

インヴィンシブル投資法人 運用状況報告会

Invincible

Investment Corporation

TSE Code : 8963



本資料は、2018年12月6日時点の情報に基づき作成しています。

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

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

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

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



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731

分配金	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2018年6月期のDPUは1,430円(前年同期比+13.1%)となり、2018年の年間DPUは3,113円(前年比+10.1%)を見込む
外部成長	<p>(直近の物件取得 – 2018年8月～)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 海外2ホテル取得（匿名組合出資）： ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ、サンシャイン・スイーツ・リゾート - 2018年の想定NOI利回りは2物件で10.8%⁽¹⁾、NOIからSPCコストを除いた利回りは9.4%⁽²⁾ ■ 国内4ホテル取得： ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズプレミア札幌パーク、ホテルマイステイズ上野イースト、ホテルマイステイズ御堂筋本町 - 2018年の想定NOI利回りは4物件で4.4%⁽³⁾ <p>(資産入替え)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 2017年7月より資産入替えを継続し、これまでに合計6物件（全てホテル）の取得と12物件（住居6、オフィス5、駐車場1）の売却を実現 ■ 当該資産入替えにより、2018年の償却後NOIについて年換算で350百万円の増加を見込む⁽⁴⁾ <p>(ポートフォリオ及び資産総額)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 上記物件取得及び資産入替え後、本投資法人のポートフォリオは132物件、資産総額は449,113百万円となる⁽⁵⁾
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 国内ホテルポートフォリオにかかる2018年の前年比予想⁽⁶⁾：稼働率+0.1pt、ADR+1.1%、RevPAR+1.3%、GOP+0.9%（リノベーション5ホテルを含む）／稼働率+0.8pt、ADR+1.8%、RevPAR+2.7%、GOP+2.4%（リノベーション5ホテルを除く） ■ 住居ポートフォリオにかかる賃料上昇プログラムが引き続き奏功し、住居ポートフォリオの2018年想定NOIは前年比+3.8%の増加を見込む⁽⁷⁾
財務	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人で初の投資法人債を発行（期間は5年及び10年、利率はそれぞれ0.40%及び0.80%）、資金調達が多様化と同時に、借入コストの削減及び借入期間の長期化を図る
スポンサー	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2018年3月に、フォートレスグループの100%親会社であるソフトバンクグループが本資産運用会社の株式を直接・間接合わせて100%取得。本投資法人の長期的な成長のためのスポンサーサポートがさらに強化 ■ スポンサーパイプラインにかかる覚書を更新し、28物件（ホテル19物件、住居9物件）の優先交渉権を保有。引き続き安定的な成長機会を確保

(注1) 2物件の2018年年間想定NOI（1月-6月：実績／7月-12月：予想）をSPCによる取得予定価格（印紙税を含まない）で除して計算しています。

(注2) 「2018年想定NOI」には2018年想定NOIからSPC費用を除き、SPCの配当見込みに対する想定減価償却額を加えた金額を記載し、「2018年想定NOI利回り」は同金額を本投資法人による匿名組合出資予定金額で除して算出しています。なお、ウェスティン及びサンシャインの想定NOIに基づき、匿名組合出資持分にかかる配当収入が、2018年に通期寄与した場合の想定配当収入の利回りは6.9%です。

(注3) 4物件の2018年年間想定NOI（1月-6月：実績／7月-12月：予想）合計を、4物件の取得価格で除して計算しています。

(注4) 取得資産における償却後鑑定NOIと譲渡資産における償却後NOIとの差額を記載しており、実際の償却後NOIの増加実績を示したのではなく、同額につき本投資法人の償却後NOIが増加することを保証するものではありません。

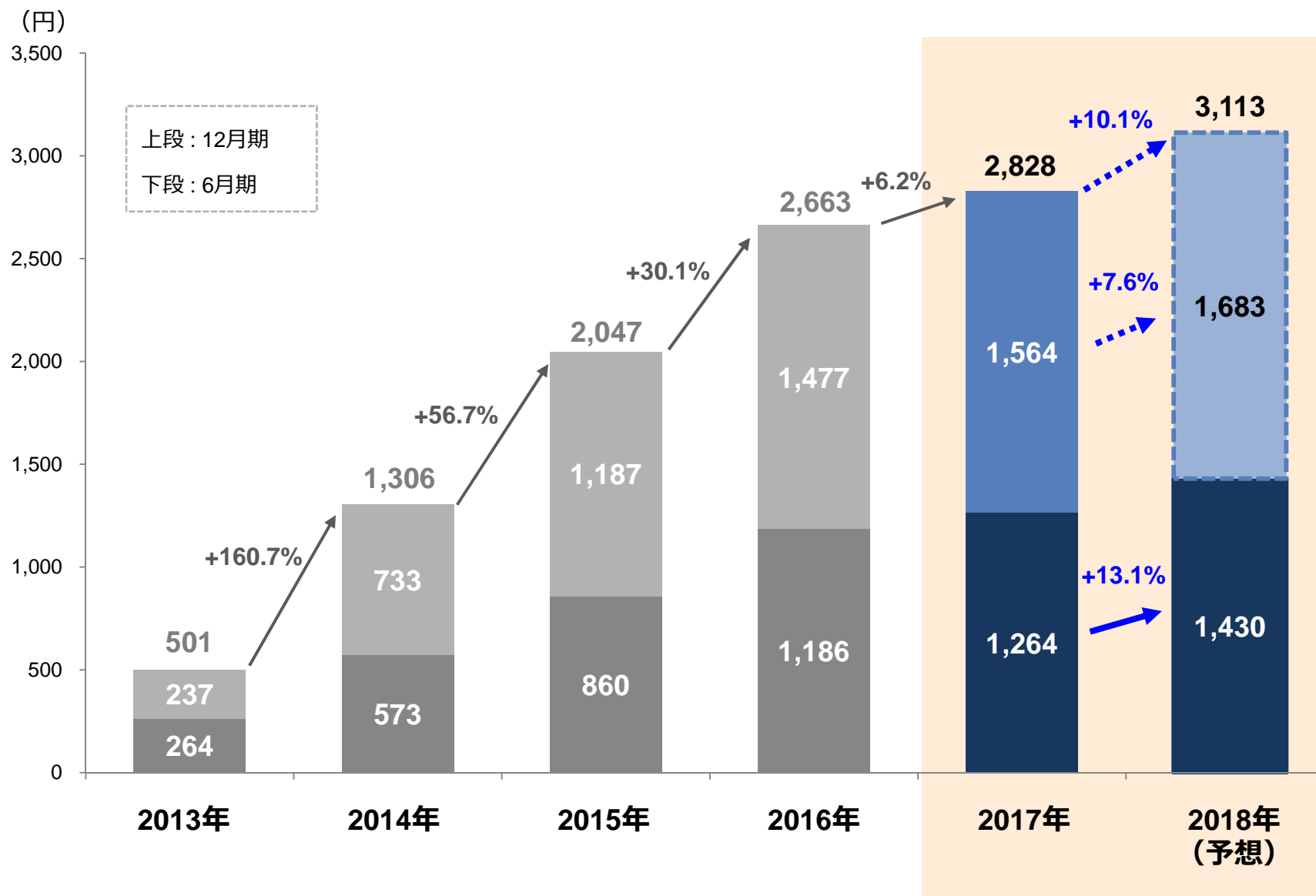
(注5) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付け資産であるホテルをそれぞれ物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資予定金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額）を取得価格としています。

(注6) 詳細については22ページをご参照ください。

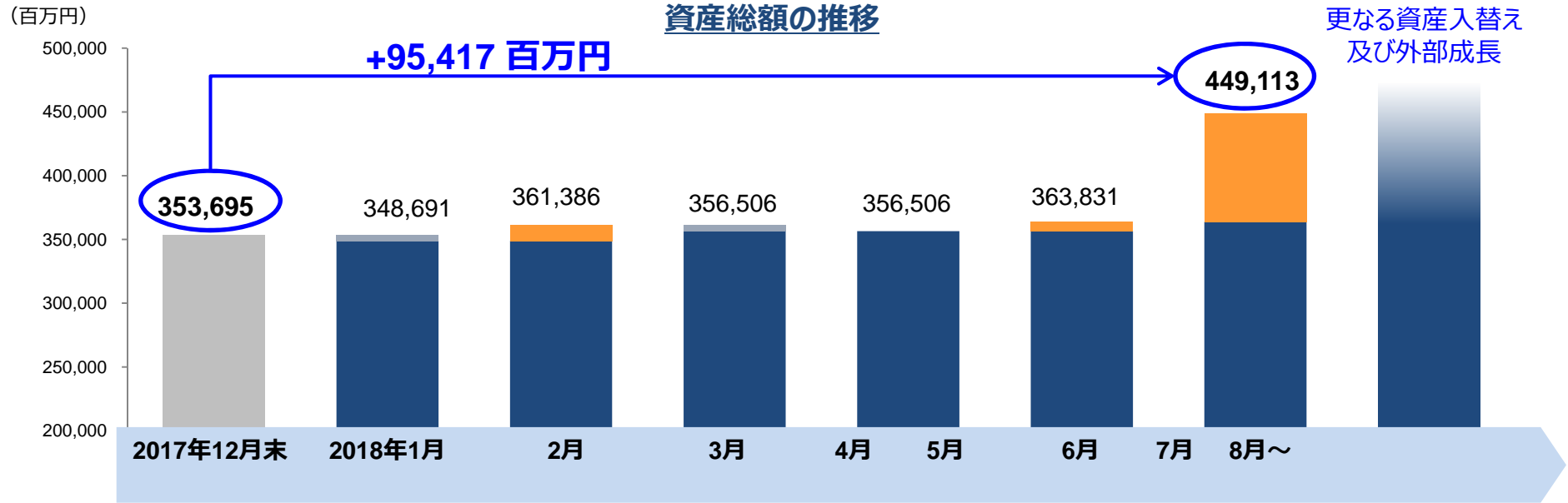
(注7) 詳細については21ページをご参照ください。

1口当たり分配金 (DPU) の推移

2018年6月期のDPUは1,430円（前年同期比+13.1%）を達成。2018年の年間DPUは3,113円（前年比+10.1%）を見込み、年間DPUは5年連続で成長



2018年の成長実績



資産入替え	取得	4物件取得 (4ホテル)	2物件取得 (2ホテル)	4物件取得 (4ホテル)	TK出資 (予定) (海外資産取得)
	売却	5物件売却 (住居 3, オフィス 2)	1物件売却 (オフィス)		
資金調達	PO				グローバル・オフリング
	借入れ		投資法人債発行	新規借入れ	新規借入れ (予定)
その他		ソフトバンクグループが資産運用会社の100% (直接及び間接) 親会社に	投資主優待開始		

- 海外不動産投資の実施にあたり、2018年7月17日付にて運用ガイドラインを変更
- 海外不動産投資に関しては、当該物件が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、当該国の不動産市場動向、法制度、会計、税制、取引慣行等を含む所在地域の市場を総合的に分析するとともに、投資スキームの妥当性並びに法務・会計・税務等に関するリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク・カントリーリスク等も総合的に勘案し、慎重に投資判断を行う

海外不動産への投資意義

- 日本国内の経済情勢の変動等による国内資産の収益変動が本投資法人のポートフォリオ全体の収益に与える影響の軽減
- ポートフォリオ全体の季節的な収益変動の緩和による収益安定性の更なる向上

運用ガイドラインにおける海外投資基準の概要

1. 対象資産の投資基準

用途	<ul style="list-style-type: none"> • 当面の間、ホテルのみとする
投資対象国・地域	<ul style="list-style-type: none"> • 北米、欧州、アジアに属する国・地域のうち、政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されている先進国・地域、又はこれに準ずる国・地域 • 具体的な投資対象地域：米国・カナダ・英国・英領ケイマン諸島・シンガポール等
投資対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> • グローバルベースで広範なオペレーション実績を有し、卓越したマーケティング・販売能力を発揮できるインターナショナルホテルオペレーターが運営し、又は運営ノウハウ・システム・ブランドネーム等を提供し、安定的な需要が期待できるハイクオリティホテルに厳選投資 • 投資判断に必要な情報が十分かつ確実に入手可能であり、また、取得後の運営においても的確なサポートを得ることが期待できることから、原則として、本投資法人のスポンサーであるフォートレスグループが開発、所有、又は運営に携わっているホテルとする

2. 投資比率

本投資法人の運用資産に占める海外不動産投資の割合（取得価格ベース）は15%未満に限定
（なお、海外不動産に係る取得価格は、当該海外不動産への投資実行時における為替レートにより円換算した金額とする）

2018年8月取得物件サマリー

グランドケイマン島に所在する海外2ホテル及び国内4ホテルを、想定NOI利回り6.6%で取得（海外2ホテルは匿名組合出資を通じての取得）

物件名称	所在地	客室数	取得価格 (百万円)	2018 想定NOI ⁽²⁾ (百万円)	2018 想定 NOI 利回り ⁽²⁾	ホテルKPI ⁽²⁾ (2018年予想値)	
						ADR	客室稼働率
海外ホテル							
ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	グランドケイマン島	343	28,083	3,080	11.0% ⁽³⁾	US\$360.32	79.6%
サンシャイン・スイーツ・リゾート	グランドケイマン島	131	5,467	548	10.0% ⁽³⁾	US\$201.35	76.7%
匿名組合出資 (NOI-SPCコスト)		474	37,534	3,538	9.4%⁽⁴⁾		
国内ホテル							
ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	327	20,691	817	3.9%	12,097円	94.4%
ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	419	16,731	805	4.8%	11,894円	84.2%
ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	150	5,286	255	4.8%	9,699円	95.3%
ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	108	5,039	209	4.2%	11,616円	90.4%
小計 / 平均		1,004	47,747	2,087	4.4%		
合計 / 平均⁽⁵⁾		1,478	85,281	5,626	6.6%		



ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ



サンシャイン・スイーツ・リゾート



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂



ホテルマイステイズ
プレミア札幌パーク



ホテルマイステイズ
上野イースト



ホテルマイステイズ
御堂筋本町

(注1) 海外2ホテルについては、同ホテルを取得する予定のSPCに対する本投資法人の匿名組合出資予定金額を取得価格としています。


(注2) 2018年間の想定NOIは2018年1月から6月までの実績値及び7月から12月までの予想値の合計値です。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、本投資法人が2018年の年初から保有していたと仮定し、将来の為替ヘッジコストを除く信託報酬及び保険料等を調整して算出しています。また、海外2ホテルのNOIは1米ドル=110円により換算しています。

(注3) 2018年間の想定NOIをSPCによる取得価格（印紙税を含まない）で除して計算しています。

(注4) 「2018年間の想定NOI」には2018年間の想定NOIからSPC費用を除き、SPCの配当見込みに対する想定減価償却額を加えた金額を記載し、「2018年間の想定NOI利回り」は同金額を本投資法人による匿名組合出資予定金額で除して算出しています。なお、当該匿名組合出資の配当利回りは6.9%を見込んでいます。

(注5) 国内4ホテルの「小計 / 平均」及び「匿名組合出資」に記載の数値における合計値または平均値を記載しています。

海外資産所在地：ケイマン諸島の概要

現況	英国の海外領 (エリザベス2世の統治下)	
面積	264 km ²	
人口	60,765人	
通貨	ケイマン諸島・ドル(KYD) (1.00米ドル = 0.82ケイマン諸島ドル) ※固定レート制	
現地公用語	英語	
首都	ジョージタウン	
GDP	38.44億米ドル (一人当たり63,261米ドル)	

出所：UN data, ECONOMICS AND STATISTICS OFFICE (Government of the Cayman Islands) のデータに基づき本資産運用会社が作成

全世界のベストビーチ（トラベラーズチョイス2018）

1位	グレースベイ（タークス・カイコス諸島）
2位	サンチョ湾ビーチ（ブラジル）
3位	パラデロビーチ（キューバ）
4位	イーグルビーチ（アルバ）
5位	セブンマイルビーチ（ケイマン諸島）
6位	ラコンチャ海岸（スペイン）
7位	クリアウォータービーチ（米国）
8位	セブンマイルビーチ（ジャマイカ）
9位	ババロビーチ（ドミニカ共和国）
10位	プラヤルテ（メキシコ）

