)            | 2015年7月16日 | 2019年7月16日 |
|                 |                                                                                                                                              | 28,979        | 0.59000% <sup>(1)</sup> | 固定金利<br>(スワップ)            | 2015年7月16日 | 2020年7月16日 |
| タームローン (A)      | みずほ銀行                                                                                                                                        | 3,682         | 0.48000% <sup>(1)</sup> | 固定金利<br>(スワップ)            | 2015年8月28日 | 2019年8月28日 |
| タームローン (B)      | 三井住友信託銀行<br>三菱UFJ信託銀行                                                                                                                        | 4,250         | 0.34300% <sup>(1)</sup> | 固定金利<br>(スワップ)            | 2016年1月22日 | 2019年1月22日 |
|                 |                                                                                                                                              | 4,250         | 0.60000% <sup>(1)</sup> | 固定金利<br>(スワップ)            | 2016年1月22日 | 2021年1月22日 |
| ニューシジケートローン (F) | 三井住友信託銀行<br>ゆうちょ銀行<br>みずほ銀行<br>三菱東京UFJ銀行<br>福岡銀行<br>三菱UFJ信託銀行<br>静岡銀行<br>新生銀行<br>りそな銀行<br>日本政策投資銀行<br>香川銀行<br>第四銀行<br>百五銀行<br>広島銀行<br>野村信託銀行 | 11,434        | 0.45545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.40%) | 2016年3月31日 | 2019年3月30日 |
|                 |                                                                                                                                              | 10,433        | 0.55545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.50%) | 2016年3月31日 | 2020年3月30日 |
|                 |                                                                                                                                              | 10,433        | 0.65545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.60%) | 2016年3月31日 | 2021年3月30日 |
| タームローン (C)      | シティバンク、エヌ・エイ東京支店                                                                                                                             | 1,000         | 0.45545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.40%) | 2016年6月15日 | 2019年6月15日 |
|                 |                                                                                                                                              | 1,000         | 0.55545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.50%) | 2016年6月15日 | 2020年6月15日 |
|                 |                                                                                                                                              | 1,000         | 0.65545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.60%) | 2016年6月15日 | 2021年6月15日 |
| タームローン (D)      | 日本政策投資銀行                                                                                                                                     | 1,000         | 0.45545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.40%) | 2016年6月30日 | 2019年6月30日 |
|                 | イオン銀行                                                                                                                                        | 3,000         | 0.65545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.60%) | 2016年6月30日 | 2021年6月30日 |

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。

(注2) 2018年1月31日から2018年2月27日までの適用利率です。

(注3) 平均借入利率（年率）については、借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。

(注4) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

# 借入金一覧（2017年2月20日時点）（2/2）

| 名称               | 借入先                                                                                                                       | 借入金額<br>(百万円) | 利率<br>(年率)              | 固定 / 変動                   | 借入実行日       | 元本返済期日      |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------|
| タームローン (E)       | 東京スター銀行                                                                                                                   | 700           | 0.45545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.40%) | 2016年7月20日  | 2019年7月20日  |
|                  |                                                                                                                           | 1,600         | 0.55545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.50%) | 2016年7月20日  | 2020年7月20日  |
|                  |                                                                                                                           | 1,700         | 0.65545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.60%) | 2016年7月20日  | 2021年7月20日  |
| ニューシンジケートローン (G) | みずほ銀行<br>日本政策投資銀行<br>りそな銀行<br>福岡銀行<br>野村信託銀行<br>イオン銀行<br>東和銀行<br>静岡銀行<br>第一生命保険<br>群馬銀行                                   | 3,250         | 0.45545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.40%) | 2017年3月14日  | 2020年3月14日  |
|                  |                                                                                                                           | 3,250         | 0.55545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.50%) | 2017年3月14日  | 2021年3月14日  |
|                  |                                                                                                                           | 4,750         | 0.65545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.60%) | 2017年3月14日  | 2022年3月14日  |
| タームローン (F)       | 三井住友銀行                                                                                                                    | 3,000         | 0.50545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.45%) | 2017年3月14日  | 2020年9月14日  |
| タームローン (G)       | みずほ銀行<br>第一生命保険                                                                                                           | 7,321         | 0.60545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.55%) | 2017年5月29日  | 2021年11月29日 |
| ニューシンジケートローン (H) | みずほ銀行<br>三井住友銀行<br>三井住友信託銀行<br>シティバンク、エヌ・エイ東京支店<br>新生銀行<br>りそな銀行<br>日本政策投資銀行<br>イオン銀行<br>福岡銀行<br>野村信託銀行<br>広島銀行<br>第一生命保険 | 1,068         | 0.25545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.20%) | 2017年10月13日 | 2018年10月13日 |
|                  |                                                                                                                           | 2,000         | 0.25545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.20%) | 2017年10月13日 | 2018年10月13日 |
|                  |                                                                                                                           | 3,700         | 0.30545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.25%) | 2017年10月13日 | 2019年10月13日 |
|                  |                                                                                                                           | 1,868         | 0.35545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.30%) | 2017年10月13日 | 2020年10月13日 |
|                  |                                                                                                                           | 1,867         | 0.45545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.40%) | 2017年10月13日 | 2021年10月13日 |
|                  |                                                                                                                           | 5,365         | 0.65545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.60%) | 2017年10月13日 | 2022年10月13日 |
|                  |                                                                                                                           | 3,565         | 0.75545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.70%) | 2017年10月13日 | 2023年10月13日 |
|                  |                                                                                                                           | 3,560         | 0.85545% <sup>(2)</sup> | 変動金利<br>(1ヵ月円TIBOR+0.80%) | 2017年10月13日 | 2024年10月11日 |
|                  |                                                                                                                           |               |                         |                           |             |             |
| 短期借入金合計          |                                                                                                                           | 3,068         |                         |                           |             |             |
| 長期借入金合計          |                                                                                                                           | 183,915       |                         |                           |             |             |
| 借入金合計            |                                                                                                                           | 186,983       | 0.51840% <sup>(3)</sup> |                           |             |             |

