

Invincible

Investment Corporation

第29期 資産運用報告

2017年7月1日 ▶ 2017年12月31日



Contents

ごあいさつ	
決算サマリー	1
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）	2
2017年10月取得資産	4
2018年2月取得資産	6
資産入替え（物件売却）	8
スポンサーバイブライン他	9
投資主優待制度	10
資産運用報告	11
ポートフォリオマップ	64
ポートフォリオ一覧	66
財務の状況	70
投資主・投資口の状況	72
投資主インフォメーション	73

インヴィンシブル投資法人

東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー

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



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

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第29期（2017年7月1日～2017年12月31日）（以下「当期」といいます。）の運用状況と決算についてご報告申し上げます。

本投資法人はホテル及び住居をコアアセットと位置づけ、ポートフォリオの成長性と安定性を最大化するための運用を行っております。

当期においては、2017年10月に4年連続となるグローバル・オフアリングを実施し、東京・大阪・札幌・大分に所在するホテル4物件及び既存ホテル1物件の増床部分を取得するとともに、シンガポール政府投資公社（GIC）との共同投資により、東京ディズニーリゾートのオフィシャルホテル「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を取得しました。旗艦物件を含む上記の新規物件の取得により、ポートフォリオの収益性と安定性が更に高まりました。

また、2017年7月より資産入替への取組みを開始し、当期末後、本年2018年においてもその取組みを継続しています。当期末後の2018年3月9日までに住居6物件、オフィス5物件、駐車場1物件の売却を実施し、これらの売却による資金を活用し、2018年2月に各エリアにおける立地・スペック面において競争力が高く、かつ高い収益が見込めるホテル4物件を取得しており、これにより、ポ

ートフォリオの更なる強化を図り、物件営業収益及び1口当たり分配金の向上を見込んでいます。

これらの新規物件は、いずれもスポンサー・パイプラインから取得しましたが、本投資法人は、フォートレス・グループの関係法人との間の優先交渉権についての覚書により、更なる成長のための潤沢なパイプライン（2018年3月9日現在、当該覚書対象物件はホテル17物件（3,995室）、住居9物件（743戸））を確保しており、今後も、実行済みの物件売却による資金の一部及び検討中の物件売却による資金等を活用し、更なる物件取得による収益及び1口当たり分配金の向上を図ってまいります。

既存ポートフォリオの運用面においても、積極的なアセットマネジメントを実践しており、当期において大型住居4物件のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社の変更によるPMフィーの削減、賃料保証型からパススルーへの契約形態の変更による物件収益向上を実現しました。

また、ホテル1物件において、ウェブマーケティングの強化・インバウンド向け売上の増加等によるホテル収益の向上を目的として、運営委託先を株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントに変更しました。

これらの運用の結果、当期における営業収益は12,647百万円、営業利益は8,223百万円、当期純利益は7,303百万円、1口当たり分配金は1,564円となり、前年同期比^(注1)で5.9%増加し、6月期・12月期を通算した2017年年間の1口当たり分配金は2,828円となり、前年比6.2%の増配となりました。

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

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

(注1) 2016年12月期との比較です。本投資法人の主要な収益の一つであるホテル変動賃料の季節性の影響を排除して比較を行うため、前期（2017年6月期）ではなく、前年同期との比較を行っています。

確定分配金

第29期（2017年12月期）

投資口1口当たり

1,564円

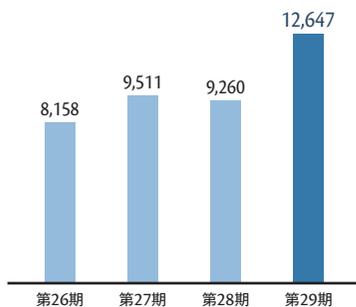
(注) 本書に記載の将来予想及び目標は2017年12月末日時点において入手可能な情報並びに前提及び見積りに基づくものです。これらの前提及び見積りは、必然的に不確実性を伴うものであり、本投資法人のコントロールの及ばない様々なリスク及び要因による影響を受けるものです。したがって、かかる将来予想及び目標が実現できる保証はなく、実際の結果は大きく異なる可能性があります。

決算サマリー

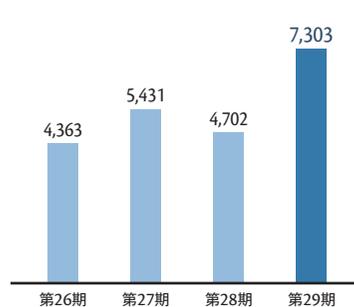
	第26期 自2016年1月1日 至2016年6月30日	第27期 自2016年7月1日 至2016年12月31日	第28期 自2017年1月1日 至2017年6月30日	第29期 自2017年7月1日 至2017年12月31日
営業収益 (百万円)	8,158	9,511	9,260	12,647
経常利益 (百万円)	4,364	5,431	4,702	7,303
当期純利益 (百万円)	4,363	5,431	4,702	7,303
純資産額 (百万円)	130,005	131,455	139,062	181,320
総資産額 (百万円)	284,106	277,361	306,421	371,758
1口当たり純資産額 (円)	35,368	35,762	36,019	37,829
自己資本比率 (%)	45.8	47.4	45.4	48.8
1口当たり分配金 (円)	1,186	1,477	1,264	1,564
発行済投資口の総口数 (口)	3,675,824	3,675,824	3,860,824	4,793,181

 営業収益 **12,647** 百万円

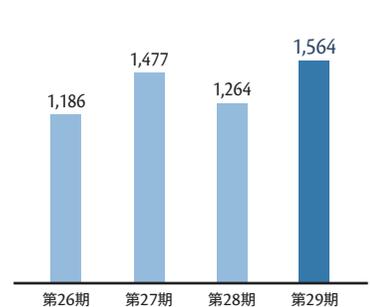
(単位: 百万円)


 当期純利益 **7,303** 百万円

(単位: 百万円)


 1口当たり分配金 **1,564** 円

(単位: 円)



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

■ 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）

- 2017年10月、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを保有する特定目的会社の優先出資



オーシャンドリームルーム



会議室



ガーデンプール

証券の持分割合49.0%を約178億円で取得しました。



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 「ベイサイド・ステーション」駅より 徒歩1分 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/ 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㎡

**D50 ホテルマイステイズ
新大阪コンファレンスセンター**

新幹線「新大阪」駅から徒歩7分、会議室を備え、MICE⁽²⁾ 需要を取り込める立地とスペック。



所在地	大阪府大阪市
交通	JR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 大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅より徒歩4分
ホテルタイプ	宿泊特化型
建築時期	1974年6月
リノベーション時期	2015年11月～2016年3月
ホテル客室数	397室

D51 ホテルマイステイズプレミア大森

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。



所在地	東京都品川区
交通	JR京浜東北線「大森」駅より徒歩7分 京浜急行本線「大森海岸」駅より徒歩8分
ホテルタイプ	宿泊特化型
建築時期	1995年2月
リノベーション時期	2016年8月～2016年11月
ホテル客室数	ホテル：232室 サービスアパートメント：24戸

(注1) ホテル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。

(注2) 「MICE」とは、企業等の会議(Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行(インセンティブ旅行)(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議(Convention)、展示会・見本市、イベント(Exhibition/Event)の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です。

D52 別府亀の井ホテル

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とりのある客室を備える。



所在地	大分県別府市
交通	JR日豊本線「別府」駅より徒歩4分 大分自動車道 別府I.C.より車で12分
ホテルタイプ	リゾートタイプ
建築時期	1997年5月
リノベーション時期	2015年5~7月
ホテル客室数	322室

D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口

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。



所在地	北海道札幌市
交通	JR函館本線「札幌」駅より徒歩4分
ホテルタイプ	宿泊特化型
建築時期	2007年10月
リノベーション時期	—
ホテル客室数	242室

D54 ホテルマイステイズ横浜関内

2016年10月に新規開業したスタイリッシュなホテル。横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅まで徒歩1分、同駅より「横浜」駅まで電車で5分。



所在地	神奈川県横浜市
交通	横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅 徒歩1分 JR根岸線「関内」駅 徒歩4分
ホテルタイプ	宿泊特化型
建築時期	2016年8月
リノベーション時期	—
ホテル客室数	165室

D55 アートホテル上越

198の客室を有し、会議室や宴会場、チャペル、ピア・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。



所在地	新潟県上越市
交通	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 上信越自動車道「上越高田」I.C.より車で15分
ホテルタイプ	フルサービス型
建築時期	1993年11月
リノベーション時期	—
ホテル客室数	198室

(注) ホテル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。

D56 アートホテル弘前シティ

日本北部でも有名な観光地を有する弘前市に位置し、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。



所在地	青森県弘前市
交通	JR奥羽本線・弘南鉄道弘南線「弘前」駅より徒歩1分 東北自動車道 大鰐・弘前I.C.より車で15分
ホテルタイプ	フルサービス型
建築時期	1989年8月
リノベーション時期	2008年3月
ホテル客室数	134室

D57 ホテルマイステイズ大分

「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。



所在地	大分県大分市
交通	JR日豊本線・久大本線・豊肥本線「大分」駅徒歩10分 大分自動車道「大分」I.C.より車で15分
ホテルタイプ	宿泊特化型
建築時期	2007年7月
リノベーション時期	—
ホテル客室数	145室

資産入替え（物件売却）

2017年7月から2018年3月9日現在までに資産入替えとして保有物件の一部（計12物件）を売却しました。

売却価格合計 帳簿価格比⁽¹⁾ : +2,799百万円 (+20.6%)
16,397百万円 鑑定評価額比⁽²⁾ : +2,503百万円 (+18.0%)

**売却物件
実績NOI利回り⁽³⁾**
4.1%

売却物件一覧(2017年7月～2018年3月)

住居6物件



アルモニー御茶ノ水
(文京区)



カーザエルミタッジオ
(目黒区)



レクセルマンション
上野松が谷 (台東区)



ブロッサムメゾン池袋
(豊島区)



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)

オフィス5物件



近代科学社ビル
(新宿区)



新宿アイランド
(新宿区)



大木青葉ビル
(仙台市)



クロス・スクエア
NAKANO (中野区)



レキシントン・プラザ
西五反田 (品川区)

駐車場



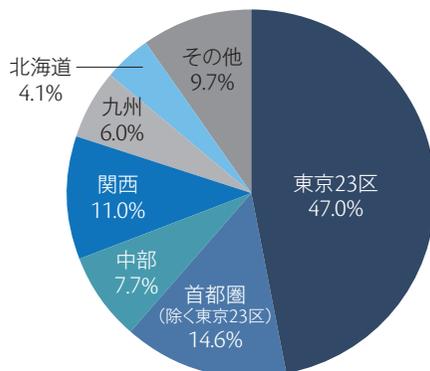
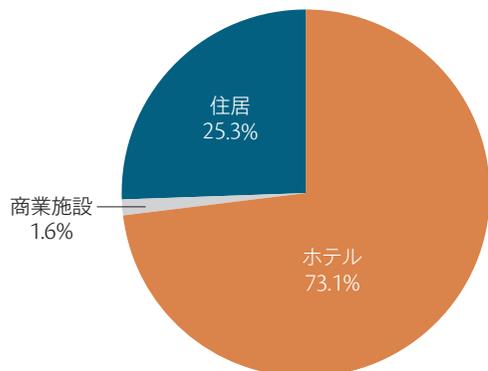
タイムズ神田須田町
第4 (千代田区)

(注1) 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、帳簿価格比は、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2) 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3) 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）の合計額を、売却価格合計で除して算出しています。

本投資法人のポートフォリオ構成比⁽⁴⁾(2018年3月9日現在)



(注4) 取得価格に基づき記載しています。ポートフォリオは、本投資法人が保有する優先出資証券を1物件として計算しています。なお、優先出資証券は、その裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の用途区分に基づきホテルに分類し、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ています。

」 スポンサーパイプライン

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・パイプラインを保有しています。

■ 覚書対象物件一覧(ホテル)⁽¹⁾⁽²⁾

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ ⁽³⁾	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	ホテルマイステイズプレミア成田	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	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	フレックスステイン桜木町	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) 2018年3月9日現在、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) ホテル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。

」 ソフトバンクグループとのシナジーについて

本投資法人のスポンサーであるフォートレス・グループは、2017年12月27日付で、ソフトバンクグループ株式会社（ソフトバンクグループ）の100%子会社となりました。⁽⁴⁾

スポンサー傘下のホテルオペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）とソフトバンクグループとの協業により、本投資法人へのメリットの波及が期待されます。

Pepperによる リモートコンシェルジュ

- 2017年7月よりMHMの一部ホテルにてPepperを導入



アリババグループ（フリギー） との提携

- フリギー⁽⁵⁾において、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4) 詳細は「資産運用の概況 2 当期の資産の運用の経過 (2) 投資環境と運用実績」をご参照ください。

(注5) ソフトバンクグループの持分法適用会社であり、世界最大の電子商取引企業であるアリババグループが提供する旅行サービスプラットフォーム。国内外の航空券、電車・バスの乗車券、ホテル予約、旅行パッケージ、観光サイトの入場券など、旅行に関するあらゆる商品・サービスを提供する。ユーザー数は2億人以上（2016年末時点）。

投資主優待制度

投資主の皆様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しました。対象投資主の皆様はシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル及びマイステイズホテルグループのすべてのホテル⁽²⁾に、投資主優待価格でご宿泊いただけます。

投資主優待制度の概要⁽¹⁾

対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル ■ マイステイズホテルグループのすべてのホテル⁽²⁾
対象投資主	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
基準日	各決算期末時点（各年の6月末日／12月末日）
内容	上記記載の対象ホテルにおいて、投資主優待価格での宿泊
利用方法	投資主優待用プランが掲載された所定のウェブサイト経由で予約
利用可能期間 ⁽³⁾	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 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

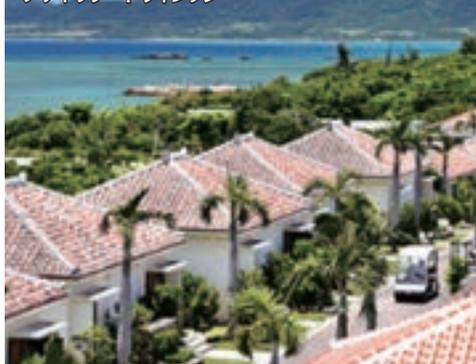
シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ホテルエピナール那須



フサキリゾートヴィレッジ



ホテルマイステイズプレミア金沢



別府亀の井ホテル



(注1) 上記の投資主優待制度は、2018年3月9日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) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントが運営するマイステイズブランドの全てのホテルをいい、マイステイズホテルグループ公式サイト (<https://www.mystays.com/>) に掲載されているホテルが対象となります。(2018年2月末日現在、84ホテル)

(注3) 「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。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
計算期間		自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
営業成績	営業収益 (注1) (千円)	6,863,775	8,158,220	9,511,466	9,260,917	12,647,270
	(うち賃貸事業収益) (千円)	(6,863,775)	(8,158,220)	(9,511,466)	(9,260,917)	(11,403,236)
	営業費用 (千円)	2,494,667	3,084,315	3,577,255	3,916,456	4,423,618
	(うち賃貸事業費用) (千円)	(2,178,165)	(2,697,986)	(3,162,067)	(3,518,684)	(3,962,183)
	営業利益 (千円)	4,369,108	5,073,905	5,934,211	5,344,461	8,223,652
	経常利益 (千円)	2,953,293	4,364,025	5,431,608	4,702,678	7,303,702
	当期純利益 (千円)	2,952,688	4,363,420	5,431,003	4,702,073	7,303,097
財産等の状況	総資産額 (a) (千円)	185,918,871	284,106,133	277,361,874	306,421,050	371,758,254
	(対前期比) (%)	(36.4)	(52.8)	(△2.4)	(10.5)	(21.3)
	有利子負債額 (千円)	91,699,000	141,917,000	142,419,000	163,990,000	186,983,000
	純資産額 (b) (千円)	91,758,194	130,005,009	131,455,278	139,062,593	181,320,466
	(対前期比) (%)	(48.6)	(41.7)	(1.1)	(5.8)	(30.4)
分配の状況	出資総額 (千円)	82,465,438	120,367,271	120,367,271	128,984,946	168,798,455
	分配金総額 (c) (千円)	3,790,905	4,359,527	5,429,192	4,880,081	7,496,535
1口当たり情報	配当性向 (注2) (%)	102.5	94.8	100.0	102.1	100.3
	発行済投資口数 (d) (口)	3,193,686	3,675,824	3,675,824	3,860,824	4,793,181
	1口当たり純資産額 (b)/(d) (注3) (円)	28,731	35,368	35,762	36,019	37,829
	1口当たり分配金額 (c)/(d) (円)	1,187	1,186	1,477	1,264	1,564
	(うち1口当たり利益分配金額) (円)	(948)	(1,125)	(1,477)	(1,243)	(1,528)
	(うち1口当たり利益超過分配金額) (円)	(239)	(61)	(—)	(21)	(36)
財務指標	総資産経常利益率 (年換算値) (注4) (%)	1.8 (3.6)	1.9 (3.7)	1.9 (3.8)	1.6 (3.2)	2.2 (4.3)
	自己資本利益率 (年換算値) (注4) (%)	3.8 (7.6)	3.9 (7.9)	4.2 (8.2)	3.5 (7.0)	4.6 (9.0)
	自己資本比率 (b)/(a) (注4) (%)	49.4	45.8	47.4	45.4	48.8
	(対前期比増減) (%)	(4.1)	(△3.6)	(1.6)	(△2.0)	(3.4)
NOI (Net Operating Income) (注4) (千円)	5,961,324	7,136,971	8,414,465	8,023,607	10,008,268	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金を除く) ÷ 当期純利益 × 100

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

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

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

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

自己資本比率 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

賃貸NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

平成22年2月1日にエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）との間のLCPを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を実施した後、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるCalliope合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」と総称します。）を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループヘスポンサー変更を行いました。なお、本投資法人の特定関係法人であるFIGに対するソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）による買収が平成29年12月27日付で効力を生じたことに伴い、FIGはソフトバンクグループの子会社となりました。本投資法人においては、金融機関をはじめとする取引先との関係性強化や、ソフトバンクグループと株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントとの協業を通じたテクノロジー、オンライン、販売における取組みによるホテル事業への恩恵が期待されます。

フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、平成26年6月に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）における運用ガイドラインを変更し、ホテル物件を住居物件と並ぶコアアセットと位置付けて外部成長を図ってきた結果、前期（平成29年6月期）末における本投資法人のポートフォリオは127物件（うちホテル49物件、住居70物件、その他8物件）、取得価格合計は299,181百万円となり、ホテル投資を開始する直前の平成26年5月22日時点と比較し、4.1倍へと大きく成長しました。

平成29年12月期（以下「当期」といいます。）においては、相対的に収益性が低いと考える物件を売却し、その譲渡資金を活用して相対的に収益性が高いと考える物件を取得する資産の入替えによるポートフォリオの収益性向上を目的に、平成29年7月31日付でオフィスビル1物件及び時間貸し駐車場1物件の売却を実施し、その譲渡資金を活用し平成29年10月31日付で既保有物件の増床部分の追加取得を実施しました。

また、平成29年9月21日付で公募増資（以下「本公募増資」といいます。）及び投資口売出しを決議し、本公募増資及び同日付で決議した新規借入れによる資金調達により、平成29年10月13日付でホテル4物件及び特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）の優先出資証券（以下「優先出資証券」といいます。）1銘柄の取得を行いました。本TMKは、ディズニーホテル及び東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル（注1）中、最多の1,016室を誇るフルサービス型のシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを保有するものであり、8.8%という高い想定配当利回り（注2）が期待される優先出資証券の取得を通じた旗艦物件への投資により、本投資法人のポートフォリオの収益性と分散による安定性の強化を図りました。また、首都圏をはじめとした訪日外国人宿泊者の需要を取り込むこと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を実現することが期待できる物件を取得することにより、ポートフォリオのクオリティのステージアップを図りました。

その後、本投資法人はポートフォリオの収益性の更なる向上を企図した物件の入替えを企図し、平成29年12月21日付及び同年12月26日付でオフィス3物件及び住居6物件の譲渡を決定し、そのうちオフィス1物件及び住居3物件の譲渡を当期中に完了し、残りのオフィス2物件及び住居3物件の譲渡は平成30年1月に完了しました。その結果、当期末時点におけるポートフォリオ（注3）は126物件（うちホテル54物件、住居67物件、その他5物件）、取得価格合計は353,695百万円となり、ホテル投資を開始する直前の平成26年5月22日時点と比較し、4.5倍となりました。

資産入替えにより、本投資法人は当期中に合計6物件を、譲渡に係る実績NOI利回り^(注4)が3.6%となる譲渡価格総額5,772百万円で売却し、譲渡価格総額は帳簿価格^(注5)を31.4%(1,378百万円)、鑑定評価額^(注6)を19.2%(930百万円)上回っています。譲渡資金については、平成30年2月にホテル4物件を鑑定NOI利回り^(注7)6.2%となる取得価格合計12,425百万円で取得した際の取得資金に充当しました。また、資産入替えによって譲渡益が計上される平成30年6月期においては、導管性要件を充足する範囲で配当を実施しつつ、約740百万円(投資口1口当たり154円)については内部留保し、今後の分配金予想の達成の蓋然性を高めることに活用する方針です。