出所：トリップアドバイザーのデータに基づき本資産運用会社が作成



① スティングレイシティ



透き通ったカリブ海の浅瀬で大量の野生のエイが見られるエリア

④ カマナベイ



セブンマイルビーチから徒歩圏内のショッピングが楽しいモダンな都市

② タートルセンター



海亀と一緒に遊泳体験ができるスポット

⑤ ラムポイント



ノースサイドの半島に位置する白い砂浜が美しいビーチ

③ ドルフィンディスカバリー



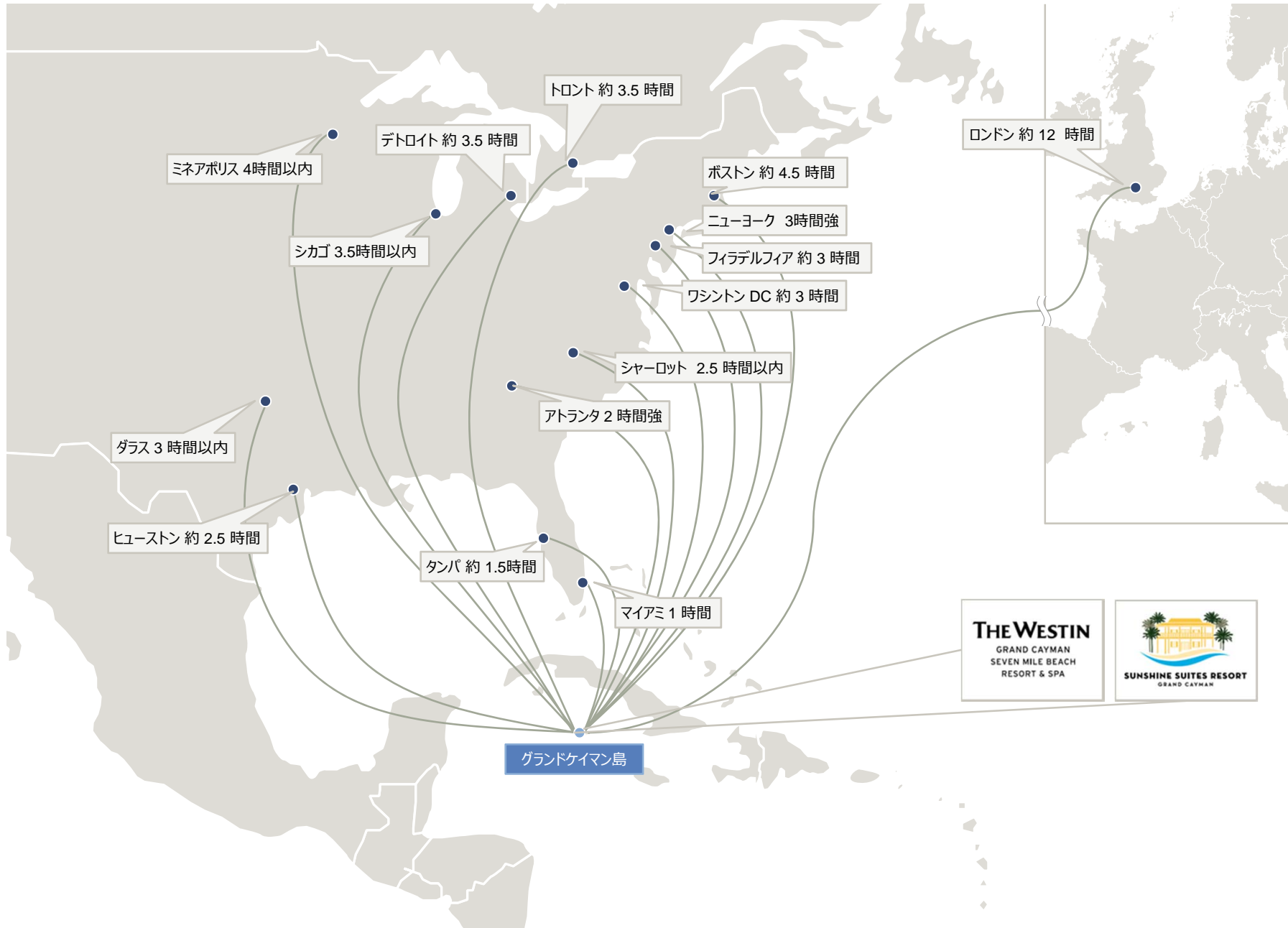
イルカと一緒に遊泳体験ができるスポット

⑥ キティウエイク



ウエストベイに位置しダイビングやシュノーケリングを楽しめるスポット

グランドケイマン島 : 15以上の主要都市から直行便でアクセス可能



ホテルのロケーション

- ウェスティンは「セブンマイルビーチ」における最良のロケーションにあり、最長（700フィート / 約213m）のプライベートビーチを有する
- その姉妹ホテルであるサンシャインの宿泊者も、ウェスティンの素晴らしいプライベートビーチや設備を利用することができる



特徴

- グランドケイマン島の最高のロケーションに位置する5つ星ホテル。正面に700フィート（約213m）に及ぶビーチがあり、広々とした会議室、大きなスパ、ファミリーレクリエーション施設、レストラン・バー6店等を備える
- ウェスティン（現在はマリオットインターナショナルの一部）としてフランチャイズ運営
- 4,000万米ドル以上をかけたフルリノベーション実施

所在地	ケイマン諸島 グランドケイマン島 セブンマイルビーチ 30620
権利形態	不動産賃借権（Leasehold） （期間：99年、2115年満了）
建築時期	1995年
リノベーション時期	2016年／2017年
客室数	343室（うち、スイートルーム18室）
地積	7.25 エーカー（29,339.71㎡）

レストラン・バー	6店舗
会議室・宴会場	屋内：9,600平方フィート（861㎡） 屋外：73,000平方フィート（6,781㎡） レセプションテント：1,200平方フィート（111㎡）
売店（賃貸）	ダイビングショップ、宝飾店、 ギフトショップ、レンタカーショップ
スパ	ハイビスカススパ（施術スペース：13室）
駐車場	220台
その他施設	ウェスティン・キッズクラブ、フィットネスジム、 ウォータースポーツ・アクティビティセンター、 特大屋外プール、カバナビーチ、タオル・コンシェルジュ
リゾート・フィー ⁽¹⁾	65米ドル



(注1) ホテルの宿泊料とは別に支払う、1泊1人当たりの追加料金をいいます。
(注2) 本投資法人が2018年の年初から匿名組合出資によって保有していたと仮定し、保険料等を調整しています。

プレジデンシャル・スイート



- ✓セブンマイルビーチを見下ろすホテルの3階に位置
- ✓パティオの家具とラウンジチェアを備えた1500年代のベランダがあり、完全なプライベート空間を提供

デラックス・オーシャン・フロント



- ✓ビーチに面した1階、2階に位置し、海を見渡すことができる
- ✓1階にはパティオ、2階にはバルコニー付

ガゼボ・ウェディング



- ✓最大400名のパーティーが可能な7つのイベントスペースあり、壮大な屋外での魅力的な選択肢を数多く提供

ビーチ・ハウス (レストラン)



- ✓セブンマイルビーチのすばらしい眺めを提供する、高級ながら親しみのある雰囲気のレストラン
- ✓カリブ海、地中海、アジア系の料理を中心に提供

プール



- ✓グランドケイマンの最大の淡水プール
- ✓2つのホットタブ、プールサイドの中庭カフェ、プールバーが楽しめる
- ✓ウェルカムレセプションが行われ、美しいケイマンの夕日を撮影するにも最適

ハイビスカス・スパ



- ✓心と体の全てにはたらきかける施術により、宿泊客へ有益なサービスを提供

特徴

- ウェスティンの姉妹リゾートホテルとして運営。ウェスティンよりも廉価ながらプライベートビーチが利用でき、島内でトップクラスと評判のレストランを有する
- プライベートビーチを含む、ウェスティンの全ての施設・サービスを利用できる
- 全室に大型冷蔵庫、二口コンロ、電子レンジ、トースター、コーヒーメーカー、調理器具一式を備えたキッチンを完備

所在地	ケイマン諸島 グランドケイマン島 エスタリー・チベッツ・ハイウェイ 1465
権利形態	不動産賃借権 (Leasehold) (期間：99年、2115年満了)
建築時期	1995年
リノベーション時期	2011年
客室数	131 室 (うち、スイートルーム60室)
地積	6.29エーカー (25,454.73㎡)

レストラン・バー	サンシャイン グリル、サンシャイン カフェ
会議室	1室：356 平方フィート (33㎡)
駐車場	84 台
その他施設	無料の朝食、プール、ビジネスセンター、 軽食、キッチン付客室
リゾート・フィー ⁽¹⁾	35米ドル (ウェスティンの施設が利用可能)

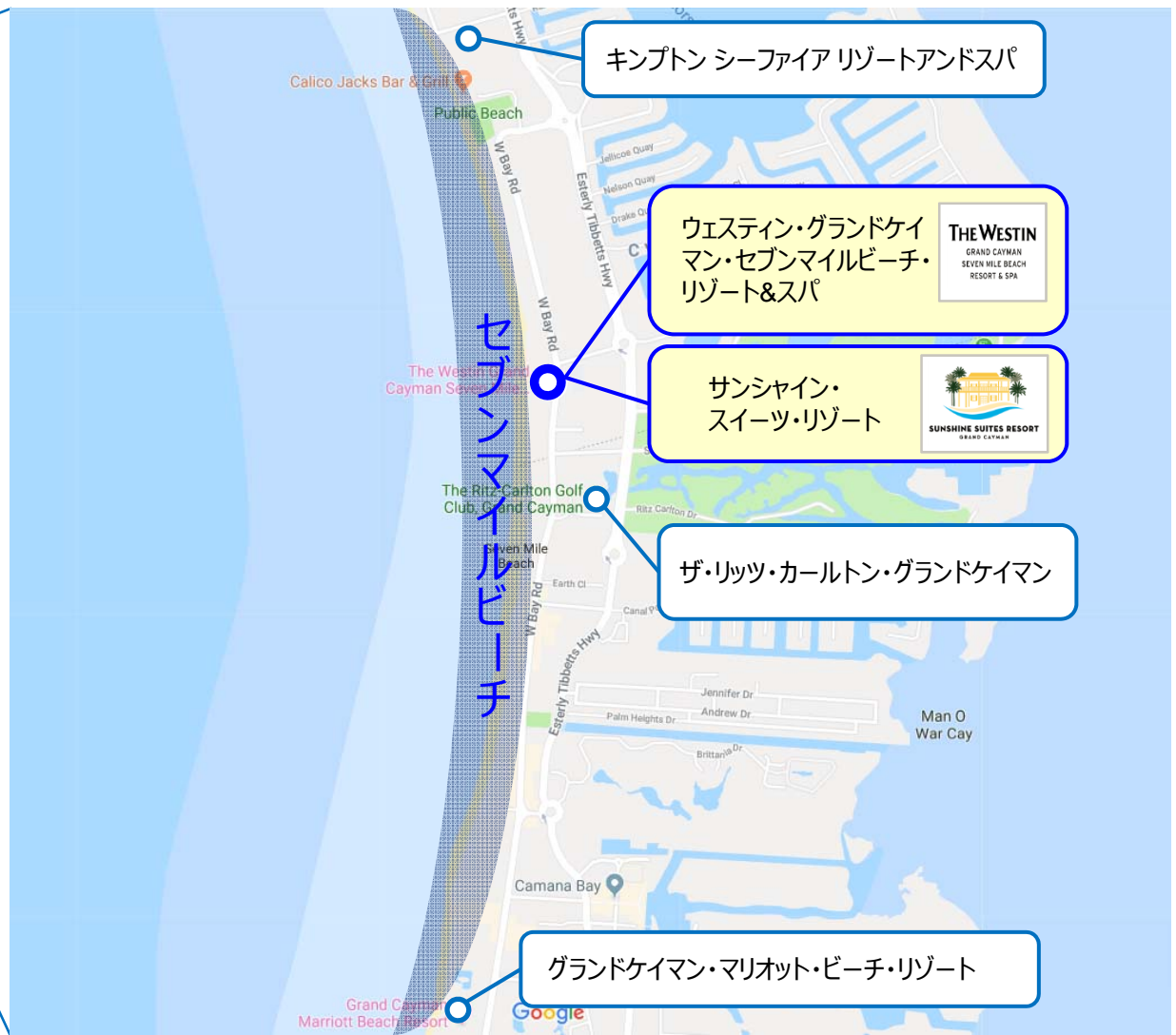
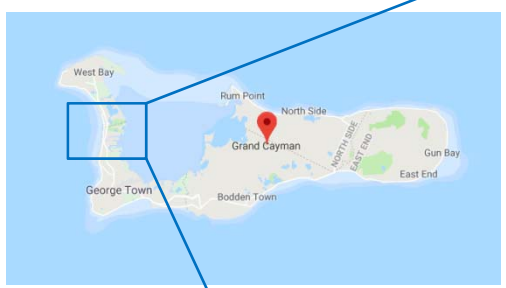


(注1) ホテルの宿泊料とは別に支払う、1泊1人当たりの追加料金をいいます。
(注2) 本投資法人が2018年の年初から匿名組合出資によって保有していたと仮定し、保険料等を調整しています。

セブンマイルビーチに所在するホテル

- セブンマイルビーチに所在するホテルの数は限られており、ウェスティンはその中でも最高の立地
- グランドケイマンは、今後、供給が大幅に増える可能性は低いことが見込まれている

グランドケイマン島



現所有者の分析によると、ウェスティンは、建築用途規制や構造を考慮した上で、長期的に2階分の増築が可能

- 本投資法人は、ウェスティンの既存の建屋の上に最大100室程度の増築が可能であることを示す報告書及びエンジニアリング調査の結果を受領：
 - ・ 現地ケイマン法律事務所による、高度制限やセットバックを含む建築規制の観点からの実現可能性を検証した法的メモを作成済み
 - ・ 建築設計責任者が作成した、2階分の増築が可能であることを示すデータを確認済み

拡張イメージ図



(注) 本投資法人又は本資産運用会社においてウェスティンの拡張を決定したわけではありません。また、拡張にあたっては、建築規制、環境アセスメント、構造的な実現可能性、市況、資金調達等、様々な観点からの更なる検討が必要であり、実現を保証しているものではありません。

ウェスティンの拡張可能性：会議スペースの拡張

ウェスティンは十分な会議スペースを既に有しているものの、更にミーティングスペースを追加することでコーポレート関連需要の獲得能力が強化され、オールシーズン（特にオフシーズン）において利用単価を押し上げることができる可能性



拡張による検討余地

- 1階建レストラン、会議スペース、ホテル裏エリアの建替えや垂直的な拡張
- 1階部分にプレミアム・ルームを設置
- 「キッズ・クラブ」を転用し、飲食スペースを追加
- レストランの改装やコンセプトの再構想の他、屋外の席を追加
- ジムをスパの上層階に移動してウェルネス・センターとし、既存のジム・スペースは2,000m²の販売エリアとして利用
- スパを改装し、インハウス・ビジネスを推進

2018年12月期 国内取得物件概要

物件名称	ホテルマイステイズプレミア赤坂	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	ホテルマイステイズ上野イースト	ホテルマイステイズ御堂筋本町
ホテルタイプ ⁽¹⁾	宿泊特化型	フルサービス型	宿泊特化型	宿泊特化型
外観				
所在地	東京都港区	北海道札幌市	東京都台東区	大阪府大阪市
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩4分 東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅 徒歩7分	地下鉄南北線「中島公園」駅 徒歩3分	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩2分 東京メトロ銀座線「浅草」駅 徒歩6分 JR「上野」駅 徒歩9分	Osaka Metro御堂筋線「本町」駅 徒歩3分 Osaka Metro堺筋線「堺筋本町」駅 徒歩4分
建築時期	2016年6月	1998年3月	1991年9月	2017年10月
リノベーション時期	-	2017年10月～2018年4月	2015年12月～2016年5月	-
ホテル客室数	327室	419室	150室	108室
地図				
特徴	2016年7月開業のスタイリッシュなホテル。観光客、ビジネス客の双方に便利なエリアに立地。	種類豊富な客室タイプと天然温泉大浴場等の充実した施設を完備するフルサービスホテル。	上野公園やアメヤ横丁等の人気観光スポットへのアクセスも良好。2016年5月に全館リノベーション完了。	交通アクセスに優れた「本町」駅最寄。4ベッドルームも備え、ファミリー層の顧客ニーズも満たし得る客室構成。