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。

(注2) 2018年1月31日から2018年2月27日までの適用利率です。

(注3) 平均借入利率（年率）については、借入残高に基づく加重平均により算出しており、小数点以下第6位を四捨五入して記載しています。

(注4) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

2017年6期末時点

2017年12月期末時点

## 主要な投資主（TOP10）

| 氏名又は名称                                       | 所有投資口数<br>(口) | 割合<br>(%) |
|----------------------------------------------|---------------|-----------|
| 1 Calliope合同会社                               | 609,942       | 15.79     |
| 2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                    | 393,161       | 10.18     |
| 3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）                  | 381,808       | 9.88      |
| 4 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）                  | 347,515       | 9.00      |
| 5 Rayo合同会社                                   | 149,925       | 3.88      |
| 6 野村信託銀行株式会社（投信口）                            | 131,026       | 3.39      |
| 7 THE BANK OF NEW YORK 133970                | 76,487        | 1.98      |
| 8 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10       | 62,156        | 1.60      |
| 9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 | 50,939        | 1.31      |
| 10 JP MORGAN CHASE BANK 385628               | 47,626        | 1.23      |
| 合計                                           | 2,250,585     | 58.29     |

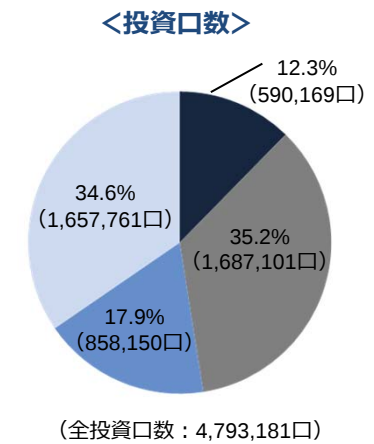
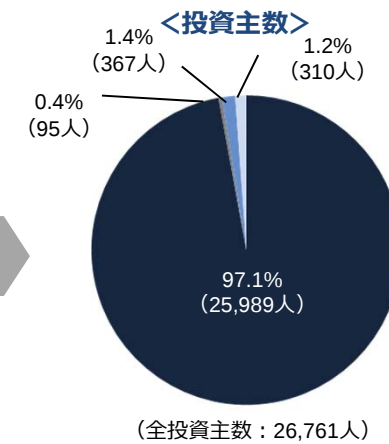
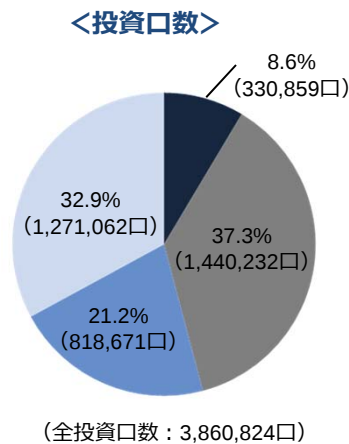
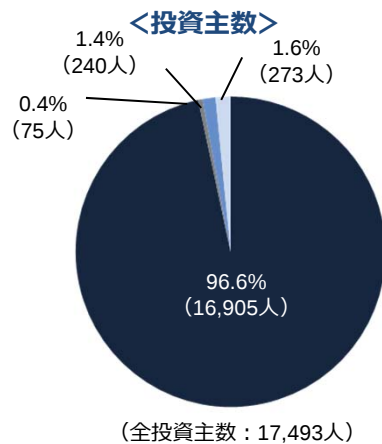
\*発行済投資口の総口数：3,860,624口