また、本資産運用会社は積極的なアセットマネジメントを実践しており、当期においては住居4物件のプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更を行い、PMフィー料率の低減及びマスターリース種別の変更により収益向上を図りました。また、ホテル1物件についてオペレーターを株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(以下「MHM」といいます。)に変更し、主としてインバウンド需要の取り込みを図ることにより、収益の向上を目指しています。

また、本投資法人は、フォートレス・グループの関係法人との間のホテル及び住居物件の取得検討に関する優先交渉権についての覚書により更なる成長のためのパイプラインを確保しており、本書の日付現在、当該覚書に基づき本投資法人が優先交渉権を有する物件はホテル17物件(3,995室)、住居9物件(743戸)となっています。

(注1)「ディズニーホテル」は、東京ディズニーランド及び東京ディズニーシー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」は、東京ディズニーランド、東京ディズニーシー及び両テーマパークに関連するリゾート施設群が所在するJR京葉線舞浜駅以南における臨海エリア(舞浜二丁目及び舞浜三丁目を除く浦安市舞浜エリア一帯)内にある提携ホテル(6軒)をいい、東京ディズニーランド及び東京ディズニーシーのホテル提携プログラムに基づく名称です。

(注2) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る、平成29年7月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載された運営純収益(NOI)から、本TMK自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じた金額を、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額で除して算出しています。本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。

(注3) ポートフォリオは、本投資法人が保有する優先出資証券を1物件として計算しています。なお、優先出資証券は、その裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の用途区分に基づきホテルに分類し、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ています。別段の記載がない限り、以下同じです。

(注4) 譲渡資産のうち、平成29年7月に譲渡した物件については平成28年7月1日～平成29年6月30日、その他の物件については平成29年1月1日～平成29年12月31日(ただし、平成29年12月26日及び平成29年12月28日に譲渡した物件は譲渡日まで)の実績NOIの合計額を譲渡価格合計で除して算出しています。

(注5) 帳簿価格は、譲渡資産の譲渡日における帳簿価格に基づいています。

(注6) 鑑定評価額は、平成29年6月30日若しくは平成29年12月1日を価格時点とする株式会社アセツアルアンドティーによる不動産鑑定評価書、平成29年12月1日若しくは平成29年12月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書、平成29年12月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書、又は平成29年12月1日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づいています。

(注7) 鑑定NOI利回りは、平成30年1月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所によ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(NOI)の合計を取得価格の合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、米国を中心とする海外経済の回復による輸出の増加もあり、第3四半期(7-9月期)の実質GDPが前期比で0.6%増、年率換算で2.5%増となるなど堅調に推移しました。企業業績は改善を続けており、設備投資も底堅く、景気は緩やかな回復を続けています。また、平成29年平均の有効求人倍率は1.50倍と8年連続で上昇し、昭和48年(1.76倍)以来44年ぶりの高水準となり、完全失業者数も91か月連続で減少するなど雇用・所得環境は引き続き改善しており、堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は緩やかな回復基調を継続しました。次期以降も、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、継続的な景気の回復、金融緩和、デフレ脱却への期待等を背景に、投資家の投資意欲は積極的な姿勢が維持されており、ファンド間の取得競争も激化しています。6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査(平成29年10月)によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は前回調査より1ポイント増加し89%と依然として高い水準にあります。同調査によると、ホテルの期待利回りは、東京で前回は0.2ポイント低下しました。平成32年(2020年)のオリ

ンピック誘致決定を機にまず東京でのホテル投資が活発化しましたが、地方の中心市街地にもインバウンド取り込みを狙ったホテル投資の裾野が広がっており、「札幌」、「福岡」地区で0.3ポイント低下するなど地方都市の期待利回りが大きく低下しました。賃貸住宅の期待利回りは、東京の「城南」地区では平成16年4月以降最も低い水準のまま横ばいとなっており、同じく東京の「城東」やその他地区で0.1~0.2ポイント低下しています。オフィスビル、商業施設、物流施設の期待利回りは、東京、地方都市ともに横ばいもしくは0.1~0.2ポイント低下するなど低下傾向が続いています。

不動産賃貸市場においては、賃貸住宅については、人口流入が続く東京都区部を中心に稼働率は高位で安定しており、本投資法人が保有する物件では賃料上昇が継続し、運用状況は堅調に推移しています。オフィスビルについては、東京都心では好調な企業業績を背景に立地改善やグレードアップなどの移転ニーズが旺盛で、空室率の低下、賃料上昇が継続しています。大阪、名古屋等地方大都市圏でも空室率の低下、賃料上昇等マーケットは回復傾向にあります。

当期の運用状況については、ポートフォリオ全体のNOIは前年同期（平成28年12月期）比18.9%（1,593百万円）増の10,008百万円であり、11.2%相当がホテルポートフォリオ、7.8%相当が住居ポートフォリオにおけるNOIの増加によるものです。また、ポートフォリオ全体の期中平均稼働率（注1）は97.9%と引き続き高水準で推移しました。

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

取得済ホテル40物件（注2）の当期におけるNOIは前年同期比で3.6%増加しました。同ホテル40物件の当期における客室稼働率（注3）は90.6%（前年同期比0.1ポイント増）、ADR（注4）は10,083円（同0.8%増）、RevPAR（注5）は9,131円（同0.9%増）となりました。また、取得済ホテル53物件（注6）の当期における固定賃料及び変動賃料の構成比は、それぞれ49.1%（3,623百万円）及び50.8%（3,741百万円）です。

ホテルセクターについては、訪日外国人旅行者数が平成29年に2,869万1千人（前年比19.3%増）と過去最高を更新し、平成32年（2020年）に4,000万人、平成42年（2030年）に6,000万人と設定されている訪日外国人旅行者数の政府目標値に向けて着実に増加しています。

スポンサー・グループのホテル・オペレーターであり、本書の日付現在、本投資法人の保有ホテル45物件を運営するMHMは、全国で84物件を運営する経験豊富なオペレーターであり、システムや人的資源への継続的な投資を通じて運営ホテルの経営効率化と収益性改善を図っています。最近の取組みとして、ウェブサイトのリニューアルを実施しており、リニューアル直後からウェブサイトを通じた宿泊予約の獲得率は増加しています。また、現在は新しい予約システムの導入に取り組んでおり、宿泊客による直接予約の比率を高めることで代理店への支払手数料を削減することを目指しています。また、直近において、オーバーブッキングにより予約キャンセルの影響を最小化し、収益向上を図るべく、オーバーブッキングの最適なアルゴリズムを自己学習する機能を備えた新しいレベニューマネジメントシステムを導入しました。

また、前記のような環境を踏まえ、MHMは拡大する訪日外国人旅行者の需要の取り込みを図っており、平成29年においてMHMが運営する本投資法人の保有物件（注7）の海外売上比率（注8）は42%に達しました。複数言語対応のチャットの導入やマルチリンガル・スタッフの配置はもとより、中国からの宿泊客の取り込みを企図し、MHMは日本のホテル運営会社の中で初めてFliggy（以下「フリギー」といいます。）での客室の販売を平成29年9月下旬より開始しています。フリギーは、ソフトバンクグループの持分法適用会社である中国の有力IT企業、アリババグループの傘下で、オンライン旅行代理店や旅行会社を通じてホテル、旅行ツアー及びその他の旅行関連サービスを提供するプラットフォームであり、MHMは2017年の「W11」（11月11日の「独身の日」に中国で開催される世界最大規模のセール）で中国国外のホテルチェーンとしてトップレベルの売上を記録し、フリギーから賞を授かりました。本投資法人は、これらのMHMによる取組みを通じてポートフォリオNOIの増加を図ります。

住居ポートフォリオについては、当期の取得済住居70物件（注9）のNOI（注10）は前年同期比で0.9%増加し、期中平均稼働率は94.8%となり、前年同期比で0.5ポイント下落しました。なお、更なるパフォーマンスの向上と運営管理の効率化を図るため、本投資法人は、積極的なアセットマネジメントを実施しており、当期中に旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」を含む住居4物件（注11）のML兼PM会社を変更し

ており、これにより年間39百万円程度のNOIの増加を見込んでいます（注12）。

住居セクターにおいては、都心部のスモールタイプ物件を中心に賃料市況は引き続き緩やかな上昇傾向にあります。このような良好なマクロ環境下で、本投資法人では、住居物件に関して、物件・住戸単位での市場賃料分析に基づき、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減を実施しています。

賃料上昇プログラムにより、当期は新規契約の47.5%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注13）で2.4%増加しました。特に平成29年6月期に取得した旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」においては、新規契約の87.3%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前契約賃料比（注13）で10.3%増加と高い実績をあげました。

更新契約においても、85.3%と高い更新率（注14）を維持しながら、更新契約の59.2%（契約件数ベース）について賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前契約賃料比（注13）で2.0%増加しました。新規契約・更新契約合計の賃料は、従前契約賃料比（注13）で2.2%上昇しました。

当期末において保有する126物件のうち、鑑定評価額のない優先出資証券を除いた125物件の鑑定評価額合計は400,007百万円となり、含み益（注15）は72,297百万円、含み比率（注15）は22.1%に達しました。平成29年6月期末から当期末にかけて保有していた121物件の鑑定評価額は358,719百万円から360,007百万円と0.4%の増加（ホテルマイステイズ五反田駅前の増床部分の追加取得による増加を含みます。）となりました。

ホテル40物件（注2）の主要指標

	平成29年12月期	前年同期比
客室稼働率（注3）	90.6%	+0.1pt
ADR（円）（注4）	10,083	+0.8%
RevPAR（円）（注5）	9,131	+0.9%
GOP（百万円）（注16）	6,232	+3.3%

住居70物件（注9）の主要指標

	平成29年12月期	前年同期比
稼働率（注1）	94.8%	-0.5pt
平均月額賃料坪単価（円）（注17）	9,709	+1.8%
NOI（百万円）（注10）	2,574	+0.9%

- (注1) 「期中平均稼働率」及び「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。
- (注2) 平成29年12月期の期初時点における取得済ホテル49物件のうち、固定賃料型である「スーパーホテル新橋・鳥森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル蕨三條」、「コンフォートホテル北見」及び「高松東急REIホテル」の9物件を除いています。なお、平成28年7月以降に取得した物件については、平成28年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、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3) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
- (注4) 「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。
- (注5) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。
- (注6) 優先出資証券を除いています。
- (注7) 平成29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平成24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プレミア金沢、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新大版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）。なお、平成28年7月以降に取得した物件については、平成28年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、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8) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。
- (注9) 平成29年12月期の期初時点で取得済の住居70物件のデータに基づき記載しています。なお、当該70物件のうち「カーザエルミタツジ」 「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物件は平成29年12月28日付で譲渡したため、当該3物件については、平成29年7月1日から譲渡日である平成29年12月28日までの運用実績を当期の運用実績とみなし、また平成29年12月28日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を平成29年12月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。以下同じです。なお、平成28年7月以降に取得した物件については、平成28年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、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10) NOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費等の費用を控除しています。
- (注11) 平成29年7月1日付で「ロイヤルパークス新田」、同年8月1日付で「ロイヤルパークス桃坂」、同年12月1日付で「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「ロイヤルパークスシーサー南千住」のML兼PM会社を変更しました。
- (注12) 本書の日付現在における資産運用会社の試算に基づく数値であり、実際のNOIの増加を保証するものではありません。
- (注13) 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ています。

- (注14)「更新率」は、当期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15) 含み益は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価格により算出しています。
含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。
- (注16)「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。
- (注17)「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入（共益費収入を含みます。）合計を各月末時点の賃貸面積合計（坪）で除して算出しています。

(3) 資金調達概要

以下の取組みの結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債残高は186,983百万円、有利子負債比率（注1）及びLTV（鑑定評価ベース）（注2）はそれぞれ50.0%及び44.5%となり、平均借入利率は0.51%（注3）となりました。

(i) エクイティ・ファイナンス

ホテル5物件（既保有のホテルマイステイズ五反田駅前の追加取得を含みます。）及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄の取得資金の一部に充当することを目的に、平成29年10月12日を払込期日とするグローバル・オファリングによる公募増資（発行新投資口数：887,959口、発行価額の総額：37,917百万円）及びこれに伴う平成29年11月1日を払込期日とする第三者割当増資（発行新投資口数：44,398口、発行価額の総額：1,895百万円）を実施しました。

(ii) デット・ファイナンス

前記（i）記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、特定資産の取得資金の一部及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャー、株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとして組成されたシンジケート団を借入先とするニューシンジケートローン（H）（借入金額：22,993百万円、借入金利：全銀協1か月日本円 TIBOR+0.8%（期間7年）、同+0.7%（同6年）、同+0.6%（同5年）、同+0.4%（同4年）、同+0.3%（同3年）、同+0.25%（同2年）、同+0.2%（同1年）の変動金利）を平成29年10月13日付で実行しました。

なお、これに先立ち、平成29年7月25日付で投資法人債の発行登録書（発行予定額：100,000百万円、発行予定期間：平成29年8月2日から平成31年8月1日まで）を関東財務局に提出しました。

- (注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。
有利子負債比率＝有利子負債残高（消費税還付対応借入金1,068百万円を除きます。）÷総資産額×100
- (注2) LTV（鑑定評価ベース）の計算は、以下の計算式を用いています。
LTV（鑑定評価ベース）＝有利子負債残高（消費税還付対応借入金1,068百万円を除きます。）÷鑑定評価額合計（※）×100
（※）優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格（17,845百万円）を鑑定評価額として算出しています。
- (注3) 平均借入利率（年率）は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(4) 資産取得概要

(i) 優先出資証券の取得

平成29年10月13日付で取得したキングダム特定目的会社（本TMK）の優先出資証券の概要は以下のとおりです。

(1) 取得資産	資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）第2条第9項に定める優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）（注1）
(2) 優先出資証券の発行口数	優先出資証券：364,200口
(3) 取得口数（持分割合）	優先出資証券：178,458口（49.0%）
(4) 取得価格	17,845百万円（優先出資持分49.0%相当）（注2）
(5) 裏付不動産の名称	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル

- (注1) 本投資法人は、本優先出資証券の取得と併せて、本TMKの特定出資（24.0%相当）及びマスターリース会社であるケーヨーリゾート開発合同会社の社員持分の100%を保有する持株会社である合同会社（以下「本持株会社」といいます。）の社員持分（49.0%相当）を取得しました。
- (注2) 優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。また、上記（注1）に記載の本TMKの特定出資の取得価格は24,000円、本持株会社の社員持分の取得価格は980万円ですが、いずれも僅少であるため、取得価格には含めていません。

(ii) ホテル4物件の取得

平成29年10月13日付で取得した資産の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産の種類
ホテル	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	13,068	13,200	エイチエル・インベスト メンツ特定目的会社	信託受益権
	D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都 品川区	9,781	9,880	Septentrio3特定目的会社	
	D52	別府亀の井ホテル	大分県 別府市	8,870	8,960	Monza特定目的会社	
	D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道 札幌市	7,880	7,960	Suisei特定目的会社	
合 計				39,599	40,000		

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

(注2) 平成29年7月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(iii) ホテル1物件の追加取得

平成29年10月31日付で追加取得 (注1) した資産の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産の種類
ホテル	D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前 (追加取得)	東京都 品川区	1,849	2,600	非開示 (注3)	信託受益権

(注1) 本投資法人の既保有物件の客室増設工事による増床部分を追加取得したものです。

(注2) 鑑定評価額は、取得決定時に増床部分が未竣工であったため、平成29年6月30日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。なお、調査価格は、追加取得前の既存ホテル部分を対象とした調査価格 (24,800百万円) と、客室増設工事の完成を前提とした既存ホテル部分及び増床部分を対象とした調査価格 (27,400百万円) との差額を記載しています。

(注3) 開示につき取得先の同意が得られていないため、非開示としています。

(5) 資産譲渡の概要

本資産運用会社は、当期において、資産の入れ替えによるポートフォリオの収益性の向上、売却益の計上による分配金の安定化を目的に、以下のとおり資産譲渡を決定しました。

(i) オフィス1物件及び時間貸し駐車場1物件の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載の資産の譲渡を平成29年7月25日付で決定し、平成29年7月31日付で譲渡を完了しました。なお、譲渡資金は前記「(4) 取得資産の概要 (iii) ホテル1物件の追加取得」に記載の資産の取得資金に充当されました。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡価格と帳簿 価格との差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産の種類
オフィス	B08	近代科学社ビル	1,301	1,197	1,361	163	非開示 (注3)	信託受益権 (注4)
時間貸し 駐車場	C01	タイムズ神田須田町第4	97	100	130	29	ウェステック ホールディングス 株式会社	不動産
合 計			1,398	1,298	1,491	192		

(注1) 帳簿価格は、譲渡日である平成29年7月31日時点の帳簿価格を記載しています。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す。上記譲渡に伴い、平成29年12月期に譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益としては141百万円 (近代科学社ビル:115百万円、タイムズ神田須田町第4:25百万円) を計上しました。

(注2) 譲渡価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注3) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

(注4) 「近代科学社ビル」の信託受益権は、本投資法人が平成23年7月に信託内借入を実施した際に複数物件の信託勘定と併合され、一つの信託受益権となっていたことから、「近代科学社ビル」の信託受益権を単体で譲渡するにあたり本投資法人は信託分割の手続きを実施し一定の費用を計上しています。

(ii) 住居6物件の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載の資産の譲渡を平成29年12月21日付で決定し、平成29年12月28日付で3物件（A56、A62及びA81）、平成30年1月31日付で3物件（A31、A36及びA42）の譲渡を完了しました。なお、譲渡資金は後記「6 決算後に生じた重要な事実 イ 資産の取得」に記載の資産の取得に充当されました。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円)	譲渡価格と帳簿 価格との差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産の 種類
住居	A31	アルモニー御茶ノ水	1,428	1,346	1,603	256	非開示 (注2)	信託受益権 (注3)
	A36	グロースメゾン池袋	825	743	1,057	314		
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	604	623	732	108		
	A56	カーザエルミタツジオ	1,070	948	1,312	363		
	A62	レクセルマンション 上野松が谷	970	853	1,329	475		
	A81	サンテラス南池袋	625	591	934	343		
合 計			5,523	5,106	6,970	1,863		

(注1) 帳簿価格は、平成29年12月期中に譲渡した物件は譲渡日である平成29年12月28日時点、その他の物件は平成29年12月31日時点の帳簿価格を記載しています。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す。上記譲渡に伴い、譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益を平成29年12月期に1,109百万円計上しており、平成30年6月期には594百万円計上することを見込んでいます。

(注2) 開示につき譲渡先（国内の特定目的会社1社）の同意が得られていないため、非開示としています。

(注3) 譲渡資産のうち、アルモニー御茶ノ水、グロースメゾン池袋及びキャピタルハイツ神楽坂の3物件の信託受益権は、本投資法人が平成23年7月に信託内借入を実施した際に他の複数物件の信託勘定と併合されていることから、当該3物件の信託受益権を単体で譲渡することを目的に、平成29年12月22日を効力発生日とする信託分割の手続きを実施し一定の費用を計上しています。

(iii) オフィスビル3物件の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載の資産の譲渡を平成29年12月26日付で決定し、同日付で1物件（B09）、平成30年1月31日付で2物件（B15及びB16）の譲渡を完了しました。なお、譲渡資金は後記「6 決算後に生じた重要な事実 イ 資産の取得」に記載の資産の取得に充当されました。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円)	譲渡価格と帳簿 価格との差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産の 種類
オフィスビル	B09	新宿アイランド	715	701	705	3	非開示 (注2)	不動産
	B15	クロス・スクエア NAKANO	1,060	1,125	1,350	224	大成有楽不動産 株式会社	信託受益権
	B16	大木青葉ビル	816	725	721	△4	株式会社 久保田本店	信託受益権
合 計			2,591	2,552	2,776	223		

(注1) 帳簿価格は、平成29年12月期中に譲渡した物件は譲渡日である平成29年12月26日時点、その他の物件は平成29年12月31日時点の帳簿価格を記載しています。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す。上記譲渡に伴い、平成29年12月期に譲渡関連費用等控除後の不動産等売却損を7百万円（新宿アイランド）及び減損損失を15百万円（大木青葉ビル）計上しました。また、平成30年6月期に譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益を約202百万円（クロス・スクエアNAKANO）計上することを見込んでいます。

(注2) 譲渡先は国内の事業会社ですが、譲渡先から開示についての同意を得られていないため記載していません。

(6) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益は前期比3,387百万円（同36.6%）増の12,647百万円、当期純利益は前期比2,601百万円（同55.3%）増の7,303百万円、当期の1口当たり分配金は前期比300円（同23.7%）増の1,564円となりました。

なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。

利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとしました。

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。なお、当期においては、平成29年12月の物件の譲渡による譲渡益の発生等により、1口当たり当期純利益が増加したことから、当期純利益の増加に相当する額を本公募増資決定時に想定していた利益超過分配の額から減額することとしました。この結果、平成29年12月期においては、当期純利益（7,303百万円）に前期繰越損失及び繰延ヘッジ損益を加味した配当可能利益（7,326百万円）のうち7,323百万円を利益分配として分配し、これに加えて、分配金を平準化するための利益超過分配172百万円（1口当たり36円）を分配することとし、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）を1,564円としています。

3 増資等の状況

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年1月18日	私募設立	400	400	200,000,000	200,000,000	(注1)
平成15年12月26日	私募増資	2,700	3,100	1,012,500,000	1,212,500,000	(注2)
平成16年1月9日	私募増資	1,350	4,450	506,250,000	1,718,750,000	(注2)
平成16年1月21日	私募増資	1,333	5,783	499,875,000	2,218,625,000	(注2)
平成16年1月27日	私募増資	267	6,050	100,125,000	2,318,750,000	(注2)
平成16年1月28日	私募増資	800	6,850	300,000,000	2,618,750,000	(注2)
平成16年1月31日	私募増資	266	7,116	99,750,000	2,718,500,000	(注2)
平成16年2月5日	私募増資	800	7,916	300,000,000	3,018,500,000	(注2)
平成16年2月7日	私募増資	1,333	9,249	499,875,000	3,518,375,000	(注2)
平成16年5月17日	公募増資	9,000	18,249	3,377,250,000	6,895,625,000	(注3)
平成17年2月7日	公募増資	10,650	28,899	3,937,667,100	10,833,292,100	(注4)
平成18年7月31日	公募増資	25,000	53,899	8,301,125,000	19,134,417,100	(注5)
平成22年2月1日	投資口分割	215,596	269,495	—	19,134,417,100	(注6)
平成22年2月1日	合併	367,200	636,695	—	19,134,417,100	(注7)
平成23年7月29日	第三者割当増資	711,597	1,348,292	6,999,979,689	26,134,396,789	(注8)
平成25年12月20日	第三者割当増資	224,887	1,573,179	2,999,992,580	29,134,389,369	(注9)
平成26年7月16日	公募増資	1,040,000	2,613,179	22,747,920,000	51,882,309,369	(注10)
平成26年8月13日	第三者割当増資	55,507	2,668,686	1,214,104,611	53,096,413,980	(注11)
平成27年7月15日	公募増資	500,000	3,168,686	27,970,500,000	81,066,913,980	(注12)
平成27年8月12日	第三者割当増資	25,000	3,193,686	1,398,525,000	82,465,438,980	(注13)
平成28年3月30日	公募増資	459,512	3,653,198	36,123,157,344	118,588,596,324	(注14)
平成28年4月27日	第三者割当増資	22,626	3,675,824	1,778,675,112	120,367,271,436	(注15)
平成29年2月22日	一時差異等調整引当額戻入	—	3,675,824	224,225,264	120,591,496,700	(注16)
平成29年3月13日	公募増資	185,000	3,860,824	8,393,450,000	128,984,946,700	(注17)
平成29年10月12日	公募増資	887,959	4,748,783	37,917,625,218	166,902,571,918	(注18)
平成29年11月1日	第三者割当増資	44,398	4,793,181	1,895,883,396	168,798,455,314	(注19)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格375,000円にて新規物件の取得資金の調達を目的として私募投資口の追加発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格395,000円（引受価額375,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格385,140円（引受価額369,734円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格348,740円（引受価額332,045円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

(注7) 本投資法人を吸収合併併存統法人とし、LCPを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、LCPの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口4口を全てのLCP投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるLCPの発行済投資口数は91,800口でした。

(注8) 1口当たり発行価額9,837円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注9) 1口当たり発行価額13,340円にて既存借入金の返済等を目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

- (注10) 1口当たり発行価格22,688円(引受価額21,873円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注11) 1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注12) 1口当たり発行価格57,817円(引受価額55,941円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注13) 1口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として将来の物件取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注14) 1口当たり発行価格81,217円(引受価額78,612円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注15) 1口当たり発行価額78,612円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。
- (注16) 平成29年2月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入れを決議し、出資総額への組入れを行いました。
- (注17) 1口当たり発行価格46,897円(引受価額45,370円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注18) 1口当たり発行価格44,118円(引受価額42,702円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注19) 1口当たり発行価額42,702円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

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

東京証券取引所不動産投資信託証券市場

(単位: 円)

期別	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成27年12月	平成28年6月	平成28年12月	平成29年6月	平成29年12月
最高	76,400	88,400	70,300	54,800	50,200
最低	57,900	61,100	49,600	41,500	44,450

4 分配金等の実績

当期の利益分配金については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとしました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第17条第4号に定める金銭の分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。当期については、新投資口の発行に係る費用及び借入れに係る一時費用の発生により利益分配の金額が一時的に減少することから、分配金の総額を平準化するための出資の払戻しとして172百万円(1口当たり36円)を分配することとし、投資口1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)を1,564円としました。

期別		第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
計算期間		自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
当期末処分利益総額	千円	3,028,323	4,363,420	5,659,831	4,708,487	7,212,580
利益留保額	千円	—	228,827	6,414	△90,516	△111,399
金銭の分配金総額	千円	3,790,905	4,359,527	5,429,192	4,880,081	7,496,535
(1口当たり分配金)	円	(1,187)	(1,186)	(1,477)	(1,264)	(1,564)
うち利益分配金総額	千円	3,027,614	4,135,302	5,429,192	4,799,004	7,323,980
(1口当たり利益分配金)	円	(948)	(1,125)	(1,477)	(1,243)	(1,528)
うち出資払戻総額	千円	763,290	224,225	—	81,077	172,554
(1口当たり出資払戻額)	円	(239)	(61)	(—)	(21)	(36)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	224,225	—	46,329	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(—)	(61)	(—)	(12)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	763,290	—	—	34,747	172,554
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(239)	(—)	(—)	(9)	(36)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

平成30年6月期及び平成30年12月期の見通し

平成30年6月期の1口当たり予想分配金は1,383円（前年同期比9.4%増）、平成30年12月期の1口当たり予想分配金は1,562円（前年同期比0.1%減）、平成30年6月期と平成30年12月期とを合計した平成30年年間の1口当たり予想分配金は2,945円（前年比4.1%増）となり、平成30年においても着実な成長を見込んでいます。なお、本書の日付現在において、平成30年6月期及び平成30年12月期における利益超過分配金の実施は予定していません。

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

また、平成29年12月にスポンサーであるFIGがソフトバンクグループの子会社となったことを受け、本投資法人は、これまで通りフォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用することに加え、ソフトバンクグループ関係会社を通じて得られるリソースを活用していくことを期待しています。ソフトバンクグループ関係会社は、携帯電話・パソコン双方におけるデジタル・マーケティング、オンライン決済、検索エンジン最適化、AI（人工知能）、ロボット工学といった技術分野において最先端の専門性を有しています。本投資法人は、これらの技術を本投資法人が保有する物件（特にホテル物件）に導入することにより、デジタル・マーケティングの向上、人件費の最小化、顧客サービスの向上等の本投資法人において現在実施されている施策がより促進されると考えています。本投資法人は、これらの最先端技術の利用により、例えば、ロボットの利用を通じた顧客サービスの拡大の他、増加する外国人利用客や外国人によるオンライン・リサーチへの対応の向上、予約及び決済の利便性の向上、客室利用料の設定プロセスの改善、高度化されたAIアルゴリズムの利用によるオーバーブッキングのモニタリング、人件費の削減等を追求することを企図しています。

本投資法人は、以上のソフトバンクグループとのシナジーの追求に加え、今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、これまでどおり以下の施策を含む様々な戦略を継続的に実践していく方針です。

- ・豊富なスポンサーパイプラインを通じたスポンサー及び第三者からの継続的な物件取得
- ・ホテル及び住居物件の更なる内部成長
- ・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化、借入期間の長期化・返済期限の分散

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進めます。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は賃料収入全体の67.2%（注1）を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指します。ホテル物件に関しては、訪日外国人旅行者の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、GOP及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。なお、本投資法人は、後記「6 決算後に生じた重要な事実 イ 資産の取得」に記載のとおり、平成30年2月7日付でホテル4物件を取得しました。住居物件に関しては、大都市圏のスモールタイプの住戸を中心とする物件について、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。

本投資法人は、これまでスポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインを活用し、以下のとおり、着実な外部成長を実現してまいりました。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）>

時期	取得物件	取得価格合計（百万円）
平成24年 9 月	住居24物件	14,043
平成26年 5 月	ホテル2物件	5,435
平成26年 7 月	ホテル18物件	39,938
平成27年 2 月	ホテル2物件	4,911
平成27年 7 月	ホテル11物件及び住居3物件	35,258
平成27年 8 月	ホテル1物件	5,069
平成28年 1 月	ホテル5物件及び住居1物件	10,207
平成28年 3 月	ホテル4物件及び住居1物件	66,697
平成28年 6 月	ホテル2物件	15,900
平成29年 3 月	住居2物件	24,562
平成29年 5 月	ホテル1物件	8,000
平成29年10月	ホテル5物件（注2）	57,444（注2）
平成30年 2 月	ホテル4物件	12,425
合計	87物件 （うちホテル56物件／住居31物件）	307,889 （うちホテル256,251／住居51,638）

フォートレス・グループは、日本特化型不動産ファンドであるフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドⅠ、Ⅱ及びⅢを含む、4本のファンドを運用しています。当該ファンドのコミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超え、日本での累計投資物件数は1,400件を上回ります。本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、本書の日付現在において、フォートレス・グループの関係法人との間で下表のホテル17件、住居9物件の取得に関する優先交渉権についての覚書を締結しています（注3）。

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

物件番号	物件名称	タイプ（注4）	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327
2	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
3	ホテルマイステイズプレミア成田	フルサービス型	千葉県成田市	711
4	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	フルサービス型	北海道札幌市	418
5	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	188
6	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
7	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
8	ホテルマイステイズ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
9	ホテルマイステイズ上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
10	ホテルマイステイズ御堂筋本町	宿泊特化型	大阪府大阪市	108
11	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
12	フレックスステイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
13	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
14	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	リゾートタイプ	山梨県富士吉田市	159
15	ホテルノルド小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	98
16	ホテルソニア小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	94
17	アートホテル新潟駅前	フルサービス型	新潟県新潟市	304
ホテル物件小計				3,995
18	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
19	プレスティウィン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
20	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
21	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240

物件番号	物件名称	タイプ (注4)	所在地	客室数/戸数
22	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
23	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
24	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム南行徳 I	スモール	千葉県市川市	52
26	グランシャルム南行徳 II	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743
合計				4,738

(注1) 本投資法人の平成29年12月期の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。

(注2) 本投資法人が優先出資証券を保有する本TMKが取得したシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを1物件の取得とし、本TMKに対する本投資法人の優先出資金額を取得価格としています。

(注3) 当該覚書の有効期限は、覚書の変更日である平成29年9月21日から平成30年9月20日までです。上記26物件は、当該覚書の対象30物件から、平成29年2月7日付で取得を完了したホテル4物件を除いています。なお、上記26物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また取得できる保証もありません。

(注4) タイプについては以下の分類に従っています。

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

物件売却について

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

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

本投資法人が当期末で保有しているホテル54物件のうち45物件については、変動賃料スキームを採用しています。当該変動賃料スキームは、原則として、ホテル・オペレーターに対するマネジメントフィー控除後の売上高営業粗利益（GOP）の全てを賃料として収受する結果、ホテル収益のアップサイドを本投資法人が直接取り込める仕組みとなっている点に特徴があります。なお、GOPが低下した場合でも、本投資法人は固定賃料により収入の減少を限定的にとどめることができます。また、41物件（注）については、MHMが、洗練されたレベニューマネジメントを実施することにより、収益の最大化を実現しています。本投資法人は、引き続き、ホテル・オペレーターとの運営会議等を通じて保有各ホテルの運営状況・周辺ホテルの状況・市場動向等を的確に把握・分析するとともに、賃料収入増大のための運用を徹底します。

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上には欠かせないものであるため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。平成30年6月期においては、「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」及び「ホテルネットツ函館」の5物件において、改装を行う予定です。

(住居物件他)

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めます。住居物件につきましては、平成30年6月期が住宅賃貸市場の繁忙期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規契約及び更新契約の賃料上昇プログラム並びにネットリーシングコスト削減の方針を策定し、当期に引き続き実質賃料の最大化を図ります。

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

(注) 平成29年8月1日付でオペレーターをMHMに変更した「ホテルマイステイズ堂島（旧ホテルピスタプレミオ堂島）」を含みます。なお、本書の日付現在、平成29年2月7日に取得したホテル4物件を含め、MHMは45物件の運営を受託しています。また、平成30年5月1日付で新たにホテル1物件の運営を受託する予定です。

(iii) 財務戦略

当期は、平成29年10月に実施した公募増資、これに伴い実施した新規借入れ、既存取引金融機関との信頼関係の維持・向上に努め、更なる財務基盤の安定化を図りました。今後においても、投資法人債の発行を含む資金調達手段の多様化、借入期間の長期化及び返済期限の分散化、借入コストの更なる低減、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

本資産運用会社は、前記「2 当期の資産の運用の経過 (5) 資産譲渡の概要 (ii) 住居6物件の譲渡」及び同「(iii) オフィスビル3物件の譲渡」に記載の住居6物件及びオフィスビル3物件の譲渡による譲渡代金及び自己資金を活用し、ホテル4物件を取得することを平成30年2月5日付で決定し、平成30年2月7日付で取得を完了しました。

また、平成30年2月13日付でオフィスビル1物件の譲渡を決定し、平成30年3月9日付で譲渡を完了しました。当該譲渡により保有物件数合計は124物件（うちホテル58物件、住居64物件、その他2物件）、取得価格合計は356,506百万円となりました。本資産運用会社は当該譲渡による譲渡代金を活用した資産取得を速やかに行い、ポートフォリオの資産規模を回復させることを検討しています。

イ 資産の取得

本資産運用会社は、下表に記載のホテル4物件を取得することを平成30年2月5日付で決定し、平成30年2月7日付で取得を完了しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注)	取得先	特定資産の 種類
ホテル	D54	ホテルマイステイズ 横浜関内	神奈川県 横浜市	5,326	5,380	Ginga特定目的会社	信託受益権
	D55	アートホテル上越	新潟県 上越市	2,772	2,800	エイチエル・インベストメンツ 特定目的会社	
	D56	アートホテル弘前シティ	青森県 弘前市	2,723	2,750	Monza特定目的会社	
	D57	ホテルマイステイズ大分	大分県 大分市	1,604	1,620	Suisei特定目的会社	
合 計				12,425	12,550		

(注) 平成30年1月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

□ 資産の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載のオフィスビル1物件を譲渡することを平成30年2月13日付で決定し、平成30年3月9日付で譲渡を完了しました。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡価格と帳簿 価格との差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産の 種類
オフィス	B14	レキシントン・ プラザ西五反田	4,880	4,639	5,160	520	非開示 (注3)	信託受益権

(注1) 帳簿価格は、平成29年12月31日時点での帳簿価格を記載しています。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す。平成30年6月期に計上する譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益としては約395百万円を見込んでいます。

(注2) 譲渡価格には、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注3) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成27年12月31日現在	平成28年6月30日現在	平成28年12月31日現在	平成29年6月30日現在	平成29年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	3,193,686	3,675,824	3,675,824	3,860,824	4,793,181
出資総額 (百万円)	82,465	120,367	120,367	128,984	168,798
投資主数 (人)	10,587	12,135	15,634	17,493	26,761

2 投資口に関する事項

当期末現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
Calliope合同会社	609,942	12.72
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
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
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
Rayo合同会社	149,925	3.12
野村信託銀行株式会社 (投信口)	146,937	3.06
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	130,716	2.72
JP MORGAN CHASE BANK 385628	74,626	1.55
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	61,082	1.27
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	57,916	1.20
合計	2,490,452	51.95

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

3 役員等に関する事項

当期末現在の役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	福田 直 樹	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	高 橋 孝 志	オーシャン総合法律事務所、弁護士	2,400
	藤 元 拓 志	藤元公認会計士事務所、公認会計士 株式会社プライセン 社外監査役（現任） 株式会社ネオマーケティング 社外取締役（監査等委員） （現任）	2,400
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	39,800

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

会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

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

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

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

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (平成29年6月30日)		当期 (平成29年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産	住居	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
	オフィスビル・商業施設	首都圏	703	0.2	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	703	0.2	—	—
	時間貸し駐車場等	首都圏	100	0.0	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	100	0.0	—	—
	ホテル	首都圏	2	0.0	2	0.0
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	2	0.0	2	0.0
不動産合計			806	0.3	2	0.0
信託不動産	住居	首都圏	77,073	25.2	74,091	19.9
		地方主要都市部	16,039	5.2	15,858	4.3
		小計	93,113	30.4	89,949	24.2
	オフィスビル・商業施設	首都圏	6,990	2.3	5,765	1.6
		地方主要都市部	5,732	1.9	5,666	1.5
		小計	12,722	4.2	11,432	3.1
	時間貸し駐車場等	首都圏	—	—	—	—
		地方主要都市部	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
	ホテル	首都圏	109,907	35.9	121,225	32.6
		地方主要都市部	75,988	24.8	105,099	28.3
		小計	185,895	60.7	226,325	60.9
信託不動産合計			291,731	95.2	327,706	88.2
優先出資証券 (注3)			—	—	17,854	4.8
預金・その他の資産			13,883	4.5	26,193	7.0
資産総額計 (注4)			306,421 (292,537)	100.0 (95.5)	371,758 (327,709)	100.0 (88.2)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

(注3) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産（キングダム特定目的会社が取得する信託受益権の信託財産であり、キングダム特定目的会社の収益の源泉となる不動産をいいます。以下同じです。）とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券です。

(注4) 「資産総額計」の（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分（優先出資証券の保有額は含みません。）を記載しています。

2 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注1) (注2)	対総賃貸事業収入 比率 (%) (注2)	主たる用途
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前(注3)	26,493	10,137.88	10,137.88	100.0	3.7	ホテル
A105 ロイヤルパークスタワー南千住	22,645	39,113.46	36,814.84	94.1	6.5	住居
D44 ホテルエビナール那須	20,476	37,702.33	37,702.33	100.0	9.7	ホテル
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	13,450	13,250.03	13,250.03	100.0	3.2	ホテル
D50 ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	13,066	13,026.99	13,026.99	100.0	2.3	ホテル
D51 ホテルマイステイズプレミア大森	9,777	11,849.61	11,849.61	100.0	1.4	ホテル
D52 別府亀の井ホテル	8,818	19,422.08	19,422.08	100.0	1.9	ホテル
D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000	6,151.93	6,151.93	100.0	2.0	ホテル
D21 アバホテル横浜関内	7,971	6,568.51	6,568.51	100.0	2.0	ホテル
D45 ホテルマイステイズ福岡天神	7,953	5,083.06	5,083.06	100.0	2.1	ホテル
合計	138,656	162,305.88	160,007.26	98.6	35.0	

(注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式により算出しています。

(注2)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。

(注3) 平成29年10月31日付で当該物件の本投資法人が保有する専有部分（以下「既保有部分」といいます。）に追加して、客室増設工事が施工された専有部分（以下「増床部分」といいます。）を取得しています。本投資法人は、既保有部分と増床部分を一体として運用しており、特段の記載がない限り、帳簿価額、賃貸可能面積、賃貸面積その他の数値については既保有部分及び増床部分の合計を記載しています。以下同じです。

(注4) 上記の他、キングダム特定目的会社の優先出資証券（第29期末現在の帳簿価額17,854百万円）を保有しています。

3 不動産等組入資産明細

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

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
A26 日神バレストージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権(注3)	1,771.13	1,180	1,115
A27 日神バレストージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権(注3)	2,681.94	1,300	1,083
A28 グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権(注3)	1,051.50	1,030	821
A29 グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権(注3)	1,367.96	1,130	974
A30 エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権(注3)	2,152.31	1,410	1,357
A31 アルモニョー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,748.24	1,420	1,346
A32 サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権(注3)	3,029.16	1,090	1,081
A33 グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権(注3)	1,858.44	1,180	956
A34 ペルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権(注3)	1,351.11	1,070	946
A35 グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権(注3)	1,562.26	999	819
A36 グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	952.89	915	743
A37 グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権(注3)	1,015.34	730	744
A38 ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権(注3)	1,368.57	660	639
A39 渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権(注3)	1,167.50	638	661
A40 シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権(注3)	1,235.93	499	655
A41 アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権(注3)	1,210.74	726	536
A42 キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	1,126.65	587	623
A43 カレッジスクエア町田	東京都町田市市中町三丁目4番4号	信託受益権(注3)	1,047.75	535	558
A44 ベレール目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権(注3)	557.05	607	557
A45 ワコレ綱島 I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権(注3)	907.46	515	525
A46 フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権(注3)	815.77	570	518
A47 グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権(注3)	2,040.27	476	515
A48 カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権(注3)	871.35	548	453
A51 シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	3,364.00	3,260	2,316
A52 ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	4,032.70	4,030	3,040
A53 西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	4,310.77	2,540	1,880
A54 レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,987.88	1,860	1,322
A59 藤和シティコープ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	1,627.13	1,080	821
A61 ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	1,220.24	719	554
A63 藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	3,426.36	1,350	1,013
A64 ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	1,929.59	560	390
A65 レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	1,528.58	446	282
A66 ヴィスコンティ 覚王山	愛知県名古屋千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	705.75	273	230