(注1) ホテルタイプの詳細は11頁の注1をご参照ください。

2018年6月期 取得物件概要

物件名称	ホテルマイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテルマイステイズ 大分	ホテルマイステイズ 五反田	ホテルマイステイズ 立川
ホテルタイプ ⁽¹⁾	宿泊特化型	フルサービス型	フルサービス型	宿泊特化型	宿泊特化型	宿泊特化型
外観						
所在地	神奈川県横浜市	新潟県上越市	青森県弘前市	大分県大分市	東京都品川区	東京都立川市
建築時期	2016年8月	1993年11月	1989年8月	2007年7月	1988年6月	1991年5月
リノベーション 時期	-	-	2008年3月	-	2016年8月	2016年4月～6月
ホテル客室数	165室	198室	134室	145室	110室	121室
地図						
特徴	2016年10月に新規開業したスタイリッシュなホテル。「関内」駅まで徒歩1分、同駅より「横浜」駅まで電車で5分。	198の客室を有し、会議室や宴会場、チャペル、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。	日本北部の美しい弘前市に位置し、家族旅行でも十分な空間のある幅広い客室タイプを提供。JR弘前駅の正面にありアクセス良好。	「大分」駅から徒歩10分に位置し、利便性に優れた立地。高い天井と大きな窓により快適性を確保。	JR山手線「五反田」駅から徒歩6分。全客室12.8㎡の2名利用可能な客室構成と、コストパフォーマンスの高い料金設定により、ビジネス・レジャー双方に高い訴求力。	新宿駅・東京駅に直結する、都心の大動脈であるJR中央本線「立川」駅から徒歩8分。立川市は、多くの工場や各種事業所等が集積し、ビジネス・レジャーともに一定の需要を有するマーケット。

(注1) 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。

2017年7月から2018年8月の公募増資前までに、12物件の売却及び6ホテルの取得を進め、資産入替えによる想定償却後NOIの増加額は年間350百万円⁽³⁾

取得資産

物件名称	用途	取得年月	取得価格	鑑定NOI ⁽¹⁾		償却後NOI ⁽¹⁾	
				(百万円)	NOI利回り	(百万円)	NOI利回り
ホテルマイステイズ横浜関内	ホテル	2018年2月	5,326	259	4.9%	193	3.6%
アートホテル上越	ホテル	2018年2月	2,772	230	8.3%	161	5.8%
アートホテル弘前シティ	ホテル	2018年2月	2,723	193	7.1%	104	3.8%
ホテルマイステイズ大分	ホテル	2018年2月	1,604	117	7.3%	72	4.5%
ホテルマイステイズ五反田	ホテル	2018年6月	4,068	193	4.8%	181	4.5%
ホテルマイステイズ立川	ホテル	2018年6月	3,257	158	4.9%	130	4.0%
合計			19,750	1,152	5.8%	843	4.3%

譲渡資産

物件名称	用途	売却年月	売却価格	実績NOI ⁽²⁾		償却後NOI ⁽²⁾	
				(百万円)	NOI利回り	(百万円)	NOI利回り
近代科学社ビル	オフィス	2017年7月	1,361	48	3.6%	27	2.0%
タイムズ神田須田町第4	駐車場	2017年7月	130	4	3.8%	4	3.8%
新宿アイランド	オフィス	2017年12月	705	19	2.8%	16	2.4%
カーザエルミタツジ	住居	2017年12月	1,312	52	4.0%	33	2.6%
レクセルマンション上野松が谷	住居	2017年12月	1,329	51	3.9%	34	2.6%
サンテラス南池袋	住居	2017年12月	934	32	3.5%	22	2.4%
アルモニー御茶ノ水	住居	2018年1月	1,603	65	4.1%	49	3.1%
グロースメゾン池袋	住居	2018年1月	1,057	41	4.0%	31	3.0%
キャピタルハイツ神楽坂	住居	2018年1月	732	30	4.1%	24	3.4%
クロス・スクエアNAKANANO	オフィス	2018年1月	1,350	66	4.9%	56	4.2%
大木青葉ビル	オフィス	2018年1月	721	41	5.8%	27	3.8%
レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	2018年3月	5,160	217	4.2%	164	3.2%
合計			16,397	672	4.1%	492	3.0%

資産
入替え後

想定償却後NOI増加額(年換算)⁽³⁾

:

+350 百万円

(注1) 取得資産における鑑定NOIは、物件取得のために取得した不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益をいいます。償却後鑑定NOIは、鑑定NOIから同期間の減価償却費を控除して算出しています。なお、減価償却費は本資産運用会社による試算値を採用しています。また各利回りは、取得予定価格で除して算出しています。

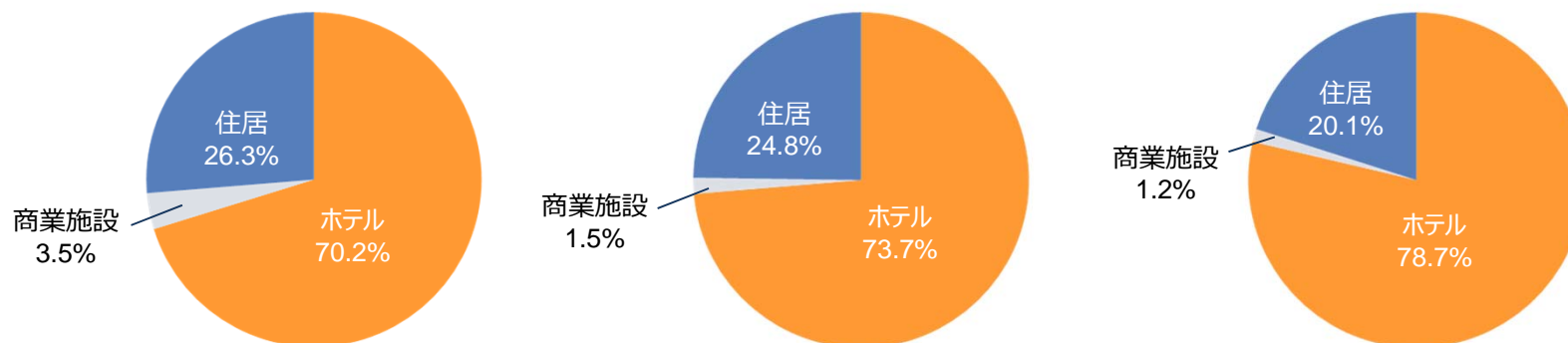
(注2) 譲渡資産におけるNOIは、2017年の実績値を記載しています。償却後NOIは、NOIから同期間の減価償却費を控除して算出しています。また各利回りは、売却価格で除して算出しています。

(注3) 取得資産における償却後鑑定NOIと譲渡資産における償却後NOIとの差額を記載しており、実際の償却後NOIの増加実績を示したのではなく、同額につき本投資法人の償却後NOIが増加することを保証するものではありません。

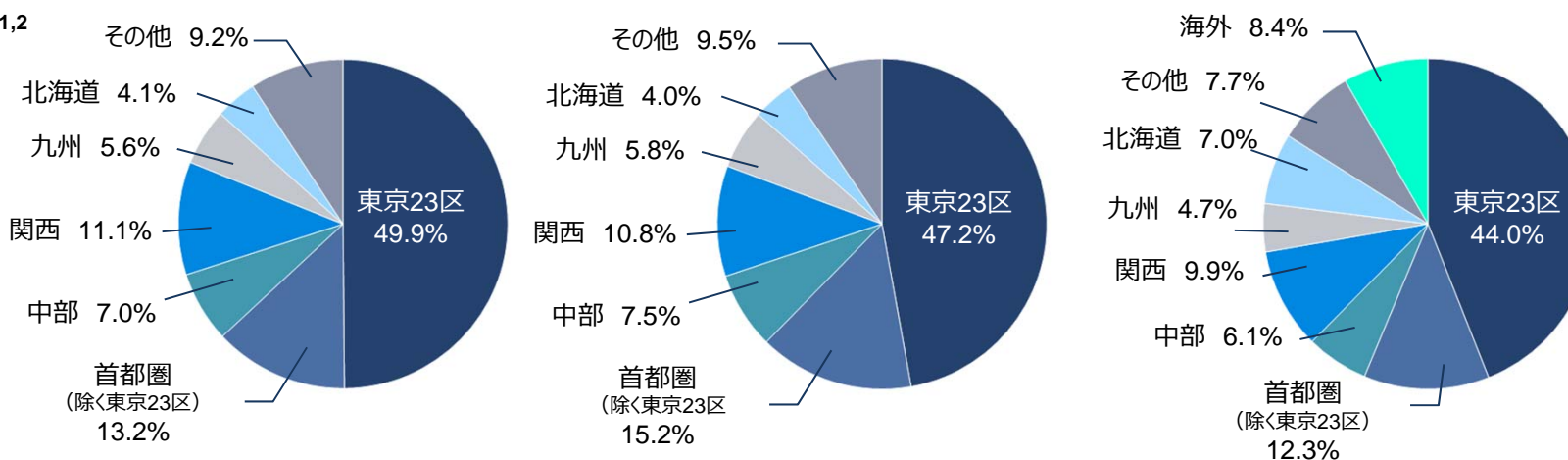
直近の資産取得及び資産の入れ替えにより、コアアセットであるホテルの割合が増加

	2017年12月末時点	2018年6月末時点	2018年9月30日時点（予定）
物件数 ¹	126	126	132
ホテル	54	60	66
住居	67	64	64
その他	5	2	2

用途別投資比率¹



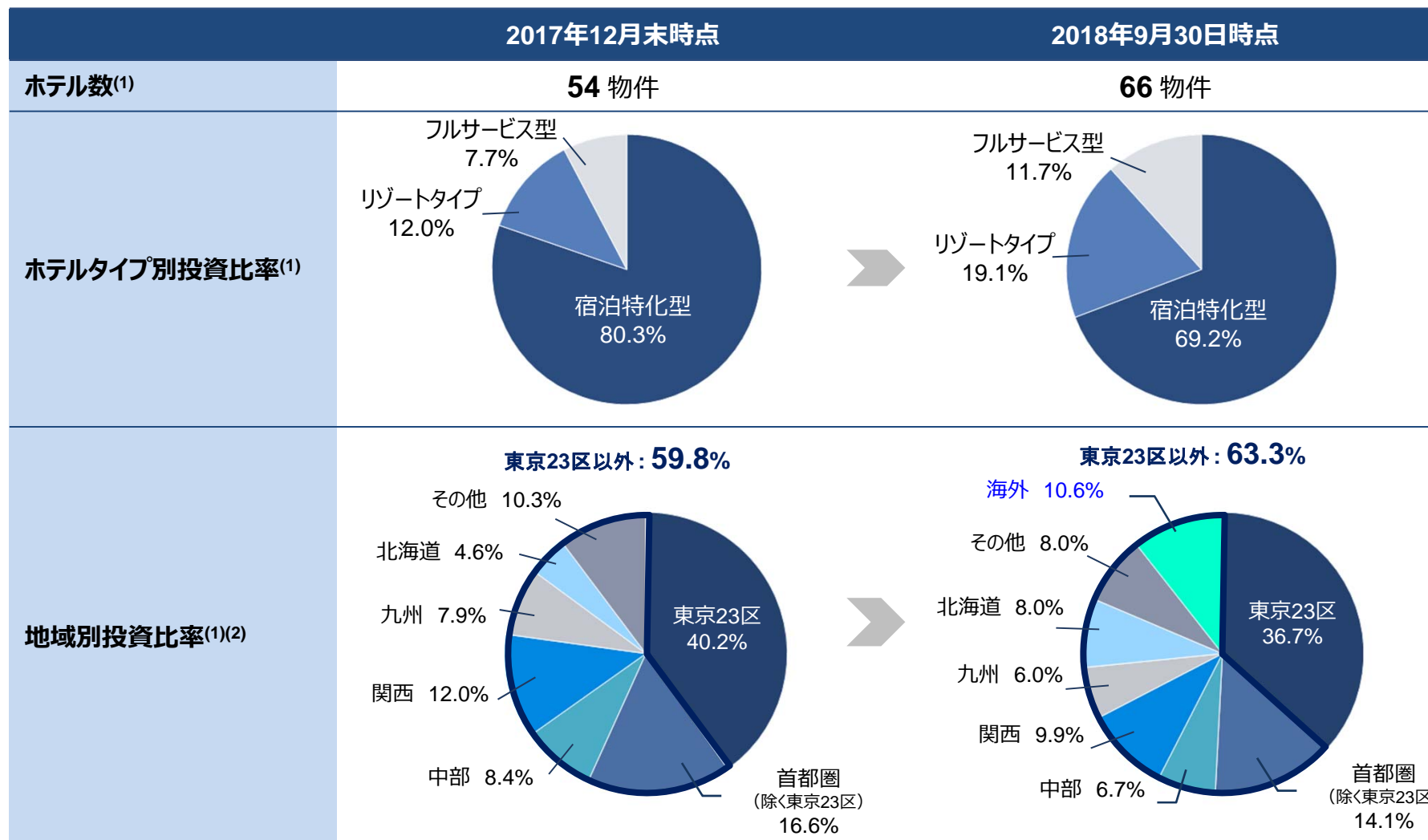
地域別投資比率^{1,2}



(注1) 取得価格に基づき記載しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付け資産であるホテルをそれぞれ物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、各裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。

(注2) 各エリアは以下のように定義しています。
首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

2018年における、海外資産を含むホテルの取得により、ホテルのタイプ、地域ともに更に分散化



(注1) 取得価格に基づき記載しています。シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付資産であるホテルの数に基づいてそれぞれ物件数を計算し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額を取得価格とし、各裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。

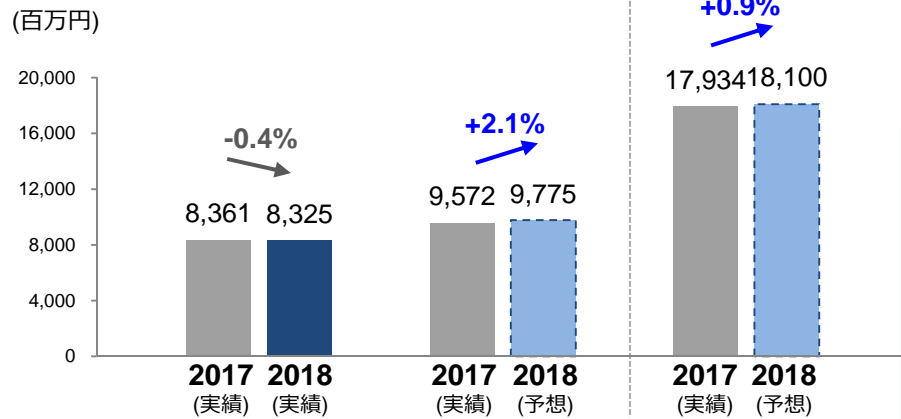
(注2) 各エリアは以下のように定義しています。
首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（東京23区を除く）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

NOI (2018年実績/予想)

2018年のNOIは、5ホテル（ホテルマイステイズ京都四条、マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ舞浜、ホテルマイステイズプレミア堂島、ホテルマイステイズ函館五稜郭）におけるADR向上のための客室等改装による稼働停止の影響を上期に含む。当該5ホテルを除いた場合、ポートフォリオNOIは年間2.8%の成長を見込む

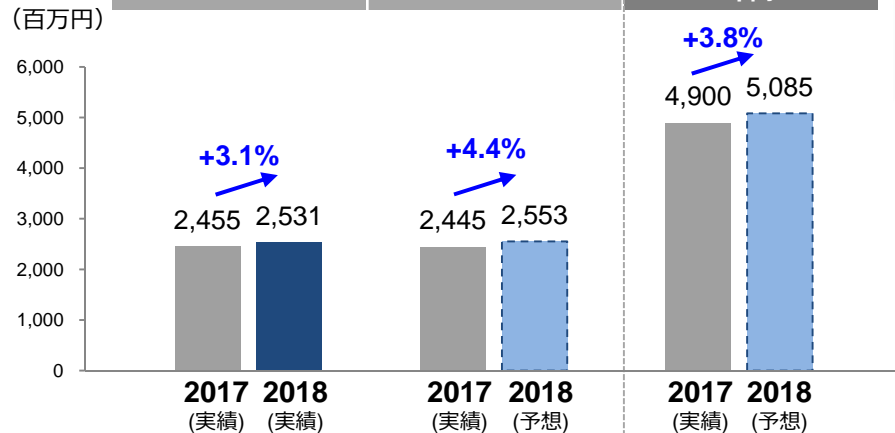
NOI (ホテル) (1)