(注) ト表中、保有割合(%)は小数点以下第3位を切り捨てて記載しています。

| 氏名又は名称                                                             | 所有投資口数<br>(口) | 割合<br>(%) |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| 1 Calliope合同会社                                                     | 609,942       | 12.72     |
| 2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                                          | 599,567       | 12.50     |
| 3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）                                        | 464,824       | 9.69      |
| 4 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）                                        | 194,917       | 4.06      |
| 5 Rayo合同会社                                                         | 149,925       | 3.12      |
| 6 野村信託銀行株式会社（投信口）                                                  | 146,937       | 3.06      |
| 7 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10                             | 130,716       | 2.72      |
| 8 JP MORGAN CHASE BANK 385628                                      | 74,626        | 1.55      |
| 9 STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND<br>CLIENTS - EXEMPT 505233 | 61,082        | 1.27      |
| 10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223                      | 57,916        | 1.20      |
| 合計                                                                 | 2,490,452     | 51.95     |

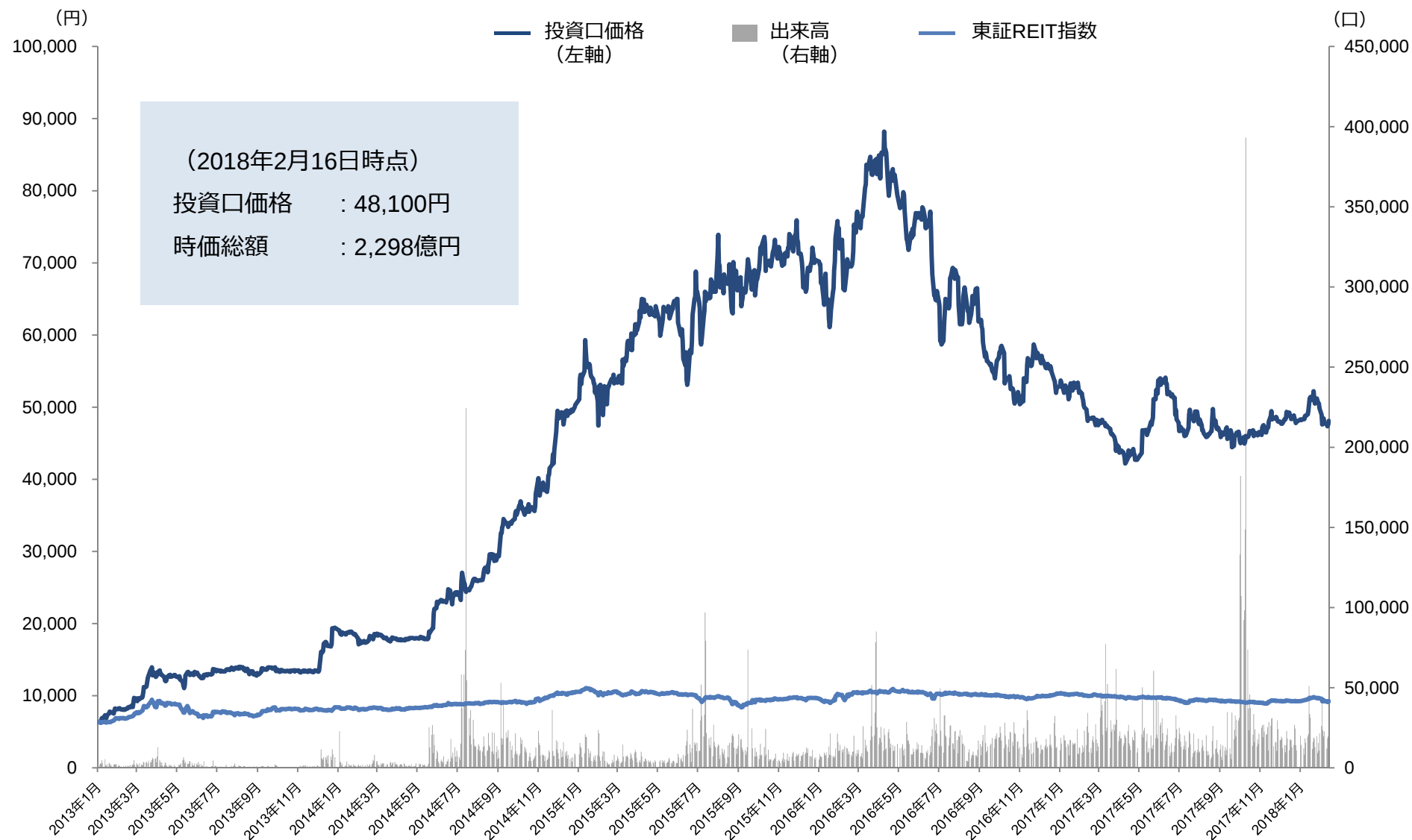
\*発行済投資口の総口数：4,793,181口

## 投資主の構成割合



■ 個人・その他 ■ 金融機関（証券会社含む） ■ その他国内法人 ■ 外国人

(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

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

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

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



**ご照会先**

**コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社**

**TEL. 03-5411-2731**