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	帳簿価額 (百万円)	
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区泉一丁目33番18号	信託受益権	1,430.64	1,200	852
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	784.74	624	436
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	4,460.56	1,270	960
A75	スベシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,794.91	8,060	6,487
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	3,574.70	1,980	1,613
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	2,773.71	1,430	1,172
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	2,310.49	1,090	898
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	1,933.80	813	620
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	1,955.40	797	609
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	1,731.68	733	560
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	1,634.60	715	550
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	1,554.03	694	549
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	2,670.66	738	529
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	1,428.12	648	504
A87	エクセレント神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	701.92	635	513
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	1,185.50	570	487
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	1,433.35	609	470
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	765.18	604	433
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	1,029.05	516	418
A92	ベレール大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	530.60	511	392
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	1,020.86	449	351
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	789.12	438	348
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	992.76	433	332
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2	信託受益権	1,477.62	425	321
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	794.80	313	313
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	974.81	398	292
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	761.18	337	276
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	5,230.18	1,950	1,791
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	2,940.20	1,730	1,705
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	2,048.28	1,720	1,649
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38	信託受益権	8,776.26	3,080	2,908
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	15,797.29	5,490	5,072
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区南千住四丁目7番3号	信託受益権	39,113.46	22,700	22,645
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	6,496.86	2,720	2,787
小計				185,921.64	102,353	89,949
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	6,033.58	4,250	4,639
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	2,145.00	1,170	1,125
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	2,178.37	710	709
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	8,419.15	3,690	3,072
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	18,440.58	2,410	1,885
小計				37,216.68	12,230	11,432
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,585.72	5,020	3,022
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	3,327.38	4,970	2,569
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	7,241.51	15,100	5,757
D04	マイステイズ新瀬谷コンパルスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	6,232.30	7,140	4,701
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	2,456.36	6,580	4,666
D06	ホテルマイステイズ堂島(注4)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	9,445.32	7,340	3,663
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	9,064.71	5,950	2,751
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	4,188.83	7,750	2,431
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	7,379.43	3,500	2,017
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,719.29	3,100	1,830
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	3,412.71	5,060	1,518
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	2,953.38	2,020	1,371
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,150.76	2,350	1,270
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,134.52	2,040	1,215
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	2,539.75	2,210	1,220
D16	フレックスステイン巢鴨	東京都豊島区巢鴨三丁目6番16号	信託受益権	2,089.86	2,140	1,143
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	4,956.66	4,700	1,158
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	2,673.64	1,300	732

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	
D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	770.56	810	574
D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	391.49	390	288
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号	信託受益権	6,568.51	9,650	7,971
D22	ホテルネッツ函館 (注5)	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	7,961.26	3,790	2,655
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	1,754.06	2,310	2,104
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1番13号	信託受益権	5,400.16	8,320	7,527
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都東区亀戸六丁目32番1号	信託受益権	4,349.67	7,020	5,486
D26	ホテルマイステイズ上野入谷	東京都台東区東上野五丁目5番13号	信託受益権	2,247.92	4,130	3,744
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都東区亀戸六丁目7番8号	信託受益権	2,793.99	4,750	3,671
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	信託受益権	3,559.81	2,450	2,103
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,403.89	1,790	1,608
D30	フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,714.53	1,390	1,269
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目4番1号	信託受益権	11,733.23	1,430	1,232
D32	フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	1,190.57	1,180	945
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3番2号	信託受益権	3,305.64	1,090	948
D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	725.60	1,050	889
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	3,932.93	4,880	4,969
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21番9号	信託受益権	1,832.97	1,230	1,139
D37	スーパーホテルJR上野入谷	東京都台東区上野七丁目9番14号	信託受益権	1,279.16	1,220	1,108
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番30号	信託受益権	1,942.01	3,410	3,109
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒崎三丁目13番13号	信託受益権	3,207.60	1,220	1,110
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18番14号	信託受益権	3,660.96	1,170	1,101
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115号	信託受益権	3,099.90	1,070	985
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目4番	信託受益権	3,009.50	904	822
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (注6)	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	10,137.88	27,400	26,493
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡那須町大字高久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	37,702.33	22,400	20,476
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目5番7号	信託受益権	5,083.06	8,450	7,953
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区浜松町一丁目18番14号	信託受益権	1,951.90	7,760	7,892
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番1号	信託受益権	13,250.03	14,200	13,450
D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地9	信託受益権	7,148.17	2,210	2,116
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8番5号	信託受益権	6,151.93	8,080	8,000
D50	ホテルマイステイズ新大塚コンファレンスセンター	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目2番4他2筆	信託受益権	13,026.99	13,200	13,066
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区南大井六丁目11番2他13筆	信託受益権	11,849.61	9,880	9,777
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町2160番1他12筆	信託受益権	19,422.08	8,960	8,818
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西四丁目15番	信託受益権	7,267.88	7,960	7,867
	小 計			285,379.91	285,424	226,328
	合 計			508,518.23	400,007	327,709

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

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

(注3) 各信託受益権は、本投資法人が平成23年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。

第一グループ

「日神バレストージ代田橋」、「日神バレストージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「フォロス中村橋」

第二グループ

「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「ルート立川」、「カレッジスクエア町田」、「ベレー目黒」、「ワコーレ綱島1」

第三グループ

「サンクレスト石神井公園」、「グランリール亀戸」、「アクシズタワー川口並木」、「グロースメゾン海神」、「カレッジスクエア町屋」

(注4) オペレーター変更に伴い、平成29年8月1日付で物件名称を「ホテルビスタプレミアオ堂島」から変更しました。さらに、平成30年3月10日付で「ホテルマイステイズプレミア堂島」へ変更しました。以下本書において同じです。

(注5) オペレーター変更に伴い、平成30年5月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ函館五稜郭」へ変更予定です。

(注6) 期末算定価額については既保有部分と増床部分を一体として算定した鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第28期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)				第29期 (平成29年7月1日～平成29年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	
A26	日神バレストージ代田橋	1	89.8	39,187	0.4	1	92.9	37,935	0.3
A27	日神バレストージ東長崎	1	93.6	46,598	0.5	1	97.2	44,936	0.4
A28	グロースメゾン五反田	1	100.0	27,339	0.3	1	100.0	27,429	0.2
A29	グロースメゾン亀戸	1	92.4	33,024	0.4	1	94.0	34,006	0.3
A30	エメラルドハウス	1	98.9	49,146	0.5	1	96.8	42,569	0.4
A31	アルモニー御茶ノ水	1	97.5	41,938	0.5	1	97.4	40,327	0.4
A32	サンクレスト石神井公園	1	94.7	39,074	0.4	1	100.0	36,146	0.3
A33	グロースメゾン新横浜	1	97.1	35,752	0.4	1	95.5	33,518	0.3
A34	ベルファース上野御徒町	1	90.6	33,733	0.4	1	87.5	29,347	0.3
A35	グランリール亀戸	1	100.0	26,619	0.3	1	100.0	26,619	0.2
A36	グロースメゾン池袋	1	95.2	26,872	0.3	1	97.6	25,913	0.2
A37	グロースメゾン用賀	1	92.4	22,080	0.2	1	97.4	22,004	0.2
A38	ルート立川	1	89.8	21,618	0.2	1	100.0	20,357	0.2
A39	渋谷本町マンション	1	100.0	20,042	0.2	1	91.3	19,610	0.2
A40	シティハイツ砧	1	89.2	17,146	0.2	1	94.6	16,499	0.1
A41	アクシズタワー川口並木	1	98.3	25,110	0.3	1	96.5	24,680	0.2
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1	83.4	19,885	0.2	1	97.2	19,656	0.2
A43	カレッジスクエア町田	1	100.0	17,484	0.2	1	100.0	17,484	0.2
A44	ベレール目黒	1	92.0	16,065	0.2	1	92.1	15,462	0.1
A45	ワコーレ綱島I	1	92.1	17,917	0.2	1	94.1	17,879	0.2
A46	フォロス中村橋	1	97.5	18,425	0.2	1	97.5	18,730	0.2
A47	グロースメゾン海神	1	100.0	22,699	0.2	1	96.7	23,510	0.2
A48	カレッジスクエア町屋	1	100.0	14,706	0.2	1	100.0	14,706	0.1
A51	シティハウス東京新橋	1	92.8	90,996	1.0	1	96.5	91,869	0.8
A52	ウィンベル神楽坂	1	98.4	105,442	1.1	1	97.9	106,463	0.9
A53	西早稲田クレセントマンション	1	100.0	74,338	0.8	1	98.8	73,034	0.6
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1	96.6	52,492	0.6	1	96.5	50,044	0.4
A56	カーザエルミタツジ (注5)	1	94.0	32,586	0.4	—	—	32,725	0.3
A59	藤和シティコープ新大塚II	1	91.4	33,865	0.4	1	98.8	35,011	0.3
A61	ビクセル武蔵関	1	95.7	23,233	0.3	1	94.4	23,557	0.2
A62	レクセルマンション上野松が谷 (注5)	1	92.7	35,106	0.4	—	—	33,795	0.3
A63	藤和シティコープ浅間町	1	83.8	55,627	0.6	1	84.2	54,095	0.5
A64	ロイヤルパーク大町	1	98.3	26,332	0.3	1	94.5	26,790	0.2
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1	89.5	17,161	0.2	1	94.8	16,671	0.1
A66	ヴィスコンティ覚王山	1	88.6	10,730	0.1	1	83.8	10,327	0.1
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1	92.2	31,574	0.3	1	100.0	31,873	0.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	1	94.0	17,807	0.2	1	97.0	18,108	0.2
A73	AMS TOWER 南6条	1	79.7	44,905	0.5	1	81.2	42,888	0.4
A75	スベシア恵比寿	1	95.2	214,592	2.3	1	91.2	208,979	1.8
A76	ネオ・プロミネンス	1	91.2	62,852	0.7	1	100.0	64,935	0.6
A77	インボイス新神戸レジデンス	1	91.7	45,538	0.5	1	100.0	49,889	0.4
A78	コスモコート元町	1	95.3	35,227	0.4	1	98.7	37,732	0.3
A79	レーベスト本陣	1	92.5	32,201	0.3	1	91.2	29,712	0.3
A80	レーベスト松原	1	93.1	29,230	0.3	1	94.4	28,388	0.2
A81	サンテラス南池袋 (注5)	1	86.8	22,564	0.2	—	—	22,533	0.2
A82	アルパ則武新町	1	87.5	25,262	0.3	1	93.7	25,132	0.2
A83	レーベスト名駅南	1	95.4	26,289	0.3	1	90.9	24,979	0.2
A84	レーベスト平安	1	100.0	23,712	0.3	1	95.2	23,656	0.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	1	98.5	33,178	0.4	1	97.7	33,279	0.3
A86	サルボサーラ	1	95.9	25,113	0.3	1	100.0	25,620	0.2
A87	エクセレント神楽坂	1	94.1	18,775	0.2	1	94.1	17,974	0.2
A88	ルナコート江戸堀	1	94.0	20,548	0.2	1	94.0	20,768	0.2
A89	ウィンテージ神戸元町	1	85.9	20,080	0.2	1	94.8	20,880	0.2
A90	クイーンズコート福住	1	95.9	17,350	0.2	1	89.7	17,200	0.2

不動産等の名称	第 28 期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)				第 29 期 (平成29年7月1日～平成29年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	
A91	コーポ東洞院	1	97.6	18,292	0.2	1	97.7	19,847	0.2
A92	ベレー大井町	1	96.1	15,291	0.2	1	92.9	14,697	0.1
A93	シエテ南塚口	1	95.0	17,206	0.2	1	90.1	16,625	0.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	1	96.9	14,025	0.2	1	100.0	15,321	0.1
A95	HERMITAGE NANBA WEST	1	100.0	15,549	0.2	1	100.0	15,767	0.1
A96	センチュリーパーク新川1番館	1	88.7	17,688	0.2	1	95.4	17,018	0.1
A97	ウエストアベニュー	1	85.0	12,175	0.1	1	87.5	10,715	0.1
A98	リトルリバー本町橋	1	87.7	13,459	0.1	1	90.7	12,838	0.1
A99	プライムライフ御影	1	96.6	12,663	0.1	1	96.7	12,209	0.1
A100	シティコート北1条	1	93.8	65,411	0.7	1	96.1	66,200	0.6
A101	リエトコート向島	1	97.0	54,123	0.6	1	99.0	54,091	0.5
A102	リエトコート西大島	1	99.0	48,437	0.5	1	99.0	48,298	0.4
A103	ロイヤルパークス桃坂	4	100.0	140,320	1.5	4	93.6	148,512	1.3
A104	ロイヤルパークス新田	4	100.0	214,749	2.3	4	100.0	215,752	1.9
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	1	92.7	426,286	4.6	1	94.1	744,215	6.5
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	1	100.0	55,958	0.6	1	95.7	96,186	0.8
	小 計	76	94.6	3,078,836	33.2	73	95.3	3,416,550	30.0
B08	近代科学社ビル (注5)	1	100.0	36,913	0.4	—	—	6,827	0.1
B09	新宿アイランド (注5)	1	100.0	(注4)	(注4)	—	—	(注4)	(注4)
B14	レキシントン・プラザ西五反田	8	100.0	144,100	1.6	7	100.0	152,362	1.3
B15	クロス・スクエアNAKANO	1	87.3	43,431	0.5	1	95.2	46,566	0.4
B16	大木青葉ビル	1	88.7	34,844	0.4	1	88.7	35,318	0.3
B17	レキシントン・プラザ八幡	1	100.0	161,712	1.7	1	100.0	165,805	1.5
B18	イオンタウン須賀川	1	100.0	141,715	1.5	1	100.0	141,886	1.2
	小 計	14	98.7	580,870	6.3	11	99.1	567,259	5.0
C01	タイムズ神田須田町第4 (注5)	1	100.0	2,700	0.0	—	—	435	0.0
	小 計	1	100.0	2,700	0.0	—	—	435	0.0
D01	ホテルマイステイズ神田	1	100.0	105,509	1.1	1	100.0	111,117	1.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	1	100.0	116,739	1.3	1	100.0	106,946	0.9
D03	ホテルマイステイズ京都四条	1	100.0	321,887	3.5	1	100.0	315,937	2.8
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	1	100.0	175,921	1.9	1	100.0	187,712	1.6
D05	ホテルマイステイズ舞浜	1	100.0	134,694	1.5	1	100.0	160,018	1.4
D06	ホテルマイステイズ堂島	1	100.0	202,987	2.2	1	100.0	231,470	2.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	1	100.0	188,852	2.0	1	100.0	220,601	1.9
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	1	100.0	161,661	1.7	1	100.0	176,288	1.5
D09	ホテルマイステイズ横浜	1	100.0	108,321	1.2	1	100.0	127,889	1.1
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1	100.0	59,954	0.6	1	100.0	61,152	0.5
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1	100.0	133,097	1.4	1	100.0	167,915	1.5
D12	フレックスステイン飯田橋	1	100.0	50,702	0.5	1	100.0	52,682	0.5
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1	100.0	55,096	0.6	1	100.0	50,462	0.4
D14	フレックスステイン品川	1	100.0	47,795	0.5	1	100.0	42,955	0.4
D15	フレックスステイン常盤台	1	100.0	59,297	0.6	1	100.0	53,861	0.5
D16	フレックスステイン巢鴨	1	100.0	56,654	0.6	1	100.0	49,654	0.4
D17	ホテルマイステイズ大手前	1	100.0	124,567	1.3	1	100.0	127,898	1.1
D18	フレックスステイン清澄白河	1	100.0	40,634	0.4	1	100.0	36,933	0.3
D19	フレックスステイン中延P1	1	100.0	20,795	0.2	1	100.0	17,374	0.2
D20	フレックスステイン中延P2	1	100.0	11,168	0.1	1	100.0	10,199	0.1
D21	アパホテル横浜関内	1	100.0	230,016	2.5	1	100.0	229,958	2.0
D22	ホテルNETS函館	1	100.0	112,960	1.2	1	100.0	148,450	1.3
D23	フレックスステイン白金	1	100.0	59,740	0.6	1	100.0	50,788	0.4
D24	ホテルマイステイズ羽田	1	100.0	182,340	2.0	1	100.0	187,483	1.6
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	1	100.0	174,873	1.9	1	100.0	180,675	1.6
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	1	100.0	95,315	1.0	1	100.0	92,202	0.8
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	1	100.0	118,142	1.3	1	100.0	123,808	1.1
D28	ホテルピスタ清水	1	100.0	76,066	0.8	1	100.0	82,140	0.7
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1	100.0	39,426	0.4	1	100.0	39,426	0.3

不動産等の名称	第28期 (平成29年1月1日～平成29年6月30日)				第29期 (平成29年7月1日～平成29年12月31日)				
	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	テナント総数 (期末時点) (件)	稼働率 (期末時点) (%) (注1)(注3)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	
D30	フレックステイイン東十条	1	100.0	40,458	0.4	1	100.0	37,747	0.3
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1	100.0	89,478	1.0	1	100.0	95,975	0.8
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1	100.0	32,054	0.3	1	100.0	32,833	0.3
D33	コンフォートホテル富山駅前	1	100.0	35,928	0.4	1	100.0	35,928	0.3
D34	フレックステイイン川崎小川町	1	100.0	25,877	0.3	1	100.0	29,409	0.3
D35	フレックステイイン江古田	1	100.0	115,682	1.2	1	100.0	104,046	0.9
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1	100.0	31,787	0.3	1	100.0	31,787	0.3
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1	100.0	27,275	0.3	1	100.0	27,275	0.2
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1	100.0	82,484	0.9	1	100.0	88,880	0.8
D39	コンフォートホテル黒崎	1	100.0	37,894	0.4	1	100.0	37,894	0.3
D40	コンフォートホテル前橋	2	100.0	43,811	0.5	2	100.0	43,811	0.4
D41	コンフォートホテル燕三条	2	100.0	34,949	0.4	2	100.0	34,949	0.3
D42	コンフォートホテル北見	1	100.0	30,300	0.3	1	100.0	30,300	0.3
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	1	100.0	408,173	4.4	1	100.0	427,047	3.7
D44	ホテルエビナル那須	1	100.0	549,169	5.9	1	100.0	1,103,226	9.7
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	1	100.0	192,325	2.1	1	100.0	237,370	2.1
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1	100.0	114,650	1.2	1	100.0	114,084	1.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	1	100.0	285,925	3.1	1	100.0	368,625	3.2
D48	高松 東急REIホテル	3	100.0	104,257	1.1	3	100.0	106,156	0.9
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	1	100.0	50,800	0.5	1	100.0	228,976	2.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	—	—	—	—	1	100.0	267,910	2.3
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	—	—	—	—	1	100.0	160,256	1.4
D52	別府亀の井ホテル	—	—	—	—	1	100.0	221,531	1.9
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	—	—	—	—	1	100.0	108,954	1.0
	小計	53	100.0	5,598,510	60.5	57	100.0	7,418,990	65.1
	合計	144	97.7	9,260,917	100.0	141	98.2	11,403,236	100.0

- (注1)「稼働率」は、賃貸面積÷賃貸可能面積の式によります。
(注2)「賃貸事業収入(期間中)」は、各物件の当期賃貸事業収入を示しており、千円未満を切り捨てています。
(注3)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点以下第2位を四捨五入により表示しています。
(注4)本物件のテナントより賃料等の開示について了承を得られていないため、非開示としています。
(注5)「近代科学社ビル」及び「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、「カーザエルミタツジ」 「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」は平成29年12月28日に譲渡しました。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細

該当事項はありません。

6 有価証券組入資産明細

当期末現在の本投資法人の保有有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
キングダム特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	178,458	—	17,854	—	17,854	—	(注1) (注2)
合計		178,458	—	17,854	—	17,854	—	

- (注1) 当該優先出資証券の評価額については、取得原価を表示しています。
(注2) 本投資法人は、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口(当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当)を保有しております。

7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)		時価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	99,119,000	70,140,000	113,592

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

8 その他資産の状況

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

9 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額 (千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
D06	ホテルマイステイズ堂島	大阪府大阪市	リノベーション工事	自平成30年1月 至平成30年6月	260,700	—	—
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	リノベーション工事	自平成30年1月 至平成30年6月	258,700	—	—
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	リノベーション工事	自平成30年1月 至平成30年6月	243,500	—	—
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	リノベーション工事	自平成30年1月 至平成30年6月	80,300	—	—
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	改装工事費用	自平成30年1月 至平成30年6月	30,000	—	—