1月 - 6月	7月 - 12月	年間
+2.5%	*改装5ホテルを除く +2.8%	+2.6%



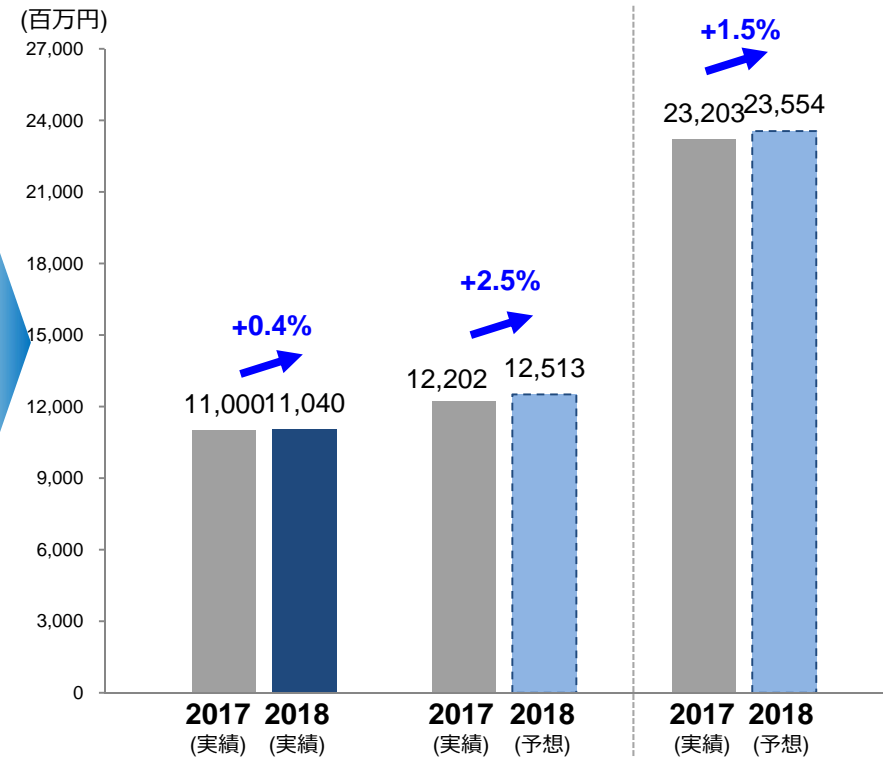
NOI (住居) (2)

1月 - 6月	7月 - 12月	年間
---------	----------	----



ポートフォリオNOI (ホテル + 住居 + その他(3))

1月 - 6月	7月 - 12月	年間
+2.6%	*改装5ホテルを除く +3.1%	+2.8%

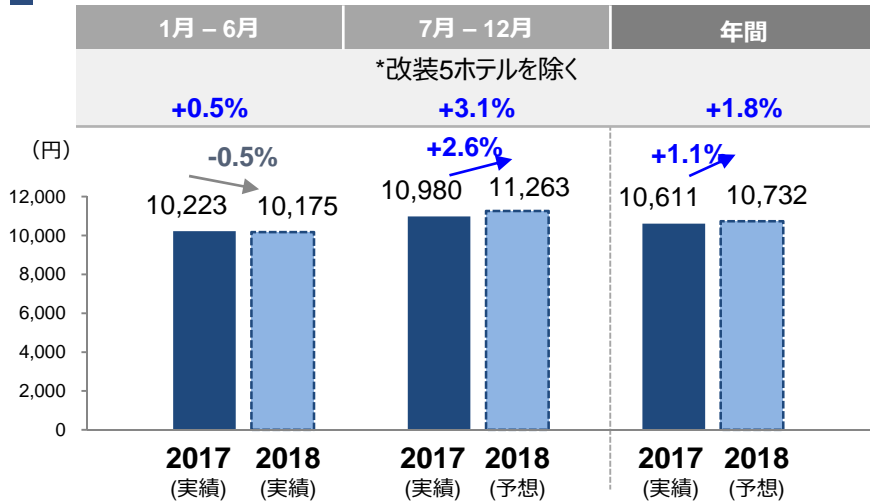


(注1) 2018年12月6日時点で保有している国内ホテル64物件のうち、固定費料の9物件及び前年の実績のないホテルマイステイズ御堂筋本町を除く54物件に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券を2017年の年初から保有していたと仮定した場合の当該優先出資証券にかかる配当収入の想定値をNOIに含めています。
 (注2) 2018年12月6日時点で保有している住居64物件に基づきます。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。
 (注3) 2018年12月6日時点で保有している商業施設2物件に基づきます。
 (注4) 全ての物件について、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

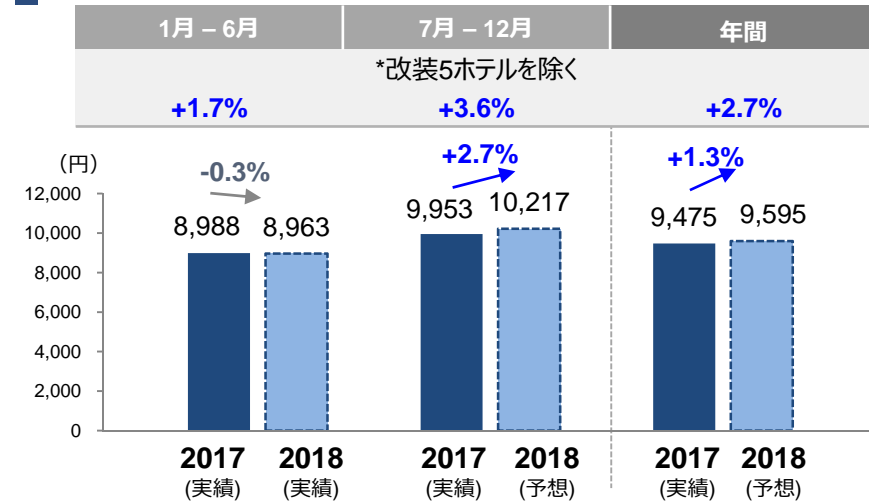
ホテル指標 (2018年実績/予想)

2018年の指標は、5ホテル（ホテルマイステイズ京都四条、マイステイズ新浦安コンファレンスセンター、ホテルマイステイズ舞浜、ホテルマイステイズプレミア堂島、ホテルマイステイズ函館五稜郭）におけるADR向上のための客室等改装による稼働停止の影響を上期に含む。当該5ホテルを除いた場合、GOPは年間2.4%の成長を見込む

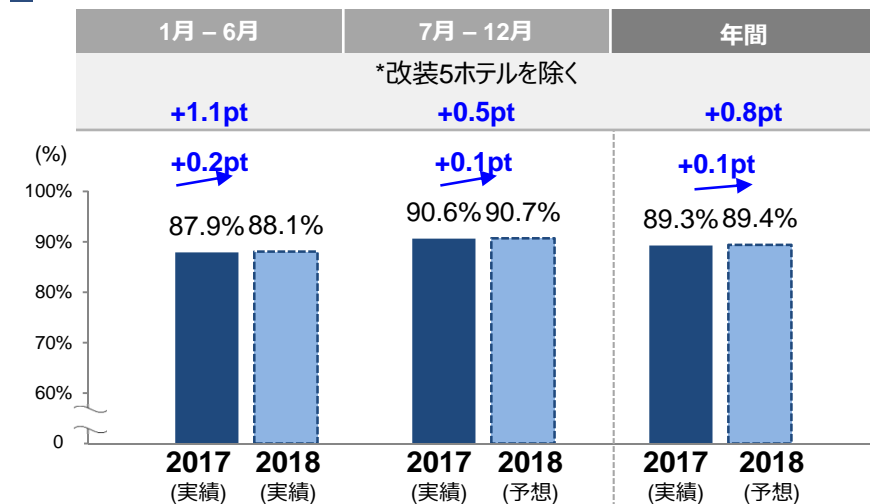
ADR⁽¹⁾



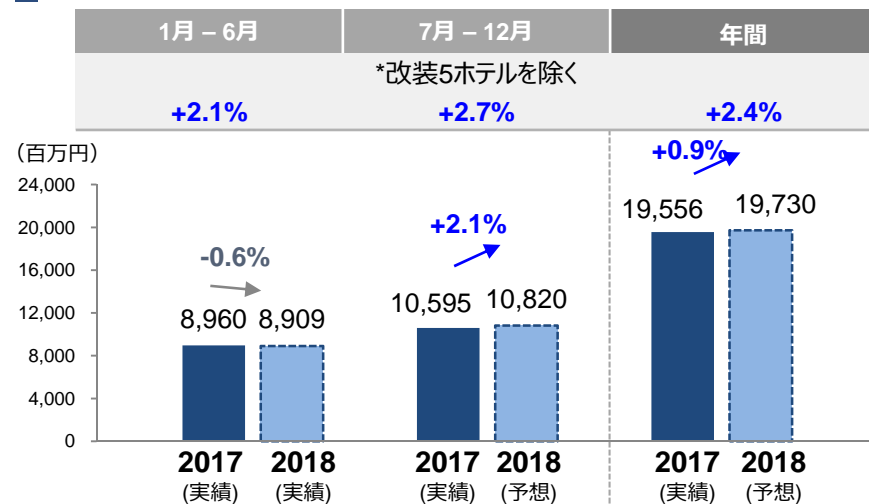
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



(注1) 2018年12月6日時点で保有している国内ホテル64物件のうち、固定費料の9物件及び前年の実績のないホテルマイステイズ御堂筋本町を除く54物件に基づき算出しています。本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。
 (注2) GOP算出にあたり、シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルについては、同ホテルを裏付け資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合（49%）をGOPに乘じて加算しています。また、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

- ウェスティン：ADRは予算363.63米ドル（前年比+0.6%）を維持しつつ、客室稼働率を予算比+6.7ptsとなる年間83.8%を達成することにより、RevPARは予算比+9.4%となる304.88米ドルを目指す
- サンシャイン：ADRは、前年比+24.94米ドル（+14.3%）の増加となる198.98米ドルを見込み、概ね予算どおりに推移。RevPARは153.83米ドルを見込み、予算比、前年比、それぞれ+0.2%、+15.8%の増加
- 2018 NOIは、2018年7月におけるプレスリリース公表時の想定値より4.8%増加見込み
- NOIの増加は、主にレジャーとインセンティブ旅行者の組み合わせにより、閑散期となる夏期の客室稼働率を引き上げたことが寄与
- 現在、季節を問わず稼働率上昇を見込めるビジネス団体需要に対応するため、客室拡張の実現可能性についての詳細な分析を行っている



ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ



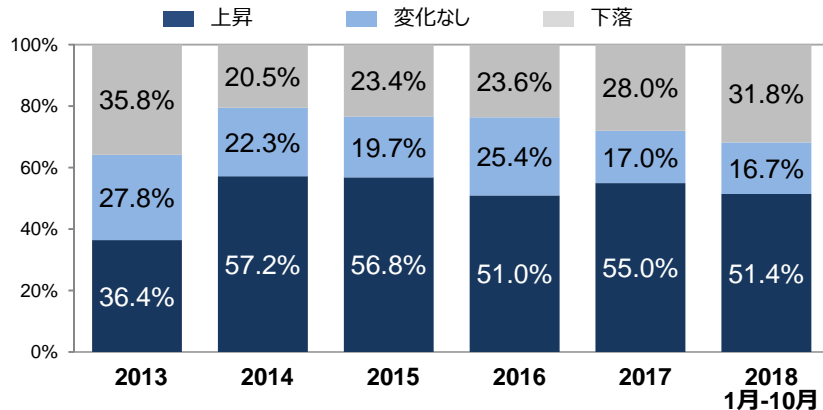
サンシャイン・スイーツ・リゾート

		予算(1)	予想(2)	差異
KPI	客室稼働率	77.3%	82.0%	+4.7pts
	ADR (米ドル)	315.94	320.75	+1.5%
	RevPAR (米ドル)	244.15	263.14	+7.7%
NOI (百万円) (3)		3,533	3,705	+4.8%

(注1) 1月-5月:実績、6月-12月:予想、(取得決定時における想定値)
 (注2) 1月-10月:実績、11月-12月:予想
 (注3) 1米ドル=110円で換算

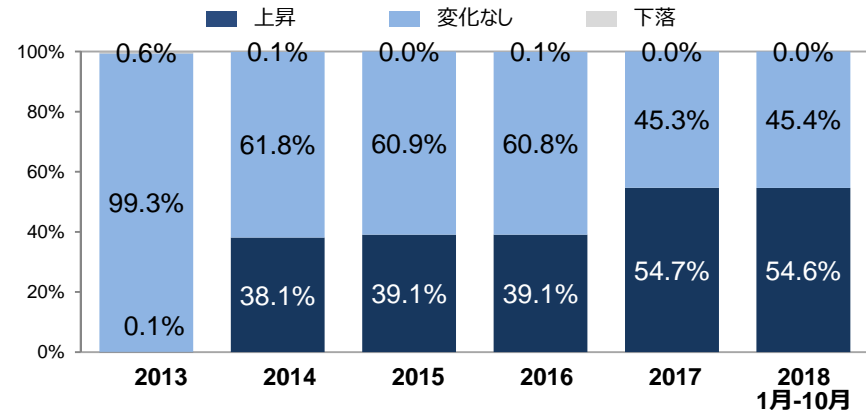
- 新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、2014年から賃料上昇プログラムを開始
- パフォーマンスの高いPM会社への業務の集約化を図るため、2016年12月から2017年にかけて、合計20物件の住居物件にかかるML・PM会社を変更

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



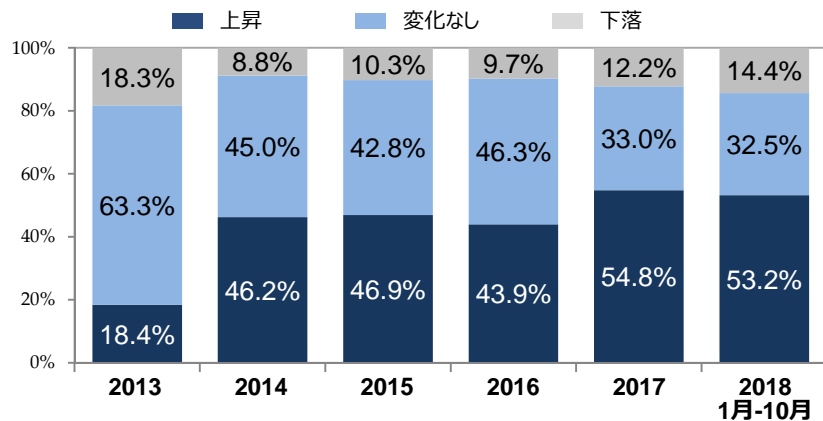
新規契約件数	827	649	943	783	1,030	908
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	95.0	95.5
ネットリーシングコスト(月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15	1.02	0.74

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

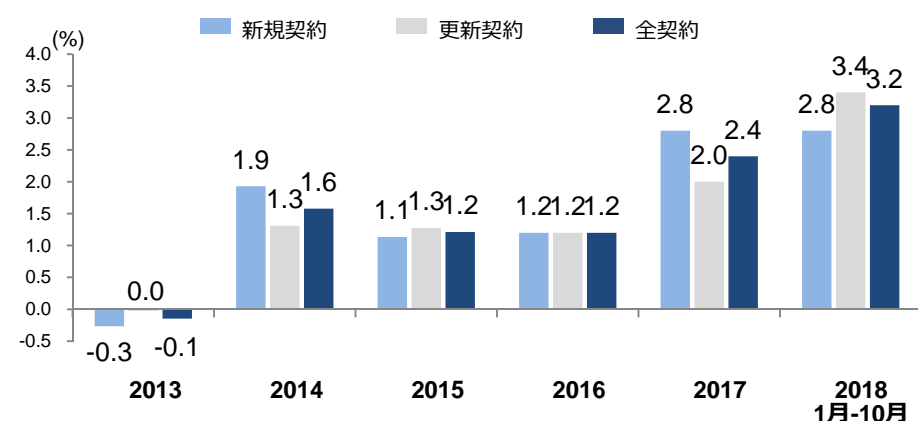


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	1,337	1,104
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	82.8	83.0

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

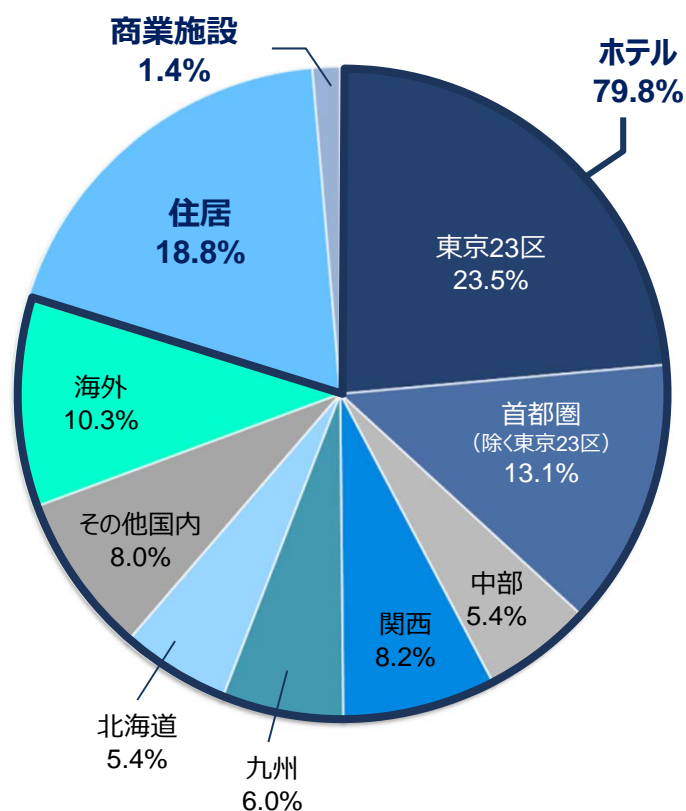


平均賃料増減率⁽⁵⁾



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

用途別・地域別の2018年平準化NOI⁽¹⁾ 比率（直近ポートフォリオ）



	物件数	2018年平準化NOI ⁽¹⁾		
		(百万円)	(%)	
ホテル	東京23区	27	6,363	23.5%
	首都圏 (除く東京23区)	10	3,563	13.1%
	中部	6	1,468	5.4%
	関西	7	2,226	8.2%
	九州	5	1,636	6.0%
	北海道	4	1,462	5.4%
	その他国内	5	2,163	8.0%
	海外	2	2,782	10.3%
	ホテル計	66	21,667	79.8%
住居	64	5,102	18.8%	
商業施設	2	368	1.4%	
全体計	132	27,138	100.0%	

(注1) 2018年10月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2018年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通り寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル = 110円で円換算しています。

- 地域分散されたホテルポートフォリオと、賃料とNOIの増加が見込まれる安定的な住宅ポートフォリオとの組み合わせにより、関西及び北海道における自然災害による影響を緩和
- 東京、舞浜、北海道、九州、海外等、直近の物件取得によるポートフォリオの多様化により、関西の新規供給による影響を軽減
- 特に東京都の物件においては、2018年6月の民泊法施行及び2020年の東京オリンピックによる恩恵が期待される

		NOI比率 ⁽¹⁾ (2018年平準化予想値)	NOI増減率 ⁽²⁾ (2017年平準化実績 vs 2018年平準化予想値)	
			年間	7月 - 12月
国内ホテル	東京23区	23.6%	+7.7%	+11.1%
	首都圏 (除く東京23区)	13.2%	+4.0%	+9.9%
	首都圏 小計	36.8%	+6.3%	+10.6%
	中部	5.4%	-0.7%	-4.6%
	関西	7.6%	-19.9%	-20.5%
	九州	6.1%	+7.1%	+3.7%
	北海道	5.4%	-4.3%	-9.1%
	その他国内	8.0%	+1.7%	+1.3%
国内ホテル 小計		69.4%	+0.8%	+1.6%
住居		18.9%	+4.1%	+4.9%
商業施設		1.4%	-0.1%	-0.4%
国内資産 小計		89.7%	+1.5%	+2.2%
海外資産		10.3%	+112.0% ⁽³⁾	N/A ⁽⁴⁾
全体 計		100.0%	+7.2% ⁽³⁾	+2.2%

(注1) ホテルマイステイズ御堂筋本町については、NOI比率には含めていますが、2017年12月に開業したため、NOI増減率には含めていません。

(注2) 2018年10月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2017年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シエラトン・グランド・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

(注3) 海外資産の1つ、ウエスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパについては、2017年5月から2017年11月まで改装を実施しているため、2017年の平準化NOIが通常より低下しており、NOI増減率の算定値に影響しています。

(注4) 海外資産に係る2018年7月 - 12月におけるNOI増減率は、前年同期のNOIがマイナス値であるため、算出できません。

2018年予想値比較（2016年末時点ポートフォリオ⁽¹⁾ vs 直近ポートフォリオ⁽²⁾）

過去3回の公募増資は、ポートフォリオの質の向上及び分散化に寄与し、DPUの増加をもたらすものであり、投資家にメリットがあったと本資産運用会社は考えています。

- ✓ 2017年から2018年にかけて3回の公募増資を実施し、発行済投資口数は56.4%増加
- ✓ 同期間において、20物件の取得、及び12物件の売却を実現
- ✓ 上記の結果、2018年平準化純利益（179億円）の増加率は88.2%となり、投資口数の増加率56.4%を上回る

（百万円）

	2016年 実績	2018年 平準化予想		予想差異	
		2016年末時点 ポートフォリオ 〈A〉	直近 ポートフォリオ 〈B〉	（金額） 〈B〉 - 〈A〉	（%） 〈B〉 / 〈A〉 - 1
物件数 ⁽³⁾	124	124	132	8	6.5%
取得	-	-	20	-	-
売却	-	-	12	-	-
資産総額（取得価格ベース） ⁽³⁾	266,619	266,619	449,113	182,494	68.4%
NOI	15,551	15,760	27,138	11,378	72.2%
減価償却費	3,742	4,244	6,265	2,021	47.6%
資産運用報酬	500	550	550	0	0.0%
営業費用	302	367	500	133	36.1%
融資関連費用	467	331	553	222	66.9%
支払利息	655	711	1,289	578	81.4%
その他費用	91	0	0	0	-
純利益	9,794	9,556	17,980	8,424	88.2%
発行済投資口数（口）	3,675,824	3,675,824	5,748,181	2,072,357	56.4%
1口当たり純利益（円）	2,663	2,599	3,126	527	20.3%
利益超過分配（円）	0	16	28	12	75.0%
1口当たり分配金（円）	2,663	2,615	3,154	539	20.6%

(注1) 本投資法人が2016年末日時点で保有する物件を意味します。本資料において、以下同様です。






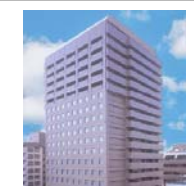
(注2) 本投資法人が2018年10月末日時点で保有する物件を意味します。本資料において、以下同様です。









(注3) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付資産であるホテルの数を物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資予定金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額）を取得価格としています。本資料において、以下同様です。

(注4) 2018年平準化予想：各関連ポートフォリオについて、2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル＝110円で円換算しています。これらの数値は上記の仮定に基づき算出した参考値であり、記載のDPUにおける達成を保證するものではありません。

スポンサーシップによる外部成長

- 2017年1月から2018年8月の公募増資前までに、スポンサーサポートにより、15物件（取得価格合計1,354億円）を取得⁽¹⁾
- これらの取得により、本投資法人のポートフォリオは規模・質ともに向上

物件名称	ロイヤルパークス タワー南千住	ロイヤルパークス シーサー南千住	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 五反田駅前 ⁽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)	別府亀の井ホテル	ホテルマイステイズ プレミア大森
							
取得日	2017年2月	2017年2月	2017年5月	2017年10月	2017年10月	2017年10月	2017年10月
取得価格 ⁽¹⁾ (百万円)	21,879	2,683	8,000	26,523	17,845	8,870	9,781
2018年平準化NOI 増加率 ⁽²⁾	+4.4%	+14.1%	+11.8%	+14.1%	+5.3% ⁽²⁾	+12.3%	+10.8%
2018年平準化NOI 全体 ⁽³⁾ に占める割合	5.3%	0.7%	2.1%	4.1%	7.4% ⁽²⁾	3.3%	2.4%

ホテルマイステイズ 新大阪CC.	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	ホテルマイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテルマイステイズ 大分	ホテルマイステイズ 五反田	ホテルマイステイズ 立川
							
2017年10月	2017年10月	2018年2月	2018年2月	2018年2月	2018年2月	2018年6月	2018年6月
13,068	7,880	5,326	2,772	2,723	1,604	4,068	3,257
-6.8%	+6.8%	+4.1%	+0.2%	+4.4%	+4.8%	+7.1%	+9.8%
3.4%	2.1%	1.2%	1.0%	0.9%	0.5%	0.9%	0.8%

合計

2018年年間想定NOI増加率: **+6.3%**, 2018年年間想定NOI全体に占める割合: **36.0%**

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

(注2) 各物件について、2017年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入については、通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けたい実績値を基に算出しています。

(注3) 本投資法人が2018年6月30日時点で保有する物件における、2018年年間想定NOIの合計値です。

(注4) 本投資法人が2018年3月に取得した既存保有部分に加えて、2017年10月に増床部分を追加取得しています。2018年年間想定NOIは既存保有部分・増床部分の両方にかかる金額に基づきます。また、増床部分にかかるNOIは、竣工前の期間については勘案していません。

2018年7月17日付で覚書を更新し、28物件（ホテル19物件、住居9物件）のスポンサー・パイプラインにより引き続き安定的な成長機会を確保

覚書対象物件一覧⁽¹⁾⁽²⁾

ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ ⁽³⁾	客室数
1	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
2	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
3	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
4	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265
5	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
6	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	162
7	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
8	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70
9	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161
10	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
11	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98
12	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	94
13	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304
14	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	245
15	ホテルマイステイズ心斎橋イースト	大阪府大阪市	宿泊特化型	85
16	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	宿泊特化型	305
17	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	宿泊特化型	80
18	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	宿泊特化型	104
19	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	宿泊特化型	70
合計				3,882

住居

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

ホテル客室数

3,882 室

賃貸可能戸数

743 戸

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

(注2) 本書の日付現在、取得予定資産の取得を除き、本投資法人による取得の予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

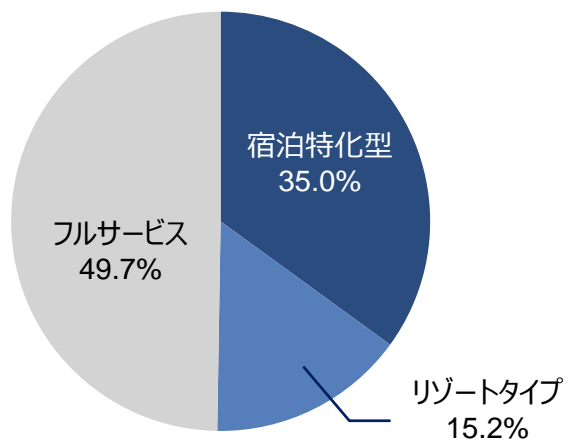
(注3) タイプについては以下の分類に従っています。

- 「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。

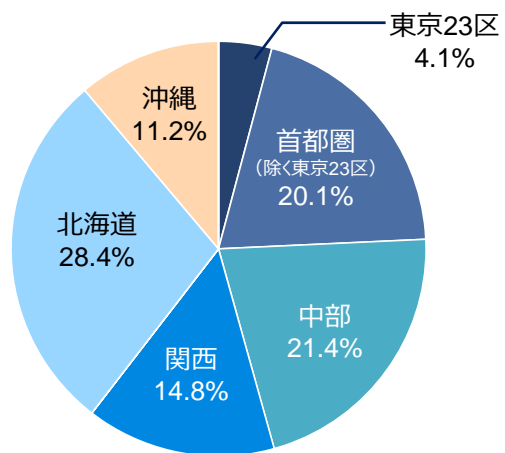
スポンサーパイプラインにおけるホテル物件はホテルタイプ及び地域分散が図られている

■ パイプラインホテルの分散状況 (客室数ベース)

ホテルタイプ別

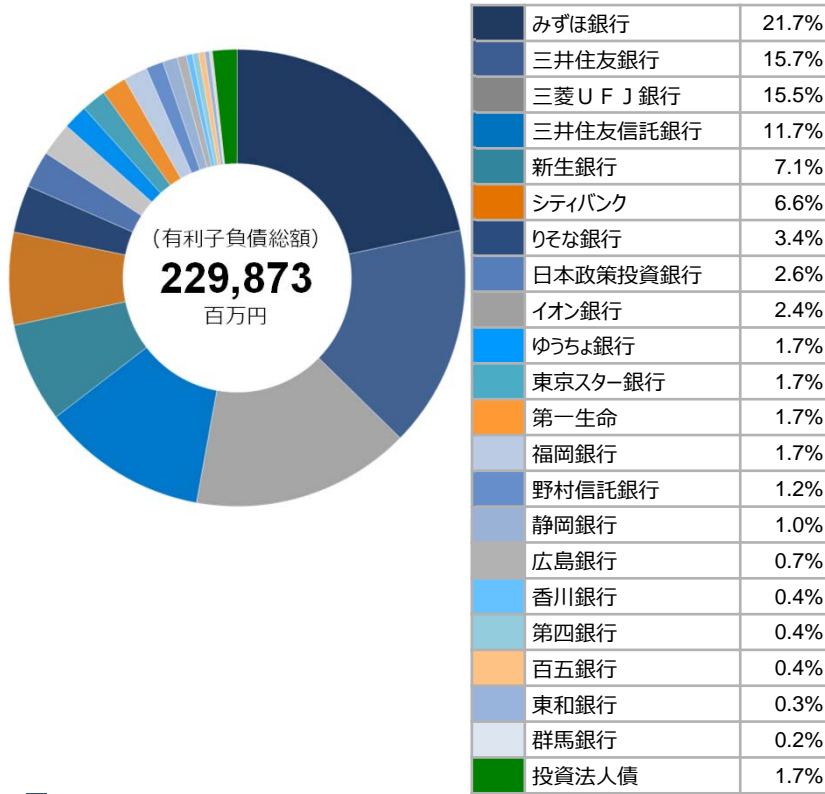


地域別



本投資法人初の投資法人債を発行、資金調達が多様化と同時に、借入コストの削減及び借入期間の長期化を図る

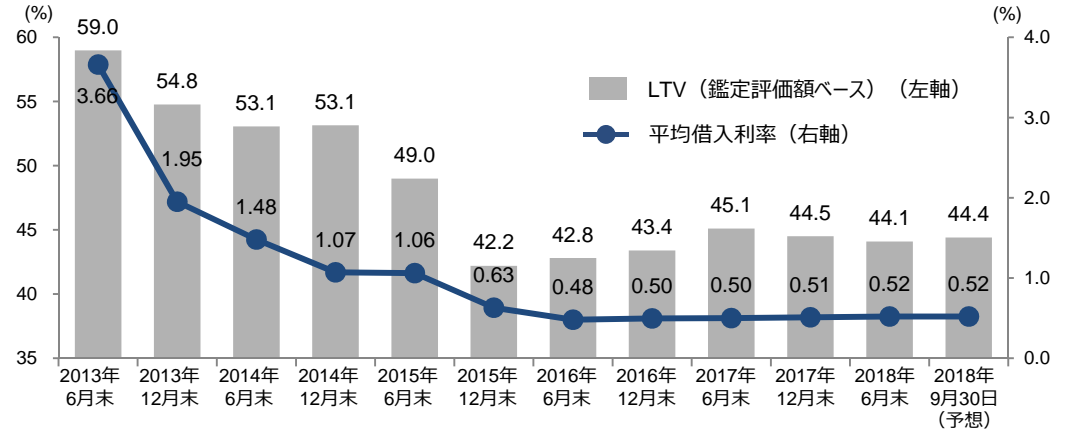
■ レンダーフォーメーション (2018年10月末時点)



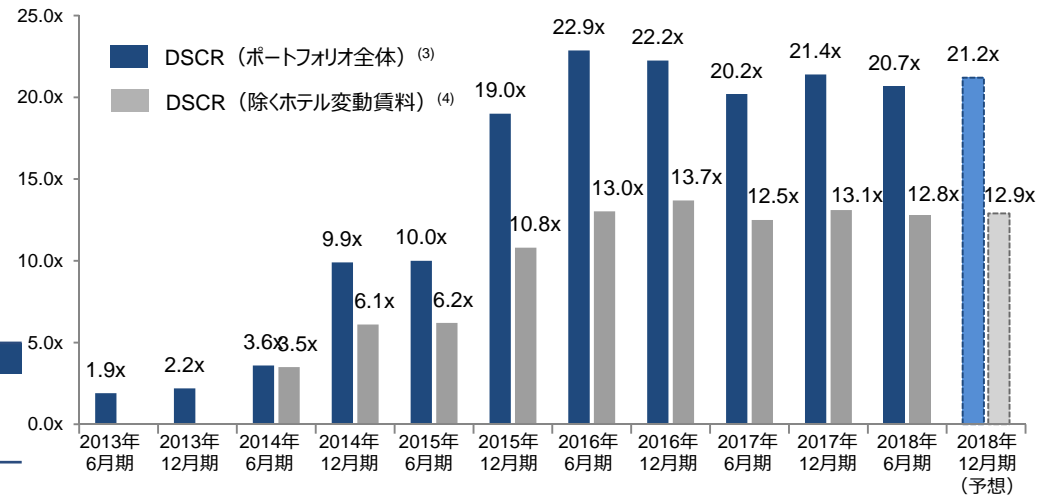
■ 格付

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

■ LTV (鑑定評価額ベース) (1) と平均借入利率(2)