2 期中の資本的支出

保有不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は599,771千円であり、当期費用に区分された修繕費21,767千円と合わせ、621,539千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (千円)	
D44	ホテルエビナール那須	栃木県那須郡	リノベーション工事	自平成29年7月 至平成29年12月	35,854
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	ボイラー設備更新	自平成29年7月 至平成29年12月	28,900
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	客室内装工事	自平成29年7月 至平成29年12月	25,482
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	客室禁煙化工事	自平成29年7月 至平成29年12月	25,078
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	客室禁煙化工事	自平成29年7月 至平成29年12月	16,346
その他の工事				468,109	
合 計				599,771	

3 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

営業期間	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日	自平成28年7月1日 至平成28年12月31日	自平成29年1月1日 至平成29年6月30日	自平成29年7月1日 至平成29年12月31日
当期首積立金残高	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円	1,397,286千円	1,397,243千円
当期積立額（注）	352,490千円	543,275千円	446,066千円	468,145千円	697,444千円
当期積立金取崩額（注）	222,439千円	222,339千円	352,464千円	468,189千円	528,579千円
次期繰越額	982,750千円	1,303,685千円	1,397,286千円	1,397,243千円	1,566,108千円

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

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項目	第28期 （自平成29年1月1日 至平成29年6月30日）	第29期 （自平成29年7月1日 至平成29年12月31日）
	(a) 資産運用報酬	250,000
(b) 資産保管手数料	13,594	15,230
(c) 一般事務委託手数料	29,983	37,347
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他費用	99,393	154,055
合計	397,771	461,434

2 借入状況

当期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 （千円）	当期末残高 （千円）	平均利率 （%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成29年 10月13日	—	1,023,000	0.244	平成30年 10月13日	（注3）	（注2）	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,022,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,023,000					
小計			—	3,068,000					
長期借入金 （注4）	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.375	平成30年 7月16日	（注3）	（注2）	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000					

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金 (注4)	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.480	平成31年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 7月16日	5,992,000	5,992,000	0.590	平成32年 7月16日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社みずほ銀行		5,992,000	5,992,000					
	株式会社新生銀行		3,330,000	3,330,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,670,000	2,670,000					
	株式会社りそな銀行		1,335,000	1,335,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		668,000	668,000					
	株式会社みずほ銀行	平成27年 8月28日	3,682,000	3,682,000	0.480	平成31年 8月28日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	3,400,000	3,400,000	0.343	平成31年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成28年 1月22日	3,400,000	3,400,000	0.600	平成33年 1月22日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		850,000	850,000					
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	465,000	465,000	0.436	平成31年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,181,000	2,181,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社ゆうちょ銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
株式会社静岡銀行	1,270,000		1,270,000						
株式会社第四銀行	1,000,000		1,000,000						
株式会社野村信託銀行	270,000		270,000						
株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日		965,000	965,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,125,000	1,125,000						
三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	2,180,000						
株式会社新生銀行		570,000	570,000						
株式会社りそな銀行		570,000	570,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000						
株式会社ゆうちょ銀行		2,000,000	2,000,000						
株式会社福岡銀行		333,000	333,000						
株式会社静岡銀行		270,000	270,000						
株式会社香川銀行		500,000	500,000						
株式会社百五銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社野村信託銀行		270,000	270,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注4)	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月31日	1,965,000	1,965,000	0.636	平成33年 3月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,125,000	1,125,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	2,180,000					
	株式会社新生銀行		570,000	570,000					
	株式会社りそな銀行		570,000	570,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		650,000	650,000					
	株式会社福岡銀行		1,333,000	1,333,000					
	株式会社静岡銀行		270,000	270,000					
	株式会社香川銀行		500,000	500,000					
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社野村信託銀行		270,000	270,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.436	平成31年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.536	平成32年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	平成28年 6月15日	1,000,000	1,000,000	0.636	平成33年 6月15日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成28年 6月30日	1,000,000	1,000,000	0.436	平成31年 6月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社イオン銀行	平成28年 6月30日	3,000,000	3,000,000	0.636	平成33年 6月30日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	700,000	700,000	0.436	平成31年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	1,600,000	1,600,000	0.536	平成32年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	平成28年 7月20日	1,700,000	1,700,000	0.636	平成33年 7月20日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成29年 3月14日	634,000	634,000	0.436	平成32年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	株式会社野村信託銀行		333,000	333,000					
	株式会社東和銀行		252,000	252,000					
	株式会社静岡銀行		200,000	200,000					
	株式会社群馬銀行		165,000	165,000					
	株式会社みずほ銀行	平成29年 3月14日	1,633,000	1,633,000	0.536	平成33年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		333,000	333,000					
	株式会社福岡銀行		333,000	333,000					
	株式会社野村信託銀行		333,000	333,000					
	株式会社東和銀行		253,000	253,000					
株式会社静岡銀行	200,000		200,000						
株式会社群馬銀行	165,000		165,000						
株式会社みずほ銀行	平成29年 3月14日	1,733,000	1,733,000	0.636	平成34年 3月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		333,000	333,000						
株式会社福岡銀行		333,000	333,000						
株式会社野村信託銀行		333,000	333,000						
株式会社イオン銀行		900,000	900,000						
株式会社東和銀行		253,000	253,000						
株式会社静岡銀行		200,000	200,000						
第一生命保険株式会社		500,000	500,000						
株式会社群馬銀行		165,000	165,000						

区 分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
長期借入金 (注4)	株式会社三井住友銀行	平成29年 3月14日	3,000,000	3,000,000	0.486	平成32年 9月14日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	平成29年 5月29日	7,321,000	4,321,000	0.586	平成33年 11月29日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
	第一生命保険株式会社		—	3,000,000						
	株式会社新生銀行	平成29年 10月13日		—	355,000	0.344	平成32年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店			—	355,000					
	株式会社りそな銀行			—	334,000					
	株式会社福岡銀行			—	300,000					
	株式会社イオン銀行			—	190,000					
	株式会社野村信託銀行			—	167,000					
	株式会社広島銀行			—	167,000					
	株式会社新生銀行	平成29年 10月13日		—	355,000	0.444	平成33年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店			—	355,000					
	株式会社りそな銀行			—	333,000					
	株式会社福岡銀行			—	300,000					
	株式会社イオン銀行			—	190,000					
	株式会社野村信託銀行			—	167,000					
	株式会社広島銀行			—	167,000					
	株式会社みずほ銀行	平成29年 10月13日		—	500,000	0.644	平成34年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社			—	500,000					
	株式会社三井住友銀行			—	500,000					
	株式会社新生銀行			—	355,000					
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店			—	355,000					
	株式会社りそな銀行			—	333,000					
	株式会社日本政策投資銀行			—	1,500,000					
	株式会社福岡銀行			—	300,000					
	株式会社イオン銀行			—	190,000					
	株式会社野村信託銀行			—	166,000					
	株式会社広島銀行			—	166,000					
第一生命保険株式会社		—	500,000							
株式会社みずほ銀行	平成29年 10月13日		—	1,250,000	0.744	平成35年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社			—	1,065,000						
株式会社三井住友銀行			—	1,250,000						
株式会社みずほ銀行	平成29年 10月13日		—	1,250,000	0.844	平成36年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社			—	1,060,000						
株式会社三井住友銀行			—	1,250,000						
株式会社みずほ銀行	平成29年 10月13日		—	1,850,000	0.294	平成31年 10月13日	(注3)	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行			—	1,850,000						
小 計			163,990,000	183,915,000						
合 計			163,990,000	186,983,000						

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

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

(注3) 元本返済期日に一括返済します。

(注4) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

3 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
A56	カーザエルミタツジ	—	平成29年12月28日	1,312	948	335
A62	レクセルマンション上野松が谷	—	平成29年12月28日	1,329	853	449
A81	サンテラス南池袋	—	平成29年12月28日	934	591	325
B08	近代科学社ビル	—	平成29年7月31日	1,361	1,197	115
B09	新宿アイランド	—	平成29年12月26日	705	701	△7
C01	タイムズ神田須田町第4	—	平成29年7月31日	130	100	25
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)(注3)	平成29年10月31日	1,849	—	—	—
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター(注3)	平成29年10月13日	13,068	—	—	—
D51	ホテルマイステイズプレミア大森(注3)	平成29年10月13日	9,781	—	—	—
D52	別府亀の井ホテル(注3)	平成29年10月13日	8,870	—	—	—
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口(注3)	平成29年10月13日	7,880	—	—	—
—	キングダム特定目的会社優先出資証券(注4)	平成29年10月13日	17,845	—	—	—
合計			59,293	—	5,772	1,244

(注1) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。
(注2) 譲渡価格は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。
(注3) 当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しています。
(注4) 本優先出資証券は、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてキングダム特定目的会社が発行したものです。本投資法人はキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口(当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当)を保有しております。

2 その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	特定資産の種類	取引年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円)	不動産鑑定機関	価格時点	
譲渡	B09	新宿アイランド	不動産	平成29年12月26日	705	558	森井総合鑑定株式会社	平成29年12月1日
	C01	タイムズ神田須田町第4		平成29年7月31日	130	113	株式会社アセツアルアンドディー	平成29年6月30日
	A56	カーザエルミタツジ	平成29年12月28日	1,312	1,120	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年12月1日	
	A62	レクセルマンション上野松が谷	平成29年12月28日	1,329	1,230	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年12月1日	
	A81	サンテラス南池袋	平成29年12月28日	934	761	一般財団法人日本不動産研究所	平成29年12月1日	
	B08	近代科学社ビル	平成29年7月31日	1,361	1,060	株式会社アセツアルアンドディー	平成29年6月30日	
取得	D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(追加取得)(注2)	不動産信託受益権	平成29年10月31日	1,849	2,600	森井総合鑑定株式会社	平成29年6月30日
	D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター		平成29年10月13日	13,068	13,200	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年7月1日
	D51	ホテルマイステイズプレミア大森			9,781	9,880	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年7月1日
	D52	別府亀の井ホテル			8,870	8,960	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年7月1日
	D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口			7,880	7,960	株式会社谷澤総合鑑定所	平成29年7月1日

(注1) 取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。
(注2) 鑑定評価額は、取得決定時に増床部分が未竣工であったため、平成29年6月30日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。なお、調査価格は、本件追加取得前の既存ホテル部分を対象とした調査価格(24,800百万円)と、客室増設工事の完成を前提とした既存ホテル部分及び増床部分を対象とした調査価格(27,400百万円)との差額を記載しています。
(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。

(2) 優先出資証券

取得又は譲渡	物件番号	銘柄	取引年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	特定資産の調査価格 (百万円) (注2)
取得	—	キングダム特定目的会社優先出資証券	平成29年10月13日	17,845	17,845

(注1) 取得価格には、当該優先出資証券の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額、すなわち売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注2) 特定資産の価格等の調査は、有限責任赤坂国際監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。

なお、当該調査に際しては、調査価格のほか、当該優先出資証券の銘柄、取引数量、その他当該不動産を投資対象とした優先出資証券を特定するために必要な事項などについて同監査法人から調査報告書を受領しています。

4 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

①投資主総会

平成29年12月21日に、本投資法人の投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案		概要
第1号議案	規約一部変更の件	<p>1. 本投資法人は、平成25年1月以降平成29年12月までの期間に係る資産運用報酬について、資産運用会社の同意を得て減額していましたが、平成30年1月以降平成30年12月までの期間に係る資産運用報酬を従前の水準より増額するものの、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額された金額とすることについて資産運用会社の同意を得ましたので、当該期間に係る資産運用報酬の額及び支払いに関する基準を変更しています。当該変更は、平成30年1月1日付で効力を生じています。</p> <p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の定めに従い、本投資法人が、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は過半数を取得する場合があることを規約上明確にするために、規定を新設しました。また、投資主価値の向上の実現に資すると判断される場合に、本投資法人が資産運用の基本方針の範囲内で海外不動産へ投資することを可能とするとともに、本投資法人が海外不動産に投資するに際して多様なスキームを選択することができるよう、本投資法人の投資対象資産の種類に、外国の法令に基づく不動産や外国の法令に準拠して組成された信託受益権等と同様の性質を有する資産、海外不動産保有法人が発行する株式又は出資などを追加し、関連する規定を変更しています。</p> <p>3. 会計監査人に対する報酬の支払時期に関し柔軟性をもたせるため、会計監査人への報酬の支払時期を、会計監査人から監査報告書を受領後、会計監査人の請求を受けてから、3箇月以内とするよう必要な変更を行うとともに、資産運用会社に対する取得報酬及び譲渡報酬の算定対象に、本投資法人が不動産等を裏付けとする信託の受益権その他の資産を取得又は譲渡した場合も含まれることを明確にし、また取得報酬及び譲渡報酬の算定の根拠となるのは、取得代金や譲渡代金のうち本投資法人が拠出ないし受領した金額に限られることを明確にするため必要な変更を行っています。その他、必要な表現の変更及び明確化、字句の修正及び条項数の整備等のために、所要の変更を行っています。</p>
第2号議案	執行役員1名選任の件	福田直樹が選任されました。
第3号議案	補欠執行役員1名選任の件	クリstofファー・リードが選任されました。
第4号議案	監督役員2名選任の件	高橋孝志及び藤元拓志が選任されました。

②投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成29年9月21日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約等の締結	同日開催の役員会において承認された新投資口発行について、新投資口の募集等に係る事務を引受会社（注）に委託することにつき承認しました。

(注) 日本国内における一般募集の引受会社は、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、シティグループ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社です。米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場における募集の引受会社はSMBC Nikko Capital Markets Limited、Mizuho International plc、Nomura International plc、Citigroup Global Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc及びJefferies International Limitedです。

2 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4 その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成29年6月30日)	当 期 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,532,405	14,367,140
信託現金及び信託預金	6,065,755	6,326,653
未収入金	8,204	8
営業未収入金	1,420,192	1,984,728
前払費用	445,116	489,098
未収消費税等	20,823	613,566
その他	0	0
貸倒引当金	△33	△89
流動資産合計	11,492,465	23,781,107
固定資産		
有形固定資産		
建物	85,914	—
減価償却累計額	△11,031	—
建物 (純額)	74,883	—
建物附属設備	38,862	—
減価償却累計額	△22,925	—
建物附属設備 (純額)	15,937	—
構築物	2,779	—
減価償却累計額	△1,533	—
構築物 (純額)	1,245	—
工具、器具及び備品	2,395	3,192
減価償却累計額	△67	△218
工具、器具及び備品 (純額)	2,327	2,973
土地	711,834	—
信託建物	118,192,822	128,867,905
減価償却累計額	△8,155,443	△9,412,123
信託建物 (純額)	110,037,378	119,455,782
信託建物附属設備	26,991,646	28,454,395
減価償却累計額	△5,092,225	△5,758,755
信託建物附属設備 (純額)	21,899,421	22,695,639
信託構築物	345,467	262,372
減価償却累計額	△169,049	△112,316
信託構築物 (純額)	176,417	150,055
信託工具、器具及び備品	898,892	1,065,760
減価償却累計額	△273,748	△335,109
信託工具、器具及び備品 (純額)	625,143	730,651
信託土地	142,046,411	167,845,958
有形固定資産合計	275,591,001	310,881,062
無形固定資産		
信託借地権	16,946,974	16,828,843
無形固定資産合計	16,946,974	16,828,843
投資その他の資産		
投資有価証券	—	17,854,460
差入保証金	1,651,565	1,651,565
長期前払費用	601,737	587,753
デリバティブ債権	92,243	113,592
その他	45,062	59,869
投資その他の資産合計	2,390,608	20,267,241
固定資産合計	294,928,585	347,977,146
資産合計	306,421,050	371,758,254

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成29年6月30日)	当期 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	170,911	254,936
短期借入金	—	3,068,000
1年内返済予定の長期借入金	—	28,979,000
未払金	175,062	51,836
未払費用	164,764	270,486
未払法人税等	605	605
前受金	540,675	600,752
預り金	15,932	29,190
流動負債合計	1,067,951	33,254,807
固定負債		
長期借入金	163,990,000	154,936,000
信託預り敷金及び保証金	2,240,373	2,215,299
預り敷金及び保証金	28,663	—
資産除去債務	31,468	31,680
固定負債合計	166,290,505	157,182,980
負債合計	167,358,457	190,437,787
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	128,984,946	168,798,455
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	※2	—
その他の出資剰余金控除額	△987,516	△1,022,263
出資剰余金控除額合計	△987,516	△1,068,593
出資剰余金 (純額)	5,276,915	5,195,838
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,708,487	7,212,580
剰余金合計	9,985,403	12,408,419
投資主資本合計	138,970,350	181,206,874
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	92,243	113,592
評価・換算差額等合計	92,243	113,592
純資産合計	※1	139,062,593
負債純資産合計	306,421,050	371,758,254

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)	当期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 12月 31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	9,260,917	11,403,236
不動産等売却益	※2	—	1,244,033
営業収益合計		9,260,917	12,647,270
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,518,684	3,962,183
減損損失	※3	—	15,677
資産運用報酬		250,000	250,000
役員報酬		4,800	4,800
資産保管手数料		13,594	15,230
一般事務委託手数料		29,983	37,347
貸倒引当金繰入額		33	89
その他営業費用		99,360	138,288
営業費用合計		3,916,456	4,423,618
営業利益		5,344,461	8,223,652
営業外収益			
受取利息		70	54
還付加算金		150	234
雑収入		1,077	507
営業外収益合計		1,297	796
営業外費用			
支払利息		377,451	445,855
融資関連費用		223,228	304,073
投資口交付費		42,401	170,817
営業外費用合計		643,080	920,746
経常利益		4,702,678	7,303,702
税引前当期純利益		4,702,678	7,303,702
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		4,702,073	7,303,097
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		6,414	△90,516
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		4,708,487	7,212,580

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	120,367,271	6,264,432	△224,225	△763,290	△987,516	5,276,915
当期変動額						
新投資口の発行	8,393,450					
一時差異等調整引当額の戻入	224,225		224,225	△224,225	—	—
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	8,617,675	—	224,225	△224,225	—	—
当期末残高	128,984,946	6,264,432	—	△987,516	△987,516	5,276,915

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	5,659,831	10,936,747	131,304,019	151,259	151,259	131,455,278
当期変動額						
新投資口の発行			8,393,450			8,393,450
一時差異等調整引当額の戻入	△224,225	△224,225	—			—
剰余金の配当	△5,429,192	△5,429,192	△5,429,192			△5,429,192
当期純利益	4,702,073	4,702,073	4,702,073			4,702,073
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				△59,016	△59,016	△59,016
当期変動額合計	△951,344	△951,344	7,666,331	△59,016	△59,016	7,607,315
当期末残高	4,708,487	9,985,403	138,970,350	92,243	92,243	139,062,593

当期（自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計			
当期首残高	128,984,946	6,264,432	—	△987,516	△987,516	5,276,915
当期変動額						
新投資口の発行	39,813,508					
剰余金の配当						
一時差異等調整引当額による 利益超過分配			△46,329		△46,329	△46,329
その他の利益超過分配				△34,747	△34,747	△34,747
当期純利益						
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	39,813,508	—	△46,329	△34,747	△81,077	△81,077
当期末残高	168,798,455	6,264,432	△46,329	△1,022,263	△1,068,593	5,195,838

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	4,708,487	9,985,403	138,970,350	92,243	92,243	139,062,593
当期変動額						
新投資口の発行			39,813,508			39,813,508
剰余金の配当	△4,799,004	△4,799,004	△4,799,004			△4,799,004
一時差異等調整引当額による 利益超過分配		△46,329	△46,329			△46,329
その他の利益超過分配		△34,747	△34,747			△34,747
当期純利益	7,303,097	7,303,097	7,303,097			7,303,097
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				21,348	21,348	21,348
当期変動額合計	2,504,093	2,423,015	42,236,524	21,348	21,348	42,257,873
当期末残高	7,212,580	12,408,419	181,206,874	113,592	113,592	181,320,466

V. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成29年 1 月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成29年 7 月 1 日) (至 平成29年 12 月 31 日)																																
1 資産の評価基準及び評価方法	該当事項はありません。	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。																																
2 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>77年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>8年～24年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>7年～18年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>8年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>5年～67年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2年～33年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3年～55年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>2年～19年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を用いております。なお借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	7年～18年	工具、器具及び備品	8年	信託建物	5年～67年	信託建物附属設備	2年～33年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～19年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr><td>建物</td><td>77年</td></tr> <tr><td>建物附属設備</td><td>8年～24年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>18年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>4年～ 8年</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>5年～67年</td></tr> <tr><td>信託建物附属設備</td><td>2年～33年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>3年～55年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>2年～19年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を用いております。なお借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	77年	建物附属設備	8年～24年	構築物	18年	工具、器具及び備品	4年～ 8年	信託建物	5年～67年	信託建物附属設備	2年～33年	信託構築物	3年～55年	信託工具、器具及び備品	2年～19年
建物	77年																																	
建物附属設備	8年～24年																																	
構築物	7年～18年																																	
工具、器具及び備品	8年																																	
信託建物	5年～67年																																	
信託建物附属設備	2年～33年																																	
信託構築物	3年～55年																																	
信託工具、器具及び備品	2年～19年																																	
建物	77年																																	
建物附属設備	8年～24年																																	
構築物	18年																																	
工具、器具及び備品	4年～ 8年																																	
信託建物	5年～67年																																	
信託建物附属設備	2年～33年																																	
信託構築物	3年～55年																																	
信託工具、器具及び備品	2年～19年																																	
3 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>																																
4 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は78,074千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,256千円です。</p>																																