■ DSCR



(注1) 期末のLTV(鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高(消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。「2018年9月30日(予想)」については、2018年9月30日時点の有利子負債残高見込み(消費税還付対応借入金1,099百万円を除く) ÷ (2018年6月末時点の本投資法人ポートフォリオに係る期末鑑定評価額 + 2018年8月以降の取得(予定)物件に係る鑑定評価額合計)により算出しています。なお、シエラ・グランデ・トーヨーベイ・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及び海外不動産にかかる匿名組合出資持分については、鑑定評価額が存在しないため、取得後の期間に係るLTVは、当該優先出資証券及び匿名組合出資持分に係る本投資法人の取得(予定)価格を鑑定評価額として算出しています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入れに係る期末時点の借入残高に期末時点の適用利率を乗じたものの合計を期末時点の合計借入残高で除して算出しています。「2018年9月30日(予想)」については、2018年9月30日時点の借入残高見込みに、2018年7月27日時点の全銀協1か月円TIBORが基準金利として適用されたものと仮定して算出しています。

(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 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) 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 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。



マーケットデータ

- 2018年6月15日の住宅宿泊事業法（民泊新法）施行により、民泊規制が開始し、民泊登録件数が減少。結果として本投資法人の既存ホテルに好影響を与えることが期待される
- 業界先駆者であるAirbnb⁽¹⁾ウェブサイトに登録されている物件数は、民泊法施行前と比べ全国で42.3%減少⁽²⁾（東京と大阪においてはホテルストック数の7.0%に相当⁽³⁾）
- 旅館業法も同時に改正され、無許可営業に対する処分や罰金の上限の上げがなされている

新たな民泊規制の概要

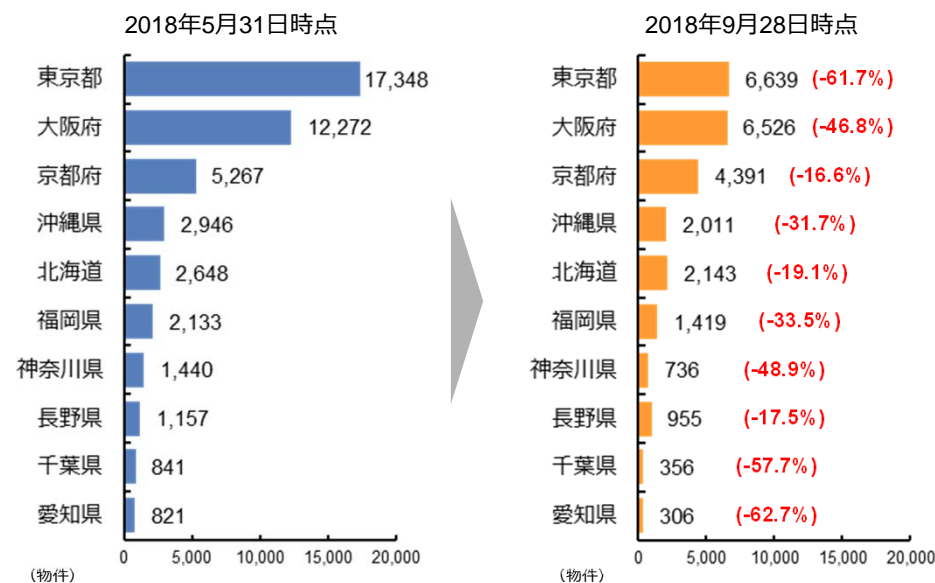
- 営業日数は年間180日を上限とする
- 「住宅宿泊事業者」は、自治体に対し、民泊に供する住宅の設備等が要件を満たすことを証明する書面とともに届出が必要
- 一部自治体においては、特に住居専用地域での民泊営業を制限する等、条例による独自の規制上乗せを実施
- 民泊新法により「住宅宿泊事業者」に求められる義務（一例）

- ✓ 居室の床面積を宿泊者1人あたり3.3㎡以上確保
- ✓ 非常用照明器具の設置、避難経路の表示
- ✓ 設備の使用方法、移動のための交通手段及び緊急連絡先に関する外国語による案内
- ✓ 宿泊者名簿（氏名、住所、職業、宿泊日）の設置及び3年間の名簿保存
- ✓ 宿泊者に対し、周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明
- ✓ 苦情や問い合わせについて、深夜早朝を問わず常時対応
- ✓ 2ヶ月に1度、宿泊させた日数、宿泊者数等の宿泊実績を自治体に報告

違反に対する罰則

- 住宅宿泊事業者が虚偽の届け出または業務停止命令に違反した場合：6月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はこれの併科
- 登録をせずに住宅宿泊管理業を営んだ場合：1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金又はこれの併科

Airbnb登録物件数の変化⁽²⁾



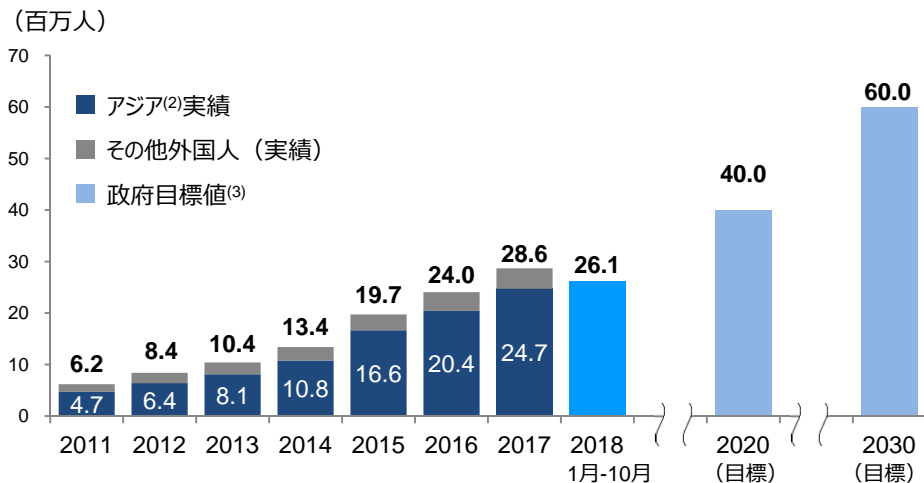
(注1) 「Airbnb」は米国サンフランシスコに本社をおき、空き部屋を短期間で貸したい人と、旅行などで宿泊場所を借りたい人をマッチングするサービスを提供する事業を行っている会社です。

(注2) 民泊データバンクが独自のソフトを用いて把握した2018年5月31日時点と2018年9月28日時点のAirbnbウェブサイトの登録件数を比較しています。住宅宿泊事業法施行前後の動向を示すものであり、将来的にかかる状況が継続することを示すものではありません。

(注3) 民泊データバンクによる2018年9月28日時点の東京都及び大阪府におけるAirbnbウェブサイトの登録件数について、2018年5月31日時点の同件数と比較した差異を、厚生労働省による2017年3月31日時点の東京都及び大阪府におけるホテル及び旅館のストック数で除して算出しています。

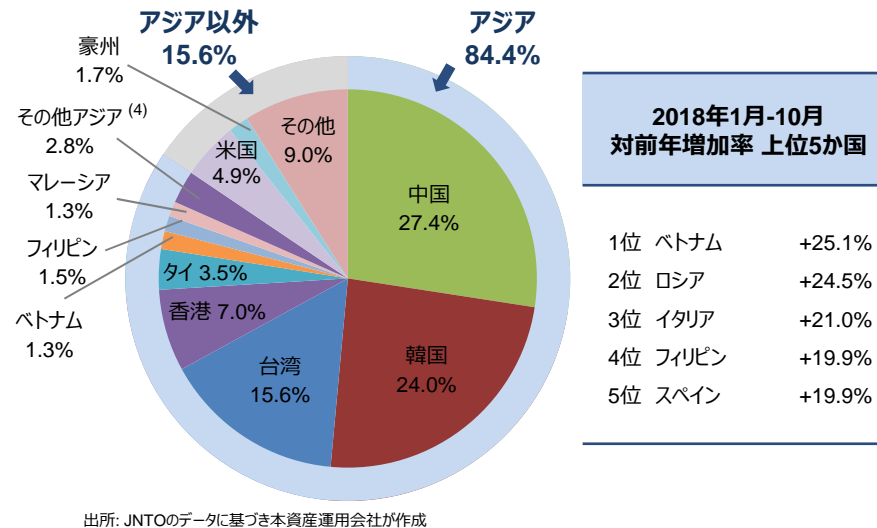
- 2018年10月までの累計は2,610万人となり、年間3,000万人達成の蓋然性が高まっている
- 日本は人口に対する外国人旅行者数の割合が依然低く、インバウンド数の成長余地が大きい

訪日外国人旅行者数の推移



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

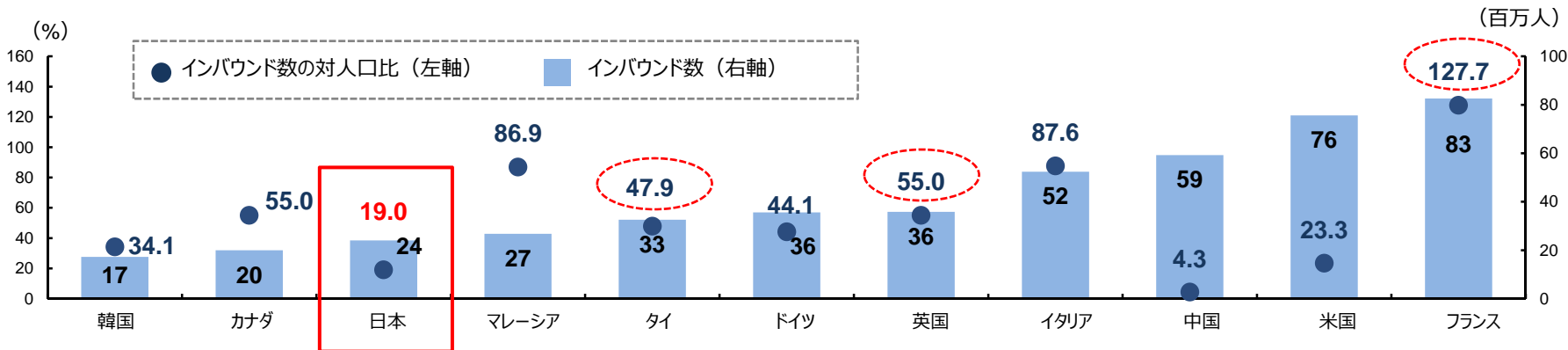
地域別訪日外国人旅行者数の構成 (2018年1月-10月)



順位	国	対前年増加率
1位	ベトナム	+25.1%
2位	ロシア	+24.5%
3位	イタリア	+21.0%
4位	フィリピン	+19.9%
5位	スペイン	+19.9%

出所: JNTOのデータに基づき本資産運用会社が作成

世界各国のインバウンド数とインバウンド数の対人口比 (2016年)



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

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

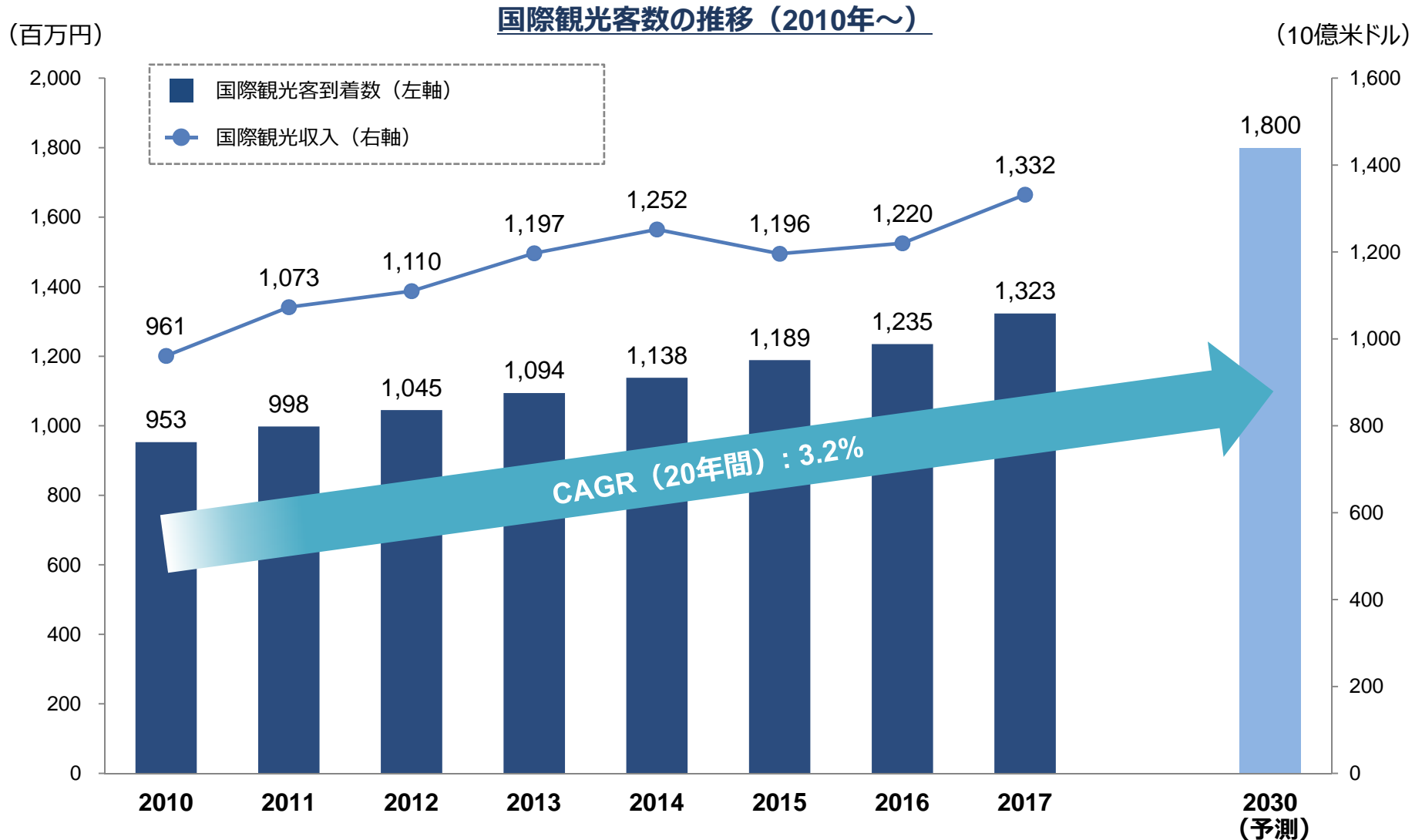
- 観光立国を目指す政府の取組みが実を結び、訪日外国人旅行者数は過去5年間にわたり前年比2ケタ成長での増加
- アジア諸国からの訪日旅行者数が高成長を継続するとともに、欧米・豪州からの訪日客も堅調に推移
- 2018年も全体的な増加傾向は続き、特に今まで勢いをけん引してきた主要アジア以外の地域が伸びてきている

■ 主な地域別訪日外国人旅行者数の推移

(千人)

	2012年		2013年		2014年		2015年		2016年		2017年		2018 1月-10月	
		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年比)		(前年同期比)
中国	1,425	+36.6%	1,314	-7.8%	2,409	+83.3%	4,994	+107.3%	6,373	+27.6%	7,356	+15.4%	7,164	+15.1%
韓国	2,043	+23.2%	2,456	+20.2%	2,755	+12.2%	4,002	+45.3%	5,090	+27.2%	7,140	+40.3%	6,269	+7.4%
台湾	1,466	+47.5%	2,211	+50.8%	2,830	+28.0%	3,677	+29.9%	4,167	+13.3%	4,564	+9.5%	4,070	+4.8%
香港	482	+32.0%	746	+54.9%	926	+24.1%	1,524	+64.6%	1,839	+20.7%	2,232	+21.3%	1,831	-1.1%
タイ	261	+79.8%	454	+74.0%	658	+45.0%	797	+21.2%	901	+13.1%	987	+9.5%	901	+16.0%
マレーシア	130	+59.7%	177	+35.6%	250	+41.4%	305	+22.4%	394	+29.1%	440	+11.5%	345	+7.0%
インドネシア	101	+63.9%	137	+34.8%	159	+16.0%	205	+29.2%	271	+32.1%	352	+30.0%	311	+14.5%
フィリピン	85	+34.8%	108	+27.4%	184	+70.0%	268	+45.7%	348	+29.6%	424	+21.9%	401	+19.9%
ベトナム	55	+34.4%	84	+53.1%	124	+47.1%	185	+49.2%	234	+26.1%	309	+32.1%	331	+25.1%
米国	717	+26.7%	799	+11.5%	892	+11.6%	1,033	+15.9%	1,243	+20.3%	1,375	+10.6%	1,273	+11.2%
英国	174	+24.2%	192	+10.2%	220	+14.7%	258	+17.5%	293	+13.2%	311	+6.2%	284	+8.1%
フランス	130	+36.6%	155	+18.8%	179	+15.3%	214	+20.0%	253	+18.3%	269	+5.9%	265	+14.0%
カナダ	135	+33.6%	153	+12.9%	183	+19.7%	231	+26.5%	273	+18.0%	306	+11.9%	275	+8.4%
オーストラリア	206	+27.0%	245	+18.5%	303	+23.8%	376	+24.3%	445	+18.4%	495	+11.2%	449	+12.6%
その他	947	+35.2%	1,134	+19.6%	1,343	+18.5%	1,666	+24.0%	1,914	+14.9%	2,133	+11.4%	1,942	+11.9%
合計	8,358	+34.4%	10,364	+24.0%	13,413	+29.4%	19,737	+47.1%	24,039	+21.8%	28,691	+19.3%	26,109	+9.7%

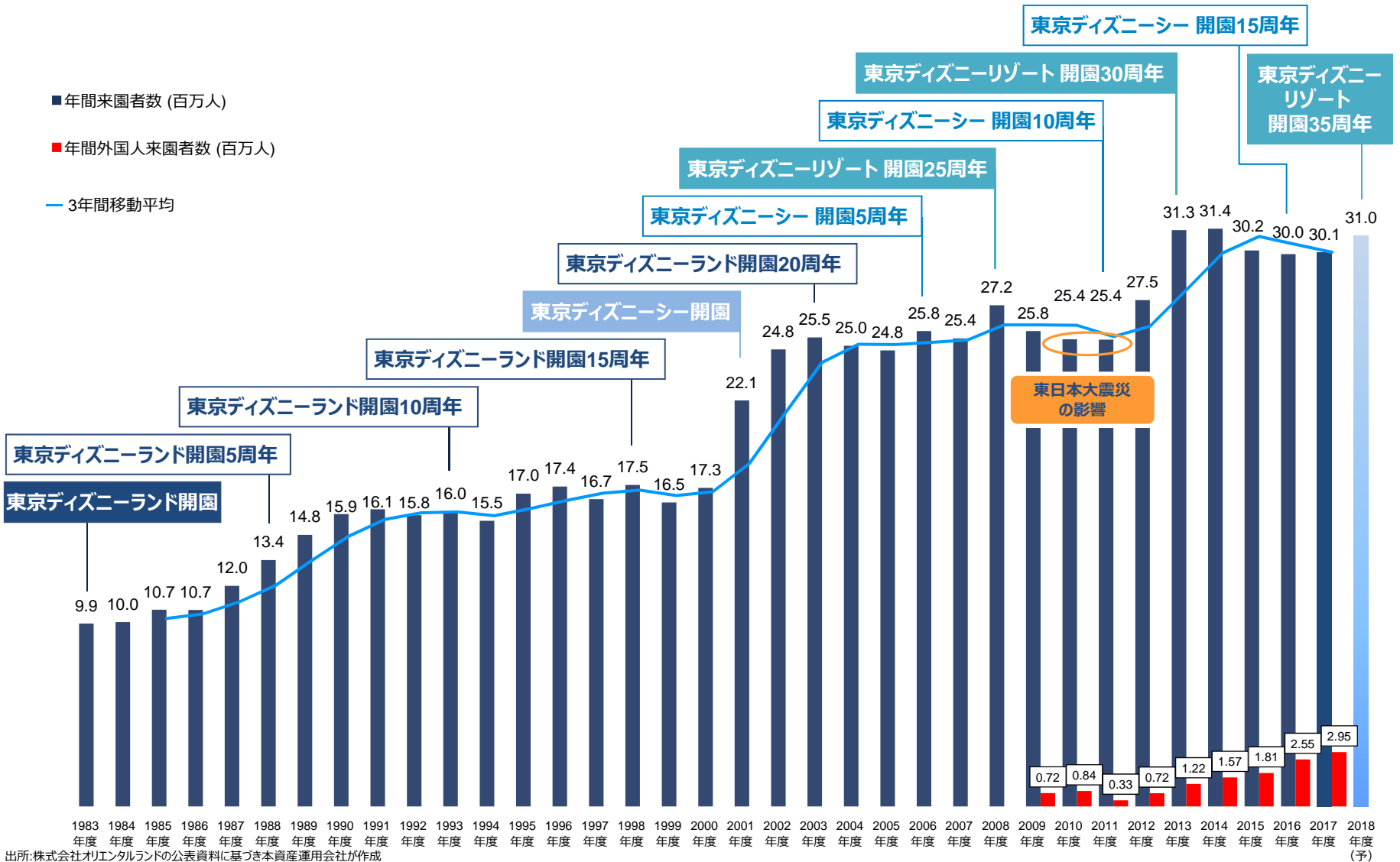
国連世界観光機関（UNWTO）によると、2017年の海外旅行者数は世界で13億2200万人と、8年連続で最多記録を更新。UNWTOは30年までに海外旅行者が18億人に達すると予想



出所：UNWTOのデータに基づき本資産運用会社が作成

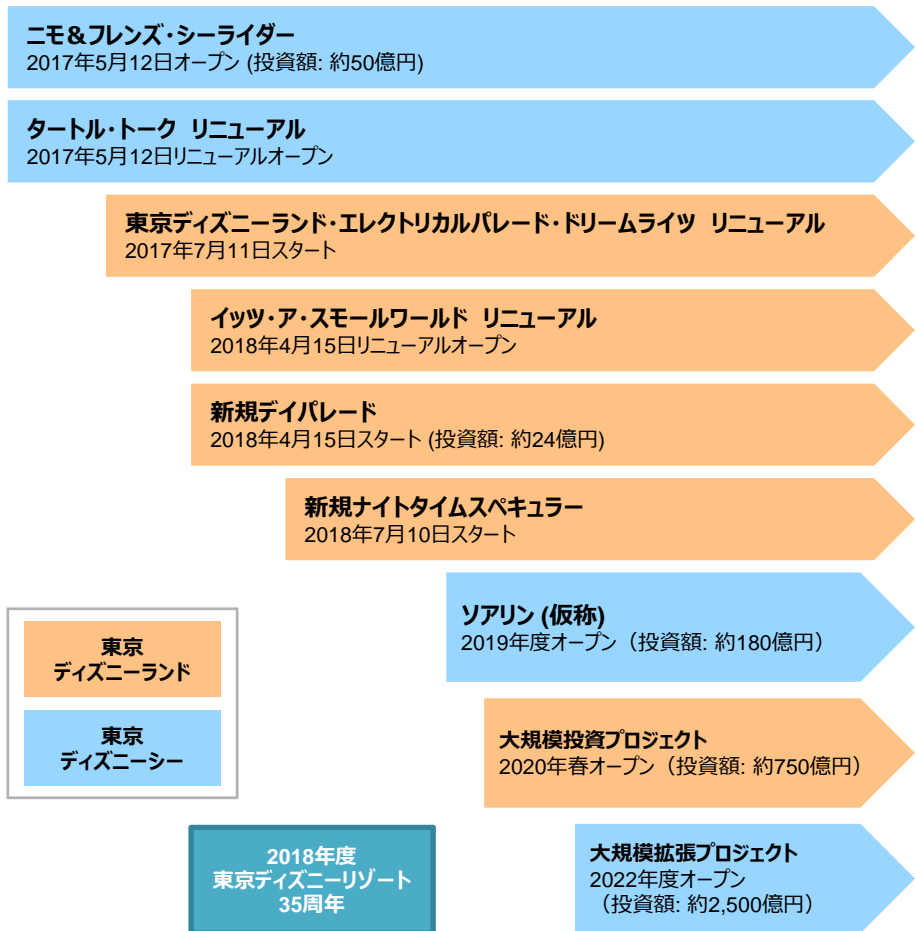
東京ディズニーリゾートの安定的な成長

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



- 大規模な拡張（2022年度までを目途に約3,000億円超を投資）によって、来園者の更なる増加及び訪日外国人旅行者の増加が期待される
- オリエンタルランドの公表計画によれば、更なる成長に向けて投資を継続する予定

TDRの直近の主な新規プロジェクト



出所:株式会社オリエンタルランドの公表資料に基づき本資産運用会社が作成

TDRの大規模開発計画

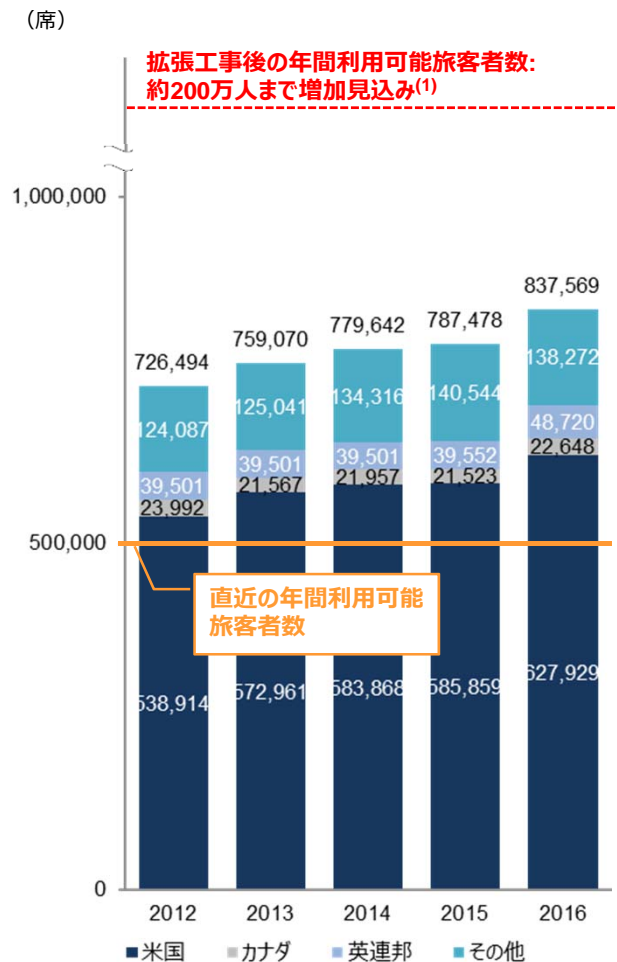
テーマパーク	内容	導入時期 / 投資額
東京ディズニーシー	・大型アトラクション 「ソアリン (仮称)」	2019年度 約180億円
東京ディズニーランド	・「美女と野獣エリア(仮称)」 - 大型アトラクション ・ライブエンターテインメントシアター ・「ハイマックス」をテーマにした新アトラクション ・新キャラクターグリーティング施設	2020年春 約750億円
東京ディズニーシー	・「アナと雪の女王エリア」 - アトラクション ×1, レストラン ×1 ・「塔の上のラプンツェルエリア」 - アトラクション ×1, レストラン ×1 ・「ピーターパンエリア」 - アトラクション ×2, レストラン ×1 ・新しいパーク一体型ホテル	2022年度 約2,500億円

TDR開発予定地と所有物件の地理関係

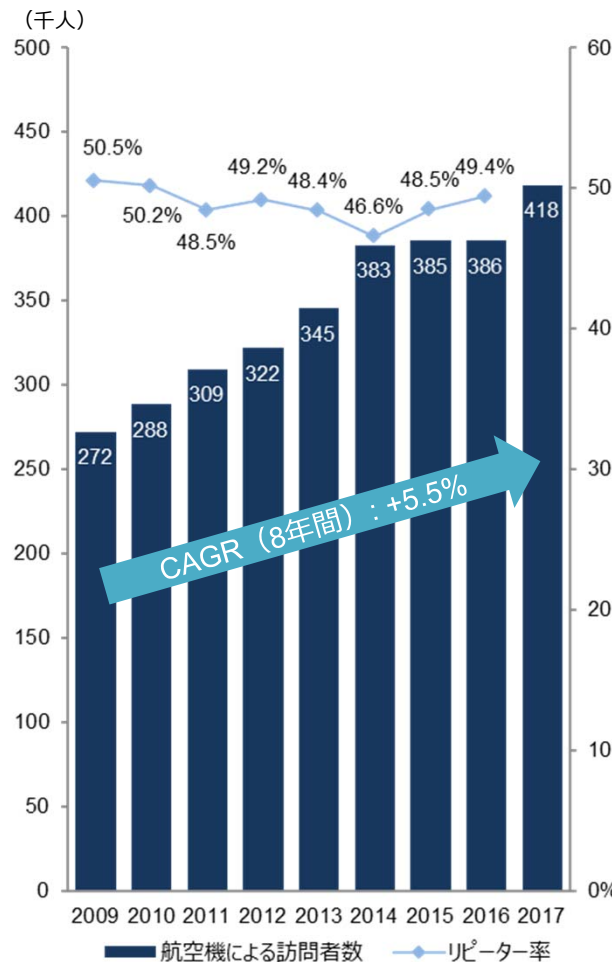


- グランドケイマン島のオーウェン・ロバーツ国際空港において、利用者数の超過に対応するため拡張工事が実施されており、年間利用可能旅客者数が約200万人と現在の4倍に増加見込み⁽¹⁾
- グランドケイマン島への航空機による訪問者数は2017年より、前年同月比で上回り続けている
- グランドケイマン島における宿泊需要の高まりは、ホテル供給の増加率を上回っている

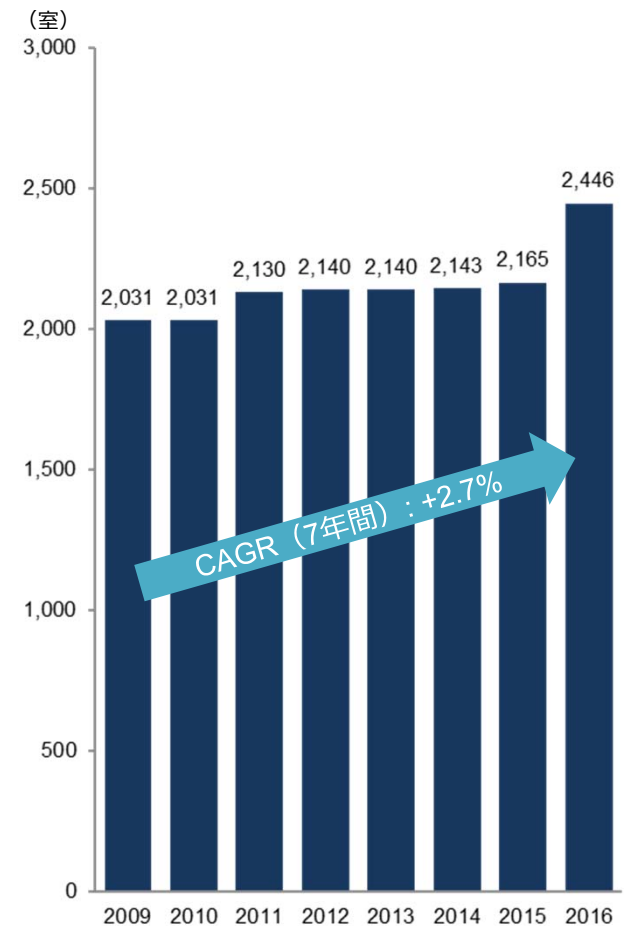
国別ケイマンインバウンド航空機客席数推移⁽²⁾



航空機による訪問者数／リピーター率推移⁽³⁾



ホテル客室数推移⁽⁴⁾



(注1) 2017年8月23日付の同空港を運営するThe Cayman Islands Airports Authorityにより公表された情報に基づいていますが、当該計画については変更になっている可能性又は今後計画が変更になる可能性があります。