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)	当 期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 12月 31日)
5 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
6 その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物 信託建物附属設備 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 繰延資産の処理方法 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成29年6月30日)		当 期 (平成29年12月31日)				
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円			
※2 一時差異等調整引当額 前期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日) (ご参考)						
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額						
(単位：千円)						
発生した資産等	戻入れの事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△224,225	△224,225	—	224,225	—
合計		△224,225	△224,225	—	224,225	—
2. 戻入れの具体的な方法						
(1) 繰延ヘッジ損益						
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。						
当期 (自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)						
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額						
(単位：千円)						
発生した資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額の発生	△46,329	—	△46,329	—	△46,329
合計		△46,329	—	△46,329	—	△46,329
2. 戻入れの具体的な方法						
(1) 信託借地権						
該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。						

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月 30 日)		当 期 (自 平成29年 7 月 1 日 至 平成29年 12 月 31 日)	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A 不動産賃貸事業収益		A 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃料・共益費) (注)	8,927,781	(賃料・共益費) (注)	11,060,128
(その他収入)	333,135	(その他収入)	343,107
不動産賃貸事業収益合計	9,260,917	不動産賃貸事業収益合計	11,403,236
B 不動産賃貸事業費用		B 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(維持管理費)	646,226	(維持管理費)	707,458
(公租公課)	390,797	(公租公課)	470,600
(損害保険料)	10,195	(損害保険料)	11,499
(減価償却費)	2,281,374	(減価償却費)	2,567,215
(その他費用)	190,090	(その他費用)	205,408
不動産賃貸事業費用合計	3,518,684	不動産賃貸事業費用合計	3,962,183
C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,742,232	C 不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,441,052
(注) うち、ホテル変動賃料収入	2,932,843	(注) うち、ホテル変動賃料収入	3,741,186

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1 月 1 日) 至 平成29年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成29年 7 月 1 日) 至 平成29年 12 月 31 日)
	(単位：千円)
	※2 不動産等売却益の内訳
	近代科学社ビル
	不動産等売却収入 1,364,791
	不動産等売却原価 1,197,764
	その他売却費用 51,333
	不動産等売却益 115,693
	タイムズ神田須田町第4
	不動産等売却収入 130,217
	不動産等売却原価 100,818
	その他売却費用 3,658
	不動産等売却益 25,740
	新宿アイランド
	不動産等売却収入 705,102
	不動産等売却原価 701,931
	その他売却費用 10,228
	不動産等売却損 △7,057
	カーザエルミタツジオ
	不動産等売却収入 1,312,035
	不動産等売却原価 948,287
	その他売却費用 28,743
	不動産等売却益 335,004
	レクセルマンション上野松が谷
	不動産等売却収入 1,329,240
	不動産等売却原価 853,265
	その他売却費用 26,547
	不動産等売却益 449,428
	サンテラス南池袋
	不動産等売却収入 934,980
	不動産等売却原価 591,335
	その他売却費用 18,419
	不動産等売却益 325,224
	※3 減損損失の内訳
	不動産等の名称 : 大木青葉ビル
	用途 : 商業施設
	場所 : 宮城県仙台市
	種類 : 信託土地
	減損損失 : 15,677千円
	減損損失の算定にあたっては、売却を予定している資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を信託土地の減損損失として営業費用に計上しました。なお、実際の売却額から処分費用見込額を控除した正味売却価額を回収可能価額としています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) (自平成29年 1月 1日 至平成29年 6月 30日)		当期 (自平成29年 7月 1日 至平成29年 12月 31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口数	3,860,824口	発行済投資口数	4,793,181口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (平成29年6月30日)		当期 (平成29年12月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産 (流動資産))	
未払事業所税	996千円	未払事業所税	1,331千円
貸倒引当金	10千円	減損損失	2,367千円
繰延税金資産小計	1,006千円	貸倒引当金	28千円
評価性引当額	1,006千円	繰延税金資産小計	3,726千円
繰延税金資産合計	—千円	評価性引当額	3,726千円
(繰延税金資産の純額)	—千円	繰延税金資産合計	—千円
(繰延税金資産 (固定資産))		(繰延税金資産 (固定資産))	
建物等 (合併)	689,159千円	建物等 (合併)	730,990千円
土地 (合併)	2,092,087千円	土地 (合併)	1,918,655千円
繰越欠損金	7,200,289千円	繰越欠損金	7,200,289千円
資産除去債務	9,987千円	資産除去債務	10,055千円
借地権償却額	42,149千円	借地権償却額	79,644千円
繰延税金資産小計	10,033,674千円	繰延税金資産小計	9,939,635千円
(繰延税金負債 (固定負債))		(繰延税金負債 (固定負債))	
資産除去債務に対する除去費用	9,797千円	資産除去債務に対する除去費用	9,797千円
繰延ヘッジ損益	29,278千円	繰延ヘッジ損益	36,054千円
小計	39,075千円	小計	45,851千円
評価性引当額	9,994,598千円	評価性引当額	9,893,783千円
繰延税金資産合計	—千円	繰延税金資産合計	—千円
(繰延税金資産の純額)	—千円	(繰延税金資産の純額)	—千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との 差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	31.74%	法定実効税率	31.74%
支払分配金の損金算入額	△32.06%	支払分配金の損金算入額	△30.49%
評価性引当額の増減	0.32%	評価性引当額の増減	△1.25%
その他	0.02%	その他	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

[金融商品に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)	当 期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 12月 31日)																																																																
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。 デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。 余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>																																																																
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成29年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th style="text-align: center;">時価</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">3,532,405</td> <td style="text-align: right;">3,532,405</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">6,065,755</td> <td style="text-align: right;">6,065,755</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">9,598,161</td> <td style="text-align: right;">9,598,161</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(3) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(163,990,000)</td> <td style="text-align: right;">(163,990,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">(163,990,000)</td> <td style="text-align: right;">(163,990,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: right;">92,243</td> <td style="text-align: right;">92,243</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。 (※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。</p> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	3,532,405	3,532,405	—	(2) 信託現金及び信託預金	6,065,755	6,065,755	—	資産計	9,598,161	9,598,161	—	(3) 長期借入金	(163,990,000)	(163,990,000)	—	負債計	(163,990,000)	(163,990,000)	—	(4) デリバティブ取引	92,243	92,243	—	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成29年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th style="text-align: center;">時価</th> <th style="text-align: center;">差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">14,367,140</td> <td style="text-align: right;">14,367,140</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">6,326,653</td> <td style="text-align: right;">6,326,653</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td style="text-align: right;">20,693,794</td> <td style="text-align: right;">20,693,794</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(3) 短期借入金</td> <td style="text-align: right;">(3,068,000)</td> <td style="text-align: right;">(3,068,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(4) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(28,979,000)</td> <td style="text-align: right;">(28,979,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">(154,936,000)</td> <td style="text-align: right;">(154,936,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td style="text-align: right;">(186,983,000)</td> <td style="text-align: right;">(186,983,000)</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td style="text-align: right;">113,592</td> <td style="text-align: right;">113,592</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 負債に計上されている項目については、() で示しています。 (※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。</p> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項 (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金 変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	14,367,140	14,367,140	—	(2) 信託現金及び信託預金	6,326,653	6,326,653	—	資産計	20,693,794	20,693,794	—	(3) 短期借入金	(3,068,000)	(3,068,000)	—	(4) 1年内返済予定の長期借入金	(28,979,000)	(28,979,000)	—	(5) 長期借入金	(154,936,000)	(154,936,000)	—	負債計	(186,983,000)	(186,983,000)	—	(6) デリバティブ取引	113,592	113,592	—
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																														
(1) 現金及び預金	3,532,405	3,532,405	—																																																														
(2) 信託現金及び信託預金	6,065,755	6,065,755	—																																																														
資産計	9,598,161	9,598,161	—																																																														
(3) 長期借入金	(163,990,000)	(163,990,000)	—																																																														
負債計	(163,990,000)	(163,990,000)	—																																																														
(4) デリバティブ取引	92,243	92,243	—																																																														
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																														
(1) 現金及び預金	14,367,140	14,367,140	—																																																														
(2) 信託現金及び信託預金	6,326,653	6,326,653	—																																																														
資産計	20,693,794	20,693,794	—																																																														
(3) 短期借入金	(3,068,000)	(3,068,000)	—																																																														
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(28,979,000)	(28,979,000)	—																																																														
(5) 長期借入金	(154,936,000)	(154,936,000)	—																																																														
負債計	(186,983,000)	(186,983,000)	—																																																														
(6) デリバティブ取引	113,592	113,592	—																																																														

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1 日 至 平成29年 6月 30 日)		当 期 (自 平成29年 7月 1 日 至 平成29年 12月 31 日)																																																																																																																																																																											
<p>(4) デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計が適用されていないもの ：該当するものはありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの ：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等 (※1)</th> <th rowspan="2">時価 (※2)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原則的処理方法</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>長期借入金</td> <td>99,119,000</td> <td>99,119,000</td> <td>92,243</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。</p> <p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>28,663</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>2,240,373</td> </tr> </tbody> </table> <p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>3,532,405</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>6,065,755</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>9,598,161</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>46,663,000</td> <td>48,044,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>—</td> <td>46,663,000</td> <td>48,044,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>長期借入金</td> <td>55,512,000</td> <td>13,771,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>55,512,000</td> <td>13,771,000</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)	うち1年超		原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	99,119,000	92,243	区分	貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	28,663	信託預り敷金及び保証金	2,240,373		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	3,532,405	—	—	信託現金及び信託預金	6,065,755	—	—	合 計	9,598,161	—	—		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	現金及び預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—	合 計	—	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	長期借入金	—	46,663,000	48,044,000	合 計	—	46,663,000	48,044,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	長期借入金	55,512,000	13,771,000	—	合 計	55,512,000	13,771,000	—	<p>(6) デリバティブ取引</p> <p>①ヘッジ会計が適用されていないもの ：該当するものはありません。</p> <p>②ヘッジ会計が適用されているもの ：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等 (※1)</th> <th rowspan="2">時価 (※2)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原則的処理方法</td> <td>金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td>長期借入金</td> <td>99,119,000</td> <td>70,140,000</td> <td>113,592</td> </tr> </tbody> </table> <p>(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。 (※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。</p> <p>(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>預り敷金及び保証金</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金及び保証金</td> <td>2,215,299</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>17,854,460</td> </tr> </tbody> </table> <p>賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去まで実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> <p>投資有価証券（優先出資証券）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。</p> <p>(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>14,367,140</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>6,326,653</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>20,693,794</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超2年以内</th> <th>2年超3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>3,068,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>28,979,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>54,745,000</td> <td>50,130,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>32,047,000</td> <td>54,745,000</td> <td>50,130,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超4年以内</th> <th>4年超5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>32,821,000</td> <td>10,115,000</td> <td>7,125,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>32,821,000</td> <td>10,115,000</td> <td>7,125,000</td> </tr> </tbody> </table>		ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)	うち1年超		原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	70,140,000	113,592	区分	貸借対照表計上額	預り敷金及び保証金	—	信託預り敷金及び保証金	2,215,299	投資有価証券	17,854,460		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	現金及び預金	14,367,140	—	—	信託現金及び信託預金	6,326,653	—	—	合 計	20,693,794	—	—		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	現金及び預金	—	—	—	信託現金及び信託預金	—	—	—	合 計	—	—	—		1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	短期借入金	3,068,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	28,979,000	—	—	長期借入金	—	54,745,000	50,130,000	合 計	32,047,000	54,745,000	50,130,000		3年超4年以内	4年超5年以内	5年超	短期借入金	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	長期借入金	32,821,000	10,115,000	7,125,000	合 計	32,821,000	10,115,000	7,125,000
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等				主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)																																																																																																																																																																					
		うち1年超																																																																																																																																																																											
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	99,119,000	92,243																																																																																																																																																																								
区分	貸借対照表計上額																																																																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	28,663																																																																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	2,240,373																																																																																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																																																																										
現金及び預金	3,532,405	—	—																																																																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	6,065,755	—	—																																																																																																																																																																										
合 計	9,598,161	—	—																																																																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																																																																										
現金及び預金	—	—	—																																																																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	—	—	—																																																																																																																																																																										
合 計	—	—	—																																																																																																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																																																																										
長期借入金	—	46,663,000	48,044,000																																																																																																																																																																										
合 計	—	46,663,000	48,044,000																																																																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																																																																										
長期借入金	55,512,000	13,771,000	—																																																																																																																																																																										
合 計	55,512,000	13,771,000	—																																																																																																																																																																										
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)																																																																																																																																																																								
			うち1年超																																																																																																																																																																										
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	70,140,000	113,592																																																																																																																																																																								
区分	貸借対照表計上額																																																																																																																																																																												
預り敷金及び保証金	—																																																																																																																																																																												
信託預り敷金及び保証金	2,215,299																																																																																																																																																																												
投資有価証券	17,854,460																																																																																																																																																																												
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																																																																										
現金及び預金	14,367,140	—	—																																																																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	6,326,653	—	—																																																																																																																																																																										
合 計	20,693,794	—	—																																																																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																																																																										
現金及び預金	—	—	—																																																																																																																																																																										
信託現金及び信託預金	—	—	—																																																																																																																																																																										
合 計	—	—	—																																																																																																																																																																										
	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内																																																																																																																																																																										
短期借入金	3,068,000	—	—																																																																																																																																																																										
1年内返済予定の長期借入金	28,979,000	—	—																																																																																																																																																																										
長期借入金	—	54,745,000	50,130,000																																																																																																																																																																										
合 計	32,047,000	54,745,000	50,130,000																																																																																																																																																																										
	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超																																																																																																																																																																										
短期借入金	—	—	—																																																																																																																																																																										
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—																																																																																																																																																																										
長期借入金	32,821,000	10,115,000	7,125,000																																																																																																																																																																										
合 計	32,821,000	10,115,000	7,125,000																																																																																																																																																																										

[資産除去債務に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日) (至 平成29年 6月 30日)	当 期 (自 平成29年 7月 1日) (至 平成29年 12月 31日)																
<p>1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td style="text-align: right;">31,260</td></tr> <tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td style="text-align: right;">31,468</td></tr> </table>	期首残高	31,260	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	208	期末残高	31,468	<p>1. 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、当該定期借地契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td style="text-align: right;">31,468</td></tr> <tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td style="text-align: right;">212</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td style="text-align: right;">31,680</td></tr> </table>	期首残高	31,468	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	212	期末残高	31,680
期首残高	31,260																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	208																
期末残高	31,468																
期首残高	31,468																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	212																
期末残高	31,680																

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日) (至 平成29年 6月 30日)	当 期 (自 平成29年 7月 1日) (至 平成29年 12月 31日)																																																																												
<p>本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住居</td><td style="text-align: right;">67,835,839</td><td style="text-align: right;">25,277,356</td><td style="text-align: right;">93,113,195</td><td style="text-align: right;">104,752,000</td></tr> <tr><td>オフィス</td><td style="text-align: right;">8,440,981</td><td style="text-align: right;">△16,247</td><td style="text-align: right;">8,424,734</td><td style="text-align: right;">7,636,000</td></tr> <tr><td>商業施設</td><td style="text-align: right;">5,049,226</td><td style="text-align: right;">△47,956</td><td style="text-align: right;">5,001,269</td><td style="text-align: right;">5,980,000</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td style="text-align: right;">100,819</td><td style="text-align: center;">△1</td><td style="text-align: right;">100,818</td><td style="text-align: right;">113,000</td></tr> <tr><td>ホテル</td><td style="text-align: right;">178,511,427</td><td style="text-align: right;">7,386,530</td><td style="text-align: right;">185,897,957</td><td style="text-align: right;">245,021,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">259,938,294</td><td style="text-align: right;">32,599,681</td><td style="text-align: right;">292,537,976</td><td style="text-align: right;">363,502,000</td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち主な増加は、新規住居・ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。 (注3) 当期増減額のうち主な減少は、減価償却費の計上によるものです。 (注4) 当期末の時価は、株式会社アセッツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成29年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	67,835,839	25,277,356	93,113,195	104,752,000	オフィス	8,440,981	△16,247	8,424,734	7,636,000	商業施設	5,049,226	△47,956	5,001,269	5,980,000	駐車場	100,819	△1	100,818	113,000	ホテル	178,511,427	7,386,530	185,897,957	245,021,000	合 計	259,938,294	32,599,681	292,537,976	363,502,000	<p>本投資法人は、主として首都圏および地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住居</td><td style="text-align: right;">93,113,195</td><td style="text-align: right;">△3,163,531</td><td style="text-align: right;">89,949,664</td><td style="text-align: right;">102,353,000</td></tr> <tr><td>オフィス</td><td style="text-align: right;">8,424,734</td><td style="text-align: right;">△1,949,803</td><td style="text-align: right;">6,474,931</td><td style="text-align: right;">6,130,000</td></tr> <tr><td>商業施設</td><td style="text-align: right;">5,001,269</td><td style="text-align: right;">△43,977</td><td style="text-align: right;">4,957,292</td><td style="text-align: right;">6,100,000</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td style="text-align: right;">100,818</td><td style="text-align: right;">△100,818</td><td style="text-align: center;">—</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>ホテル</td><td style="text-align: right;">185,897,957</td><td style="text-align: right;">40,430,059</td><td style="text-align: right;">226,328,017</td><td style="text-align: right;">285,424,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td style="text-align: right;">292,537,976</td><td style="text-align: right;">35,171,929</td><td style="text-align: right;">327,709,905</td><td style="text-align: right;">400,007,000</td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものです。 (注3) 当期増減額のうち主な減少は住居、オフィス及び駐車場の売却、減価償却費及び減損損失の計上によるものです。 (注4) 当期末の時価は、株式会社アセッツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成29年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。</p>	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	住居	93,113,195	△3,163,531	89,949,664	102,353,000	オフィス	8,424,734	△1,949,803	6,474,931	6,130,000	商業施設	5,001,269	△43,977	4,957,292	6,100,000	駐車場	100,818	△100,818	—	—	ホテル	185,897,957	40,430,059	226,328,017	285,424,000	合 計	292,537,976	35,171,929	327,709,905	400,007,000
用途		貸借対照表計上額				当期末の時価																																																																							
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																										
住居	67,835,839	25,277,356	93,113,195	104,752,000																																																																									
オフィス	8,440,981	△16,247	8,424,734	7,636,000																																																																									
商業施設	5,049,226	△47,956	5,001,269	5,980,000																																																																									
駐車場	100,819	△1	100,818	113,000																																																																									
ホテル	178,511,427	7,386,530	185,897,957	245,021,000																																																																									
合 計	259,938,294	32,599,681	292,537,976	363,502,000																																																																									
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価																																																																									
	当期首残高	当期増減額	当期末残高																																																																										
住居	93,113,195	△3,163,531	89,949,664	102,353,000																																																																									
オフィス	8,424,734	△1,949,803	6,474,931	6,130,000																																																																									
商業施設	5,001,269	△43,977	4,957,292	6,100,000																																																																									
駐車場	100,818	△100,818	—	—																																																																									
ホテル	185,897,957	40,430,059	226,328,017	285,424,000																																																																									
合 計	292,537,976	35,171,929	327,709,905	400,007,000																																																																									

[資産の運用の制限に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日) (至 平成29年 6月 30日)	当 期 (自 平成29年 7月 1日) (至 平成29年 12月 31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日) (ご参考)

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	Sakura特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	21,879,000	—	—
	Momo特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	2,683,000	—	—
	Septentrio2特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	8,000,000	—	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	549,169	営業未収入金	198,247
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	3,852,826	営業未収入金	1,043,190

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

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

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

(注4) なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口 (15.8%) を保有しております。

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

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格 (千円)
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	Sakura特定目的会社	21,879,000
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	Momo特定目的会社	2,683,000
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	Septentrio2特定目的会社	8,000,000
合 計			32,562,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	—	長期借入金	21,351,000
				融資関連手数料	—	前払費用	48,328
					長期前払費用	68,891	
支払利息	56,424	未払費用	310				

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

当期（自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日）

1. 資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	エイチエル・インベスト メンツ特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	13,068,000	—	—
	Septentrio3特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	9,781,000	—	—
	Monza特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	8,870,000	—	—
	Suisei特定目的会社	投資運用業	—	不動産信託受益権 の購入	7,880,000	—	—
	株式会社ナクアホテル& リゾートマネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	1,103,226	営業未収入金	130,953
	株式会社マイステイズ・ ホテル・マネジメント	ホテル業	—	賃貸事業収入	4,794,080	営業未収入金	1,551,920

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

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

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

(注4) なお、カリオベは本投資法人の投資口のうち、609,942口（12.7%）を保有しております。

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

物件番号	不動産等の名称	相手先	売買価格 (千円)
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社	13,068,000
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	Septentrio3特定目的会社	9,781,000
D52	別府亀の井ホテル	Monza特定目的会社	8,870,000
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	Suisei特定目的会社	7,880,000
合 計			39,599,000

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業務及び 信託業務	—	長期借入金の借入	3,647,000	長期借入金	24,998,000
				融資関連手数料	38,303	前払費用	53,375
				支払利息	61,771	長期前払費用	77,317
					61,771	未払費用	1,139

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

(注2) 取引条件の決定方法等は市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)		当 期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 12月 31日)	
1口当たり純資産額	36,019円	1口当たり純資産額	37,829円
1口当たり当期純利益	1,241円	1口当たり当期純利益	1,712円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため、記載していません。	

注. 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)		当 期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 12月 31日)	
当期純利益 (千円)	4,702,073	当期純利益 (千円)	7,303,097
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,702,073	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	7,303,097
期中平均投資口数 (口)	3,788,254	期中平均投資口数 (口)	4,266,437

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)		当 期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 12月 31日)	
<p>1. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成29年7月25日付で下表2物件の譲渡を決定し、同年7月31日付で全2物件の譲渡を完了しました。</p> <p>物件番号：B08 物件名称：近代科学社ビル 売却日：平成29年7月31日 所在地：東京都新宿区 帳簿価格(注1)：1,201百万円 譲渡価格(注2)：1,361百万円 想定譲渡損益(注3)：96百万円 譲渡先：非開示(注4) 資産の種類：信託受益権</p> <p>物件番号：C01 物件名称：タイムズ神田須田町第4 売却日：平成29年7月31日 所在地：東京都千代田区 帳簿価格(注1)：100百万円 譲渡価格(注2)：130百万円 想定譲渡損益(注3)：23百万円 譲渡先：ウェステックホールディングス株式会社 資産の種類：不動産</p> <p>(注1) 帳簿価格は、譲渡日である平成29年7月31日時点での帳簿価格を記載しています。 (注2) 譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。 (注3) 譲渡価格から帳簿価額及び想定譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。 (注4) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。 (注5) 譲渡資産の詳細については、前記「I. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご参照ください。</p>		<p>1. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成30年1月31日付で下記記載5物件の譲渡を完了しました。</p> <p>物件番号：A31 物件名称：アルモニ一御茶ノ水 売却日：平成30年1月31日 所在地：東京都文京区 帳簿価格(注1)：1,346百万円 譲渡価格(注2)：1,603百万円 想定譲渡損益(注3)：220百万円 譲渡先：非開示(注4) 資産の種類：信託受益権</p> <p>物件番号：A36 物件名称：グロースメゾン池袋 売却日：平成30年1月31日 所在地：東京都豊島区 帳簿価格(注1)：743百万円 譲渡価格(注2)：1,057百万円 想定譲渡損益(注3)：288百万円 譲渡先：非開示(注4) 資産の種類：信託受益権</p> <p>物件番号：A42 物件名称：キャピタルハイツ神楽坂 売却日：平成30年1月31日 所在地：東京都新宿区 帳簿価格(注1)：623百万円 譲渡価格(注2)：732百万円 想定譲渡損益(注3)：87百万円 譲渡先：非開示(注4) 資産の種類：信託受益権</p>	

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1 月 1 日) 至 平成29年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成29年 7 月 1 日) 至 平成29年 12 月 31 日)																
<p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成29年7月25日付で、「1. 資産の譲渡」に記載の譲渡代金を取得資金の一部に充当し、保有資産であるホテル1物件の未取得の専有部分の追加取得を決議しました。</p> <p>物件番号：D43 物件名称：ホテルマイステイズ五反田駅前 取得予定日：平成29年10月31日 取得予定価格(注1)：1,880百万円 所在地：東京都品川区 建築時期：昭和59年8月29日(注2) 資産の種類：信託受益権 取得先：非開示(注3) 追加取得部分面積：1,385.46㎡</p> <p>(注1) 取得予定価格は、本売買契約に記載された取得予定資産の売買価格に、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の見込額等を合算して記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。</p> <p>(注2) 追加取得部分の属する建物の建築時期を記載しています。</p> <p>(注3) 開示につき取得先の同意が得られていないため、非開示としています。</p>	<p>物件番号：B15 物件名称：クロス・スクエアNAKANO 売却日：平成30年1月31日 所在地：東京都中野区 帳簿価格(注1)：1,125百万円 譲渡価格(注2)：1,350百万円 想定譲渡損益(注3)：199百万円 譲渡先：大成不動産株式会社 資産の種類：信託受益権</p> <p>物件番号：B16 物件名称：大木青葉ビル 売却日：平成30年1月31日 所在地：宮城県仙台市 帳簿価格(注1)：709百万円 譲渡価格(注2)：721百万円 想定譲渡損益(注3)：— 譲渡先：株式会社久保田本店 資産の種類：信託受益権</p> <p>また平成30年2月13日付で下表記載1物件の譲渡を決議し、同年3月9日付で譲渡を完了しました。</p> <p>物件番号：B14 物件名称：レキシントンプラザ西五反田 売却予定日：平成30年3月9日 所在地：東京都品川区 帳簿価格(注1)：4,639百万円 譲渡予定価格(注2)：5,160百万円 想定譲渡損益(注3)：431百万円 譲渡先：非開示(注4) 資産の種類：信託受益権</p> <p>(注1) 帳簿価格は、平成29年12月31日時点での帳簿価格を記載しています。</p> <p>(注2) 譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。</p> <p>(注3) 譲渡価格から帳簿価額及び想定譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。</p> <p>(注4) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。</p> <p>(注5) 譲渡資産の詳細については、前記「I. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご参照ください。</p> <p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成30年2月5日付で、下表のホテル4物件の取得を決議し、同日付で売買契約を締結、「1. 資産の譲渡」に記載の譲渡代金を取得資金の一部に充当し、平成30年2月7日付で取得を完了しました。</p> <p>物件番号：D54 物件名称：ホテルマイステイズ横浜関内</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>取得日</td> <td>平成30年2月7日</td> </tr> <tr> <td>取得価格(注)</td> <td>5,326百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県横浜市</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>平成28年8月</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>信託受益権</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>Ginga特定目的会社</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>4,567.24㎡</td> </tr> <tr> <td>総賃貸可能面積</td> <td>4,567.24㎡</td> </tr> </table>	取得日	平成30年2月7日	取得価格(注)	5,326百万円	所在地	神奈川県横浜市	建築時期	平成28年8月	資産の種類	信託受益権	取得先	Ginga特定目的会社	延床面積	4,567.24㎡	総賃貸可能面積	4,567.24㎡
取得日	平成30年2月7日																
取得価格(注)	5,326百万円																
所在地	神奈川県横浜市																
建築時期	平成28年8月																
資産の種類	信託受益権																
取得先	Ginga特定目的会社																
延床面積	4,567.24㎡																
総賃貸可能面積	4,567.24㎡																

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成29年 7 月 1 日) (至 平成29年 12 月 31 日)																																																
	<p>物件番号：D55 物件名称：アートホテル上越</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成30年2月7日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>2,772百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>新潟県上越市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成5年11月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>エイチエル・インベストメンツ特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>7,551.78㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>7,551.78㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D56 物件名称：アートホテル弘前シティ</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成30年2月7日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>2,723百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>青森県弘前市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成元年8月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Monza特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>18,889.26㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>18,889.26㎡</td></tr> </table> <p>物件番号：D57 物件名称：ホテルマイステイズ大分</p> <table border="1"> <tr><td>取得日</td><td>平成30年2月7日</td></tr> <tr><td>取得価格 (注)</td><td>1,604百万円</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>大分県大分市</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成19年7月</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>Suisei特定目的会社</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>3,766.72㎡</td></tr> <tr><td>総賃貸可能面積</td><td>3,766.72㎡</td></tr> </table> <p>(注) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。 また、金額には、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。</p>	取得日	平成30年2月7日	取得価格 (注)	2,772百万円	所在地	新潟県上越市	建築時期	平成5年11月	資産の種類	信託受益権	取得先	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社	延床面積	7,551.78㎡	総賃貸可能面積	7,551.78㎡	取得日	平成30年2月7日	取得価格 (注)	2,723百万円	所在地	青森県弘前市	建築時期	平成元年8月	資産の種類	信託受益権	取得先	Monza特定目的会社	延床面積	18,889.26㎡	総賃貸可能面積	18,889.26㎡	取得日	平成30年2月7日	取得価格 (注)	1,604百万円	所在地	大分県大分市	建築時期	平成19年7月	資産の種類	信託受益権	取得先	Suisei特定目的会社	延床面積	3,766.72㎡	総賃貸可能面積	3,766.72㎡
取得日	平成30年2月7日																																																
取得価格 (注)	2,772百万円																																																
所在地	新潟県上越市																																																
建築時期	平成5年11月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社																																																
延床面積	7,551.78㎡																																																
総賃貸可能面積	7,551.78㎡																																																
取得日	平成30年2月7日																																																
取得価格 (注)	2,723百万円																																																
所在地	青森県弘前市																																																
建築時期	平成元年8月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	Monza特定目的会社																																																
延床面積	18,889.26㎡																																																
総賃貸可能面積	18,889.26㎡																																																
取得日	平成30年2月7日																																																
取得価格 (注)	1,604百万円																																																
所在地	大分県大分市																																																
建築時期	平成19年7月																																																
資産の種類	信託受益権																																																
取得先	Suisei特定目的会社																																																
延床面積	3,766.72㎡																																																
総賃貸可能面積	3,766.72㎡																																																

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成29年 1月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成29年 7 月 1 日) (至 平成29年 12 月 31 日)										
<p>金銭の分配に係る計算書において、以下の引当てを行っております。</p> <p>1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>引当ての発生事由</th> <th>一時差異等調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>借地権償却額の発生</td> <td>46,329</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 戻入れの具体的な方法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>戻入れの具体的な方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信託借地権</td> <td>売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額	信託借地権	借地権償却額の発生	46,329	発生した資産等	戻入れの具体的な方法	信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	<p>該当事項はありません。</p>
発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額									
信託借地権	借地権償却額の発生	46,329									
発生した資産等	戻入れの具体的な方法										
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。										

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) (自平成29年 1月 1日) 至平成29年 6月 30日)	当期 (自平成29年 7月 1日) 至平成29年 12月 31日)
I 当期末処分利益	4,708,487,837円	7,212,580,928円
II 利益超過分配金加算額		
一時差異等調整引当額	46,329,888円	—円
その他の出資剰余金控除額	34,747,416円	172,554,516円
III 分配金額	4,880,081,536円	7,496,535,084円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,264円)	(1,564円)
うち利益分配金	4,799,004,232円	7,323,980,568円
(うち1口当たり利益分配金)	(1,243円)	(1,528円)
うち一時差異等調整引当額	46,329,888円	—円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(12円)	(—円)
うちその他の利益超過分配金	34,747,416円	172,554,516円
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(9円)	(36円)
IV 次期繰越損失 (△)	△90,516,395円	△111,399,640円
分配金の額の算出方法	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,264円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,243円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。当期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配を46百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして34百万円を分配することとし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を9円としました。</p> <p>なお、当期においては繰延ヘッジ利益が92百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が△90百万円となっています。</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,564円としております。</p> <p>利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号)第67条の15第1項)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金(利益超過分配金は含みません。)を1,528円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」といいます。)を行います。当期については、分配金を平準化するための出資の払戻しとして172百万円を分配することとし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を36円としました。</p> <p>なお、当期においては繰延ヘッジ利益が113百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が△111百万円となっています。</p>

VII. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成30年2月20日

インヴィンシブル投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 吉田 雅彦 

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 小島 亘司 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、インヴィンシブル投資法人の平成29年7月1日から平成29年12月31日までの第29期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び住記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前 期 (自 平成29年 1 月 1 日) (至 平成29年 6 月 30 日)	当 期 (自 平成29年 7 月 1 日) (至 平成29年 12 月 31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
小計	7,209,888	14,116,980
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
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,830,155	13,676,568
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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返還による支出	—	△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
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,704,126	△60,034,922
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	3,068,000
長期借入れによる収入	21,571,000	19,925,000
融資関連費用の支払額	△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
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,257,397	57,453,986
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	※1 9,598,161	20,693,794

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)	当 期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 12月 31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項] (参考情報)

期 別 項 目	前 期 (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月 30日)	当 期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年 12月 31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成29年6月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 3,532,405 信託現金及び信託預金 6,065,755 現金及び現金同等物 9,598,161	(平成29年12月31日現在) (単位：千円) 現金及び預金 14,367,140 信託現金及び信託預金 6,326,653 現金及び現金同等物 20,693,794

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

主な支払調書 *分配金に関する支払調書

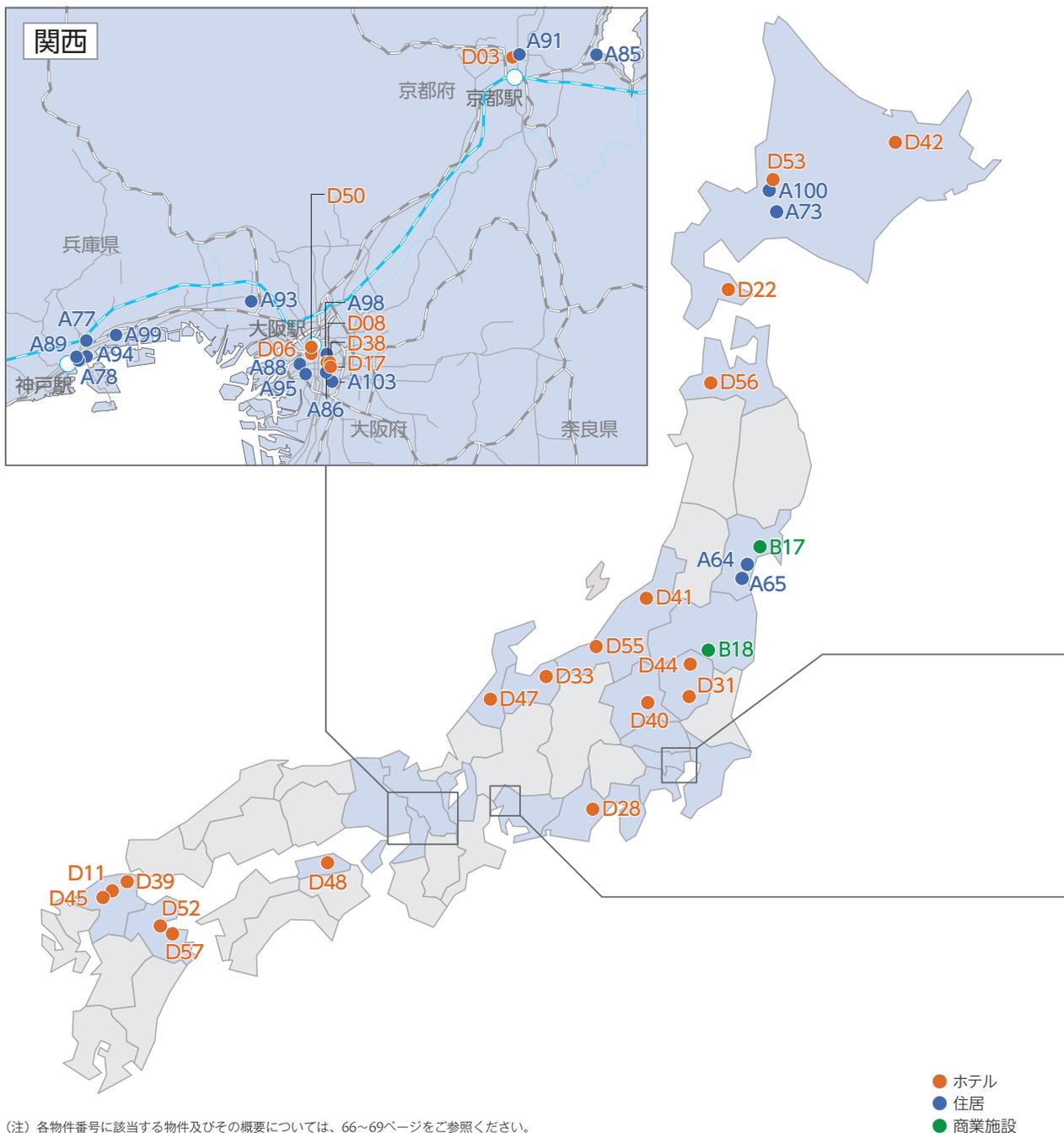
マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

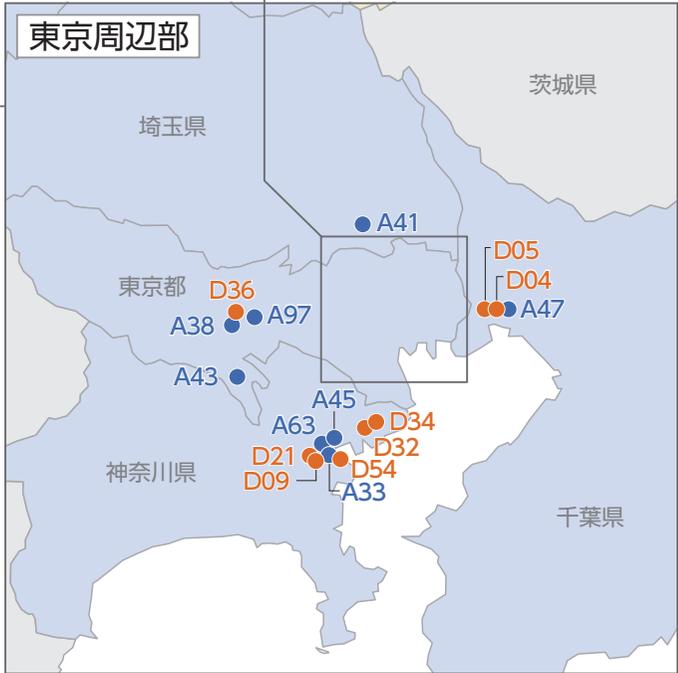
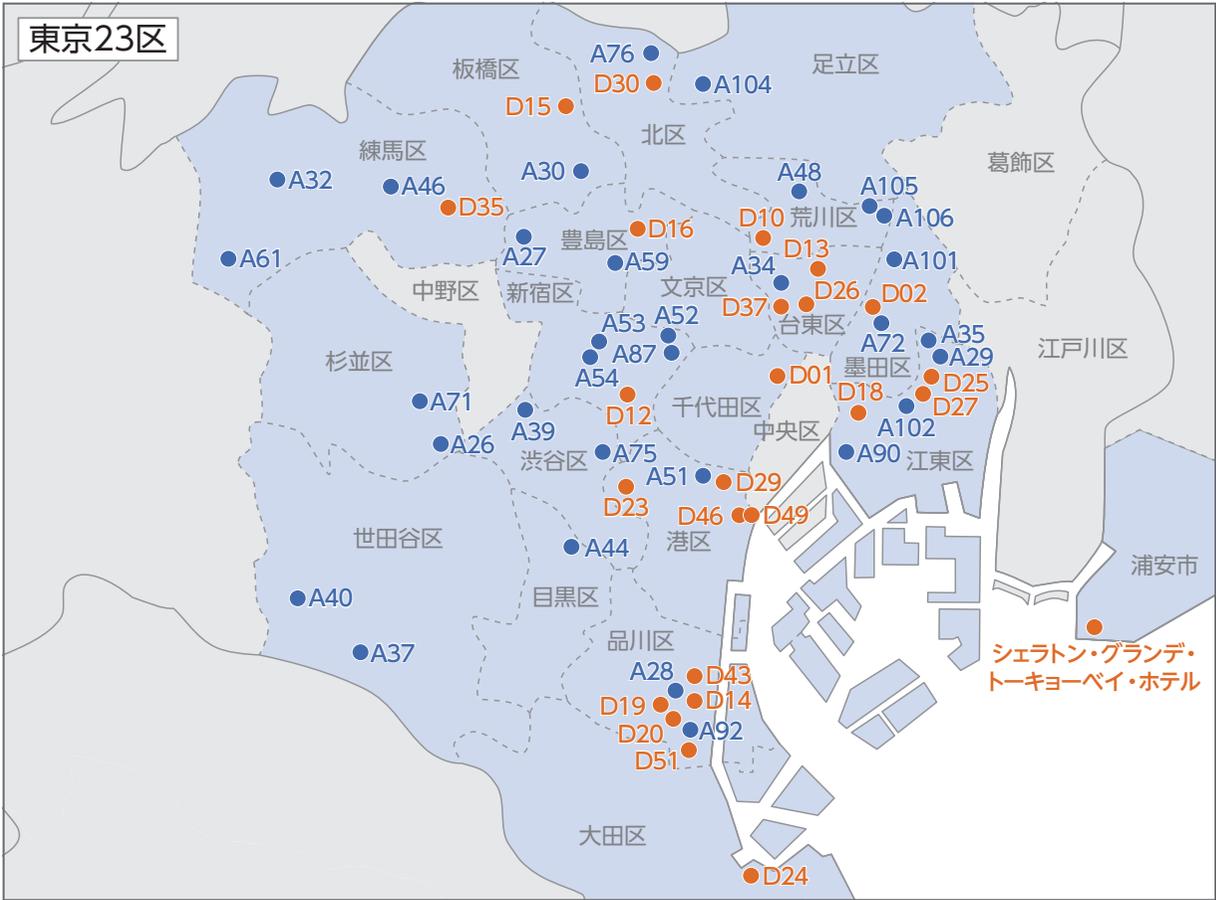
- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

ポートフォリオマップ (2018年3月9日時点)

物件数	ホテル	住居	その他
124物件	58物件	64物件	2物件



(注) 各物件番号に該当する物件及びその概要については、66～69ページをご参照ください。



(2018年3月9日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注5)
住居	A26	日神バレストージ代田橋	東京都杉並区	1,771.13	98	1,251	0.4	92.9
	A27	日神バレストージ東長崎	東京都豊島区	2,681.94	60	1,229	0.3	97.2
	A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	1,051.50	48	888	0.2	100.0
	A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	1,367.96	66	1,070	0.3	94.0
	A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2,152.31	96	1,505	0.4	96.8
	A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	3,029.16	29	1,088	0.3	100.0
	A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	1,858.44	68	1,059	0.3	95.5
	A34	ペルファース上野御徒町	東京都台東区	1,351.11	64	1,023	0.3	87.5
	A35	グランリール亀戸	東京都江東区	1,562.26	72	906	0.3	100.0
	A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	1,015.34	39	795	0.2	97.4
	A38	ルート立川	東京都立川市	1,368.57	24	676	0.2	100.0
	A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	1,167.50	25	651	0.2	91.3
	A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	1,235.93	19	646	0.2	94.6
	A41	アクシズタワー川口並木	埼玉県川口市	1,210.74	57	620	0.2	96.5
	A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	1,047.75	62	589	0.2	100.0
	A44	ベレール目黒	東京都目黒区	557.05	25	589	0.2	92.1
	A45	ワコーレ綱島Ⅰ	神奈川県横浜市	907.46	50	572	0.2	94.1
	A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	815.77	37	566	0.2	97.5
	A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2,040.27	34	557	0.2	96.7
	A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	871.35	43	510	0.1	100.0
	A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	3,364.00	86	2,520	0.7	96.5
	A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	4,032.70	118	3,260	0.9	97.9
	A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	4,310.77	69	1,880	0.5	98.8
	A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	1,987.88	88	1,450	0.4	96.5
	A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,627.13	58	866	0.2	98.8
	A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区	1,220.24	70	577	0.2	94.4
	A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	3,426.36	154	1,110	0.3	84.2
	A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	1,929.59	51	415	0.1	94.5
	A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	1,528.58	39	330	0.1	94.8
	A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市	705.75	8	255	0.1	83.8
	A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	1,430.64	43	977	0.3	100.0
	A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	784.74	33	511	0.1	97.0
	A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市	4,460.56	120	1,180	0.3	81.2
	A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区	7,794.91	109	7,010	2.0	91.2
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	3,574.70	52	1,660	0.5	100.0	
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2,773.71	81	1,260	0.4	100.0	
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2,310.49	82	973	0.3	98.7	
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市	1,933.80	80	674	0.2	91.2	
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市	1,955.40	70	657	0.2	94.4	
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市	1,731.68	64	608	0.2	93.7	
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市	1,634.60	61	597	0.2	90.9	
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市	1,554.03	40	595	0.2	95.2	

(2018年3月9日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注5)
住居	A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2,670.66	81	581	0.2	97.7
	A86	サルボサーラ	大阪府大阪市	1,428.12	54	544	0.2	100.0
	A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	701.92	33	543	0.2	94.1
	A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	1,185.50	50	525	0.1	94.0
	A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市	1,433.35	57	512	0.1	94.8
	A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	765.18	25	456	0.1	89.7
	A91	コーボ東洞院	京都府京都市	1,029.05	42	446	0.1	97.7
	A92	ベレール大井町	東京都品川区	530.60	26	412	0.1	92.9
	A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	1,020.86	40	374	0.1	90.1
	A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	789.12	32	373	0.1	100.0
	A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	992.76	21	355	0.1	100.0
	A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋	1,477.62	44	335	0.1	95.4
	A97	ウエストアベニュー	東京都国立市	794.80	40	331	0.1	87.5
	A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	974.81	31	310	0.1	90.7
	A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	761.18	28	297	0.1	96.7
	A100	シティコート北1条	北海道札幌市	5,230.18	127	1,782	0.5	96.1
	A101	リエトコート向島	東京都墨田区	2,940.20	82	1,683	0.5	99.0
A102	リエトコート西大島	東京都江東区	2,048.28	91	1,634	0.5	99.0	
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	8,776.26	147	2,910	0.8	93.6	
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	15,797.29	248	5,024	1.4	100.0	
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区	39,113.46	557	21,879	6.1	94.1	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	6,496.86	113	2,683	0.8	95.7	
小計				182,093.86	4,561	90,154	25.3	95.3
商業施設	B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	8,419.15	18	3,280	0.9	100.0
	B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	18,440.58	1	2,320	0.7	100.0
小計				26,859.73	19	5,600	1.6	99.1

(2018年3月9日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注5)
ホテル	D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2,585.72	126	2,851	0.8	100.0
	D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	3,327.38	161	2,584	0.7	100.0
	D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	7,241.51	225	6,024	1.7	100.0
	D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市	6,232.30	175	4,930	1.4	100.0
	D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2,456.36	90	4,870	1.4	100.0
	D06	ホテルマイステイズ堂島 ^(注6)	大阪府大阪市	9,445.32	153	3,845	1.1	100.0
	D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	9,064.71	279	2,958	0.8	100.0
	D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	4,188.83	191	2,514	0.7	100.0
	D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	7,379.43	190	2,119	0.6	100.0
	D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	1,719.29	93	1,898	0.5	100.0
	D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	3,412.71	177	1,570	0.4	100.0
	D12	フレックステイイン飯田橋	東京都新宿区	2,953.38	62	1,381	0.4	100.0
	D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	1,150.76	72	1,331	0.4	100.0
	D14	フレックステイイン品川	東京都品川区	1,134.52	55	1,242	0.3	100.0
	D15	フレックステイイン常盤台	東京都板橋区	2,539.75	130	1,242	0.3	100.0
	D16	フレックステイイン巢鴨	東京都豊島区	2,089.86	105	1,192	0.3	100.0
	D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	4,956.66	111	1,192	0.3	100.0
	D18	フレックステイイン清澄白河	東京都江東区	2,673.64	56	749	0.2	100.0
	D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区	770.56	39	589	0.2	100.0
	D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区	391.49	22	283	0.1	100.0
	D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	6,568.51	452	8,350	2.3	100.0
	D22	ホテルネット函館	北海道函館市	7,961.26	205	2,792	0.8	100.0
	D23	フレックステイイン白金	東京都港区	1,754.06	84	2,119	0.6	100.0
	D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	5,400.16	174	7,801	2.2	100.0
	D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	4,349.67	266	5,594	1.6	100.0
	D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2,247.92	97	3,821	1.1	100.0
	D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2,793.99	177	3,742	1.0	100.0
	D28	ホテルピスタ清水	静岡県清水市	3,559.81	152	2,198	0.6	100.0
	D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	1,403.89	74	1,624	0.5	100.0
	D30	フレックステイイン東十条	東京都北区	1,714.53	89	1,277	0.4	100.0
	D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	11,733.23	126	1,237	0.3	100.0
	D32	フレックステイイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	1,190.57	64	980	0.3	100.0
	D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	3,305.64	150	979	0.3	100.0
	D34	フレックステイイン川崎小川町	神奈川県川崎市	725.60	62	906	0.3	100.0
	D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	3,932.93	210	5,069	1.4	100.0
	D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	1,832.97	96	1,170	0.3	100.0
	D37	スーパーホテルJR上野入谷口	東京都台東区	1,279.16	69	1,130	0.3	100.0
	D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	1,942.01	57	3,160	0.9	100.0
	D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	3,207.60	151	1,148	0.3	100.0
	D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	3,660.96	154	1,128	0.3	100.0
	D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	3,099.90	133	1,010	0.3	100.0
	D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	3,009.50	127	851	0.2	100.0
	D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	10,137.88	385	26,523	7.4	100.0

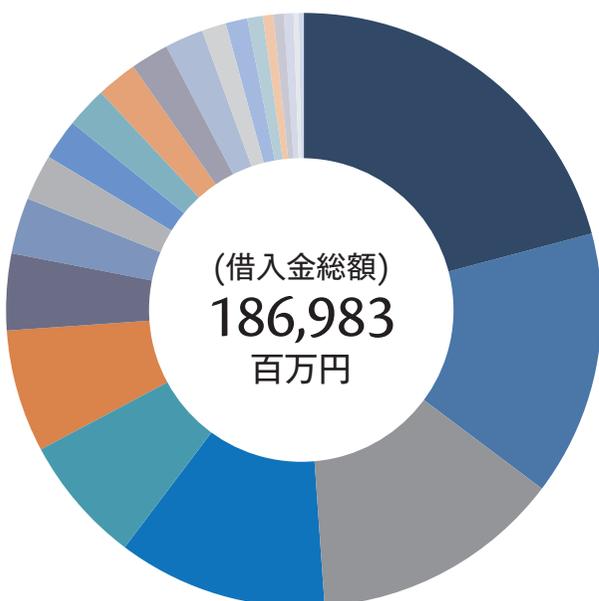
(2018年3月9日時点)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4) (注5)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	稼働率 (%) (注5)
ホテル	D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	37,702.33	310	20,981	5.9	100.0
	D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	5,083.06	217	8,059	2.3	100.0
	D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	1,951.90	105	7,959	2.2	100.0
	D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	13,250.03	261	13,761	3.9	100.0
	D48	高松 東急REIホテル	香川県高松市	7,148.17	193	2,139	0.6	100.0
	D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	6,151.93	134	8,000	2.2	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	13,026.99	397	13,068	3.7	100.0
	D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	11,849.61	232	9,781	2.7	100.0
	D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	19,422.08	322	8,870	2.5	100.0
	D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	7,267.88	242	7,880	2.2	100.0
	D54	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	4,501.18	165	5,326	1.5	100.0
	D55	アートホテル上越	新潟県上越市	7,563.60	198	2,772	0.8	100.0
	D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	14,826.30	134	2,723	0.8	100.0
	D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	3,254.69	145	1,604	0.4	100.0
小計				315,525.68	9,121	242,905	68.1	100.0
中計				524,479.27	13,701	338,660	95.0	98.4
	—	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) ^(注7)	千葉県浦安市	—	—	17,845	5.0	—
小計				—	—	17,845	5.0	—
合計				524,479.27	13,701	356,506	100.0	98.4

- (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 (但し、下記 (注7) に記載するシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券) 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) 「賃貸可能面積」、「賃貸可能戸数」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「ホテルビスタプレミアオ堂島」から変更しました。なお、2018年3月10日付で、更に「ホテルマイステイズプレミア堂島」に変更される予定です。
- (注7) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口 (当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当) であり、1物件として計上しています。

- 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

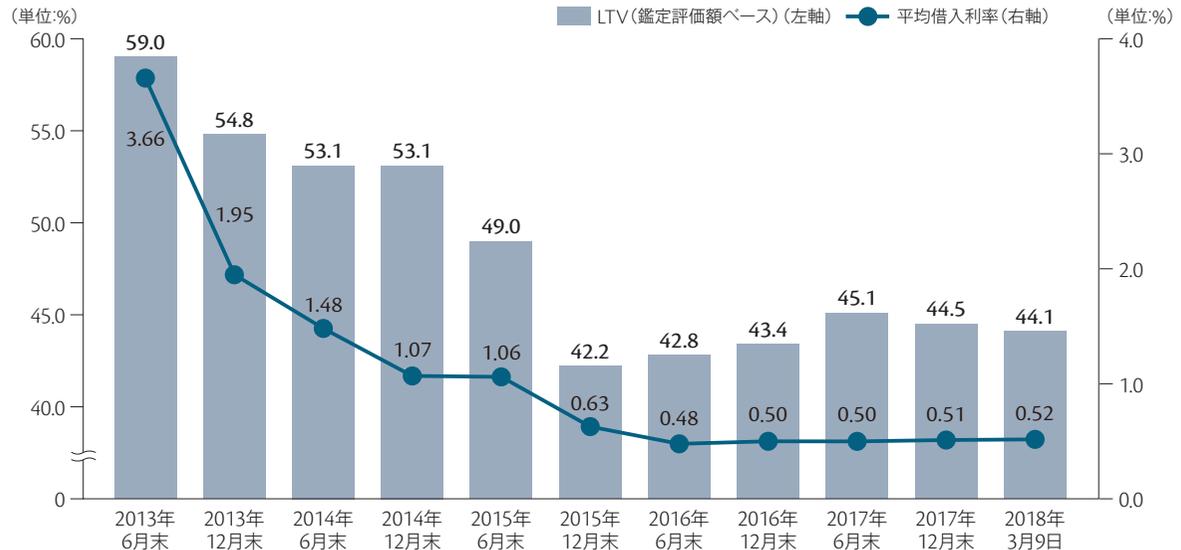
■ バンクフォーメーション(2018年3月9日時点)



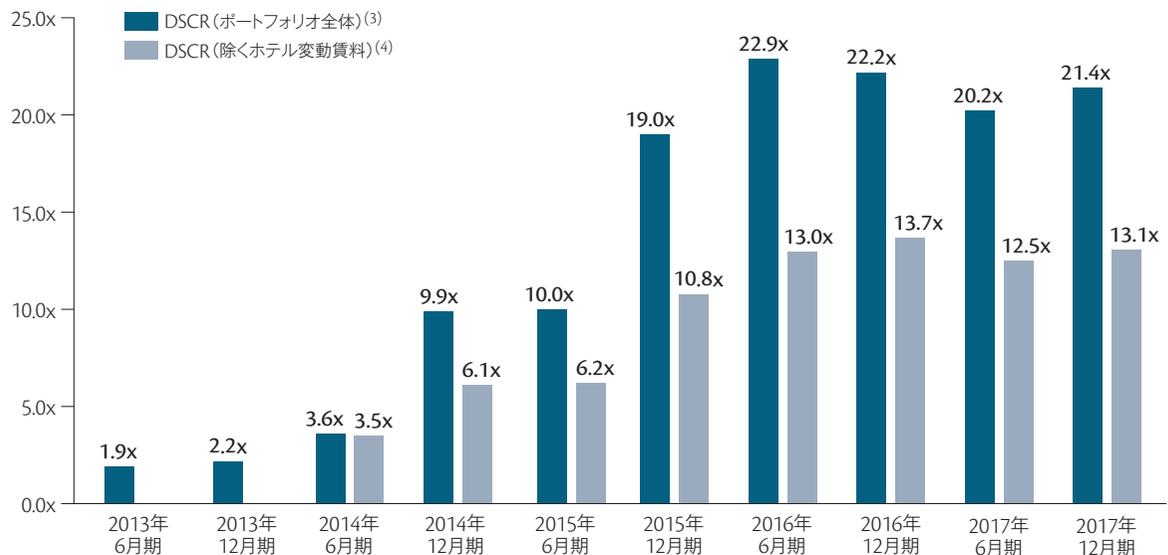
みずほ銀行	21.0%
三井住友銀行	14.4%
三井住友信託銀行	13.4%
三菱東京UFJ銀行	11.4%
シティバンク	7.0%
新生銀行	6.8%
りそな銀行	4.1%
三菱UFJ信託銀行	3.0%
日本政策投資銀行	2.4%
イオン銀行	2.4%
ゆうちょ銀行	2.1%
東京スター銀行	2.1%
第一生命	2.1%
福岡銀行	2.1%
静岡銀行	1.3%
野村信託銀行	1.2%
広島銀行	0.8%
香川銀行	0.5%
第四銀行	0.5%
百五銀行	0.5%
東和銀行	0.4%
群馬銀行	0.3%



LTV(鑑定評価額ベース)⁽¹⁾と平均借入利率⁽²⁾



DSCR



格付

格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A	ポジティブ

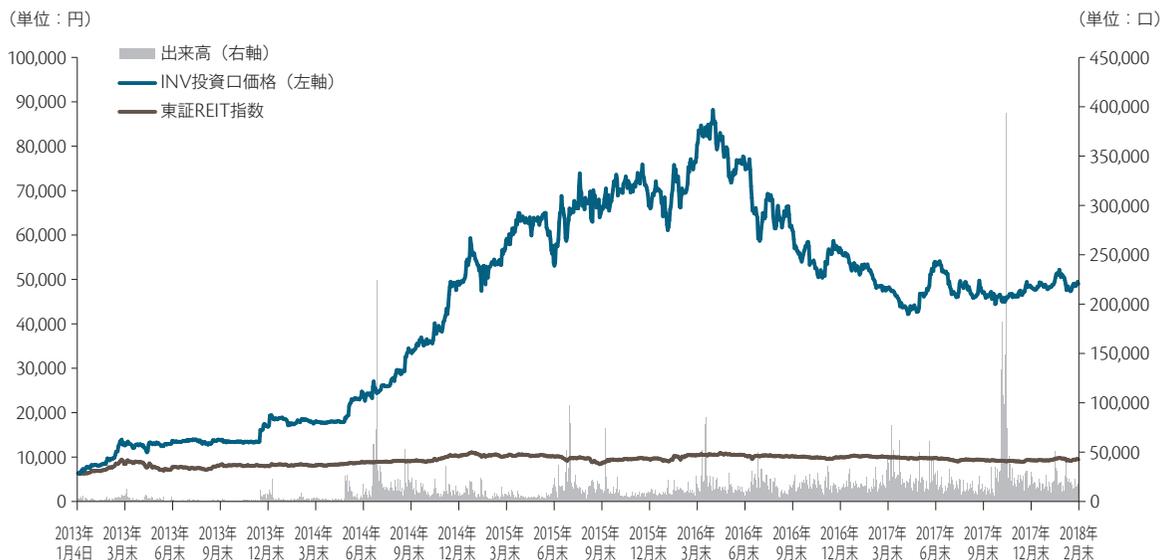
(注1) 期末のLTV(鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計(「2018年3月9日」については、2018年3月9日時点の有利子負債残高 ÷ 同時点で保有する資産の期末鑑定評価額合計)により算出しています。なお、セラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券取得後にかかるLTVの算出においては、鑑定評価額に、当該優先出資証券に係る本投資法人の取得価格17,845百万円を含めています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。なお、「2018年3月9日」については、2018年3月9日時点の借入残高における同時点の適用利率を乗じたものの合計を同時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) 「DSCR(ポートフォリオ全体)」は、(営業利益+減価償却費+不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

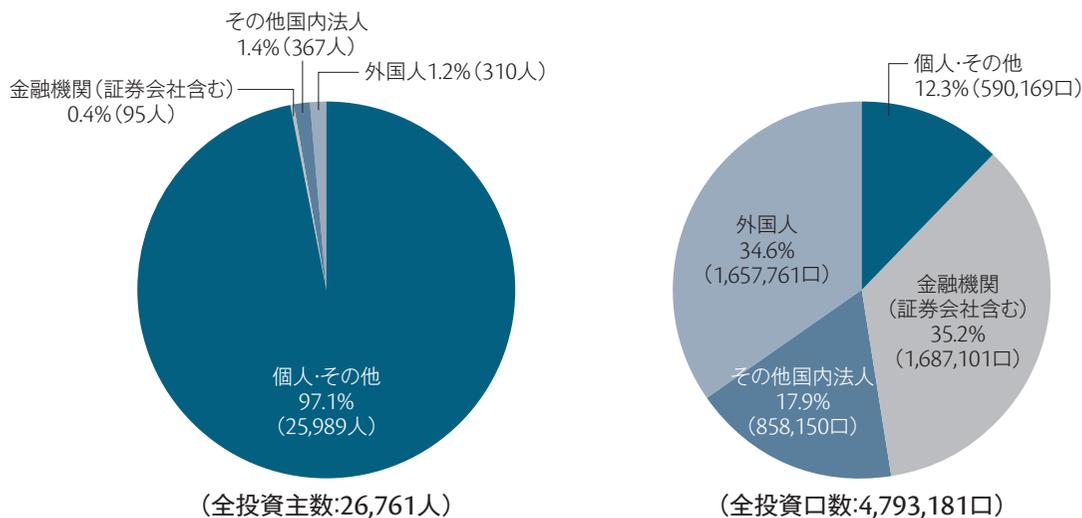
(注4) 「DSCR(除くホテル変動賃料)」は、(営業利益-ホテル変動賃料+減価償却費+不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

投資口価格の推移



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

投資口の保有状況



(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

年間スケジュール



投資主インフォメーション

投資主メモ

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

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引証券会社等（金融商品取引業者）にお申し出ください。
なお、証券会社に口座がないため特別口座で管理されている投資主様は、下記の特別口座の口座管理機関へご連絡ください。

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

分配金について

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

(銀行振込について)

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

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

お知らせ

(分配金の支払いに関する通知書について)

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

(投資主様の住所・氏名に使用する文字について)

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

お問い合わせ

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

Invincible

Investment Corporation

TSE Code: 8963