(注2) 「ケイマンインバウンド航空機客席数」とは、海外からケイマン諸島に到着する航空機の客席数を指しています。

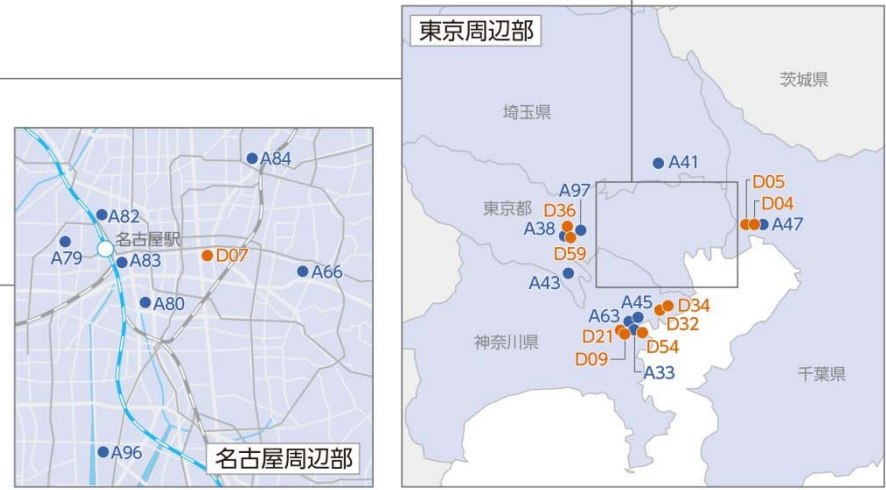
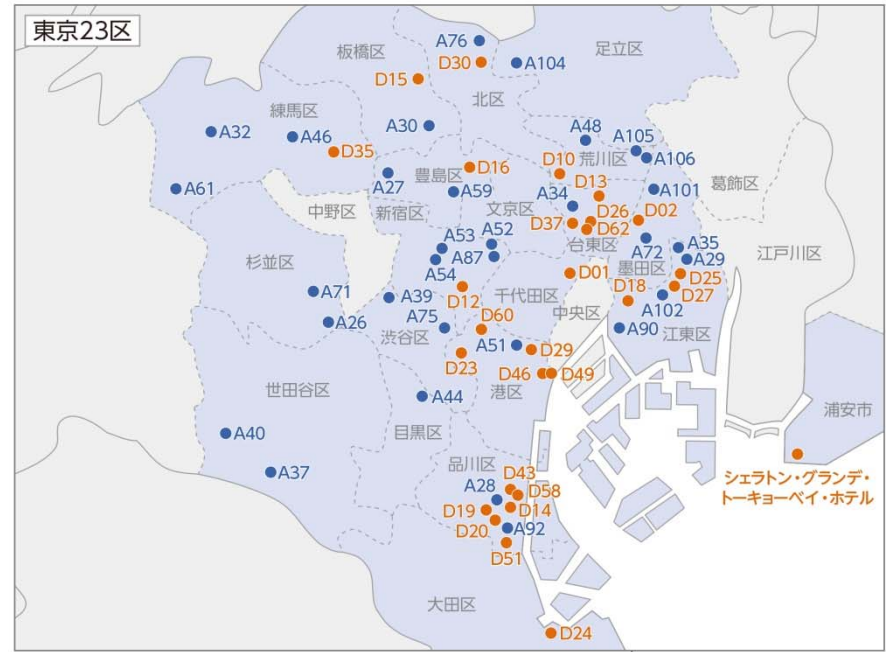
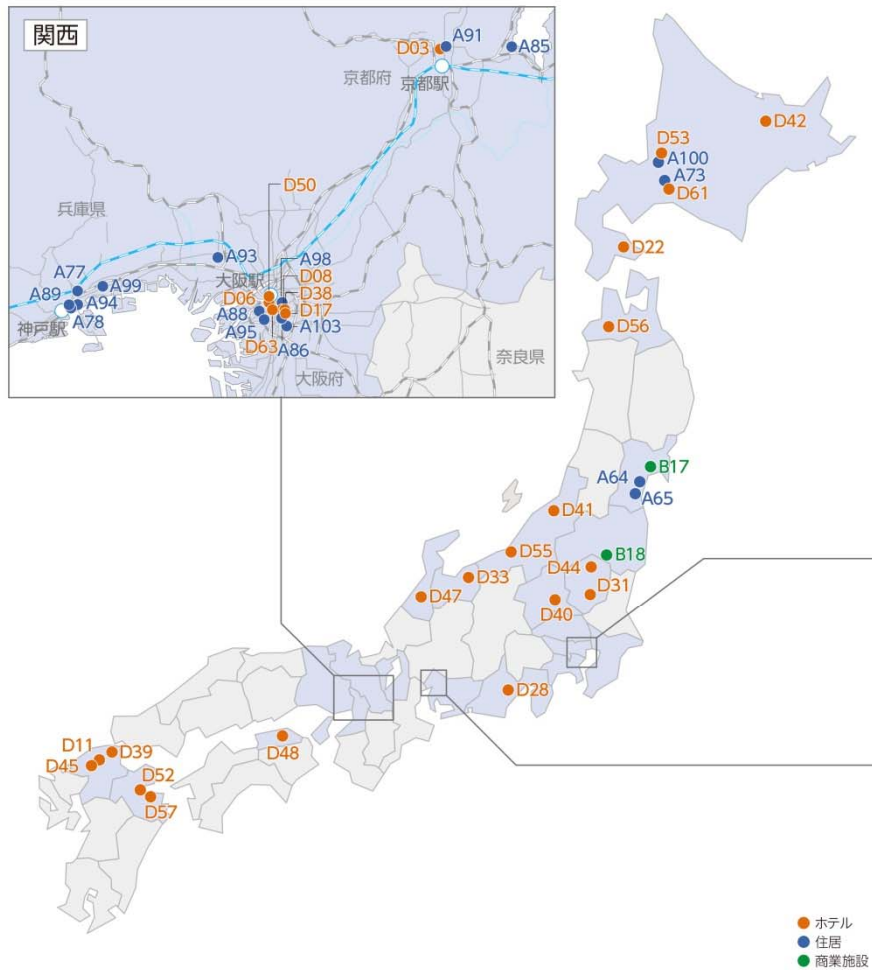
(注3) 「リピーター率」は、航空機経由でケイマン諸島を訪れた人のうち、Cayman Islands Immigration Departmentが実施したアンケート調査（2017年10月18日に発表）において、これまでのケイマン諸島への来訪回数が「1回」又は「2回以上」と回答した人の割合を示しています。

(注4) 2009年から2013年は各年の9月末日、2014年から2016年は各年の12月末日時点の数値を記載しています。

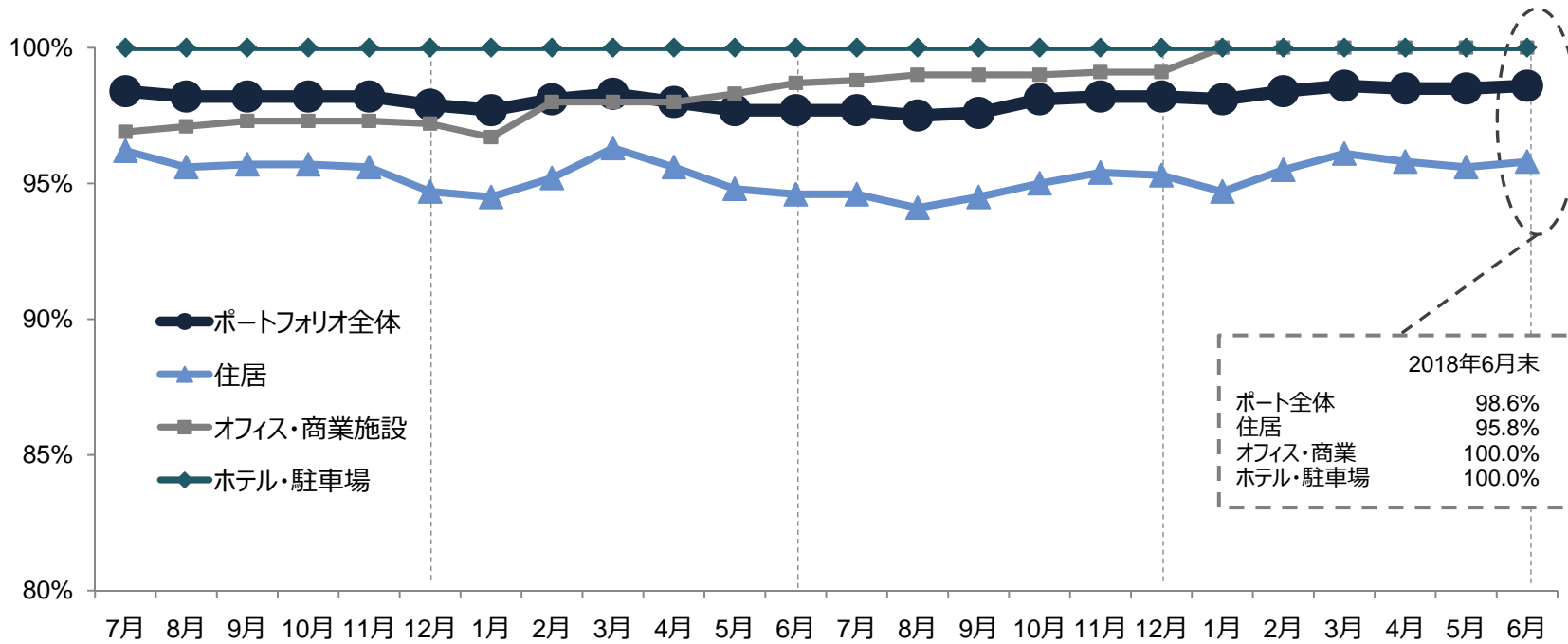


Appendix

物件数	住居	ホテル	その他
130	64	64	2



月次稼働率の推移



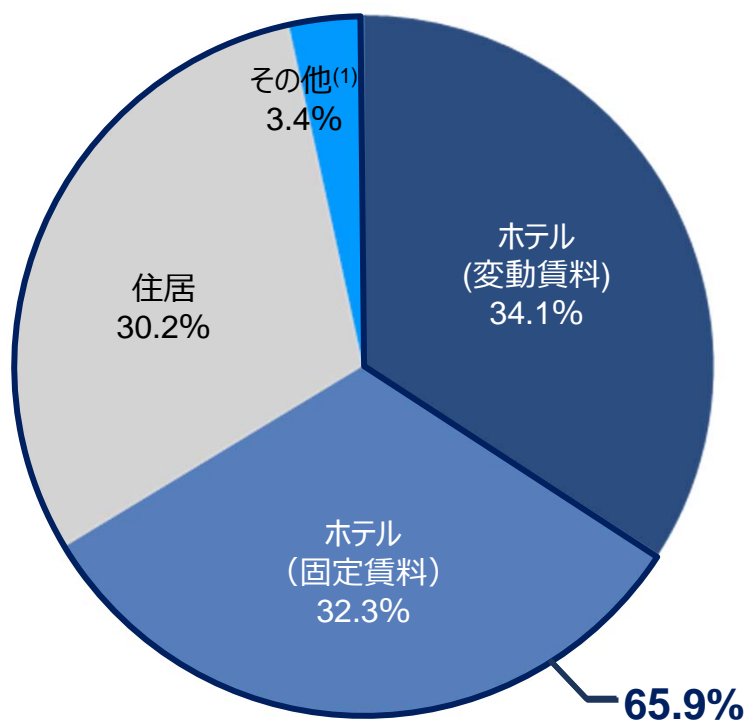
ポート全体	98.6%
住居	95.8%
オフィス・商業	100.0%
ホテル・駐車場	100.0%

期中平均稼働率

2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期
ポート全体 98.2%	ポート全体 97.9%	ポート全体 97.9%	ポート全体 98.5%
住居 95.6%	住居 95.2%	住居 94.8%	住居 95.6%
オフィス・商業 97.2%	オフィス・商業 98.0%	オフィス・商業 99.0%	オフィス・商業 100.0%
ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%	ホテル・駐車場 100.0%

ポートフォリオ収益の構成はホテル(固定賃料)、住居及びその他⁽¹⁾の用途物件の合計が65.9%となり、引き続き安定的

賃貸事業収入の構成比 (2018年6月期)



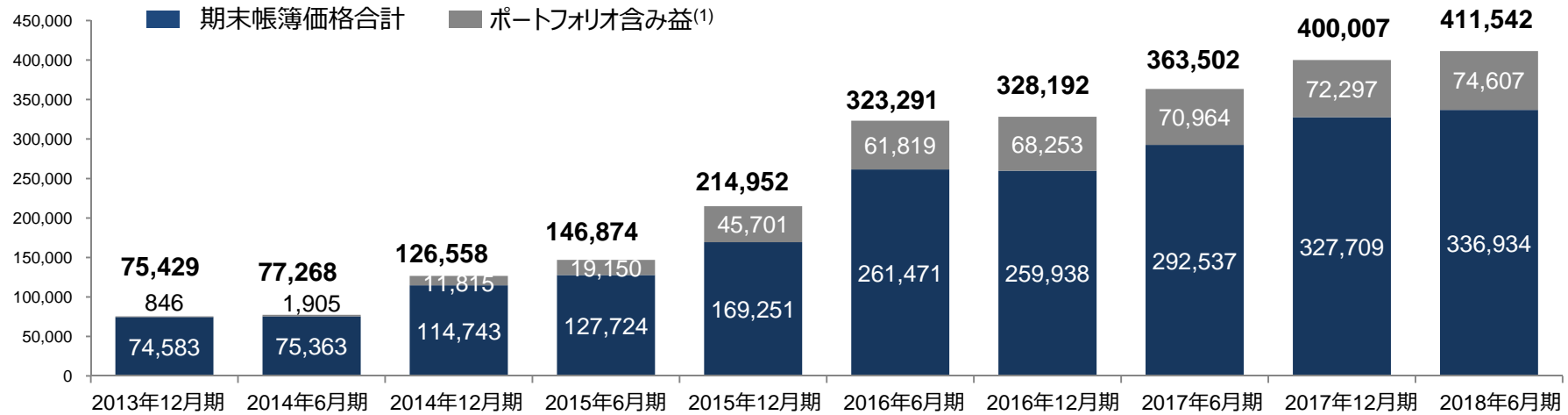
(百万円)

賃貸事業収入			
ホテル	変動賃料	3,790	34.1%
	固定賃料	3,587	32.3%
住居		3,363	30.2%
その他 ⁽¹⁾		380	3.4%
合計		11,122	100.0%

(注1) 商業施設で構成されています。

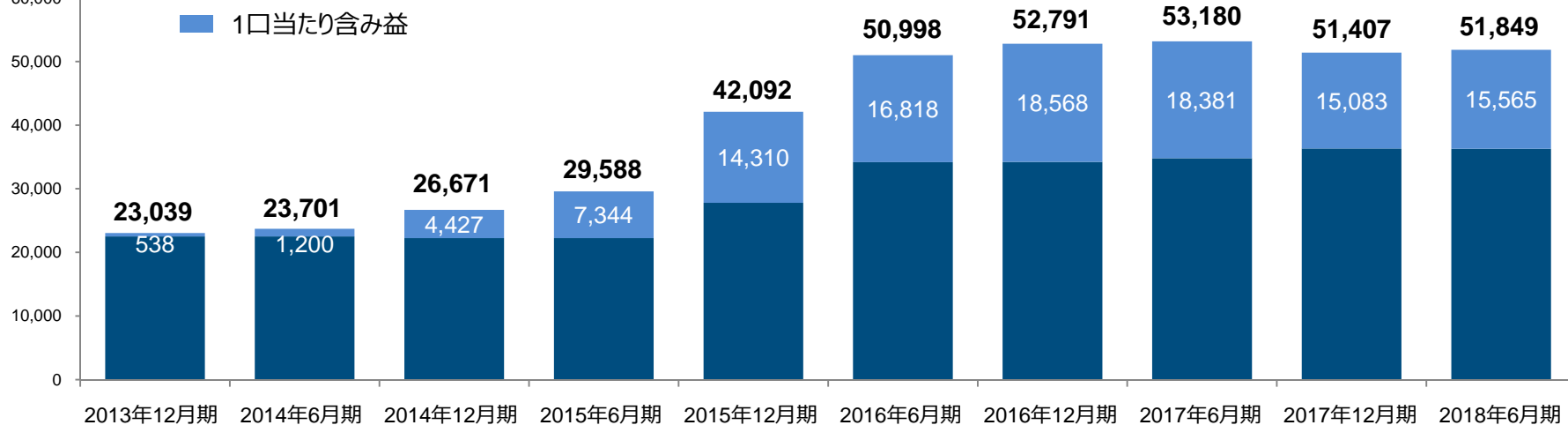
鑑定評価額の推移

(百万円)



1口当たりNAV(2)の推移

(円)



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

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

外国人宿泊客ニーズに応えるMHMの運営



MYSTAYS HOTEL MANAGEMENT CO.,LTD.

- MHMは日本で**87ホテル**を運営。うち、**52ホテル**が本投資法人の保有物件（2018年8月22日時点）
- 直近でウェブサイトを更新するとともに、サイトからの直接予約増加を企図し、新たなオンライン予約システムを構築中
- 本投資法人が保有するMHM運営ホテルについて、海外売上比率は**33.7%**⁽¹⁾



MHM Websites

宿泊客の選好に合わせた対応と業界トレンドを捉えた最近の取組み

レベニュー・マネジメント

- ✓ チャンネルの多様化及びコミッションフィー削減につながるMHMウェブサイトからの直接予約の比率が年々増加。2016年から2018年の各1月から6月までの、全体売上に占める同比率は、2016年が6.4%であったのに対し、2017年は7.4%、2018年は8.2%まで上昇
- ✓ 客室稼働率99%超を達成した日数は2018年1月-6月で延べ2,527日となり、前年同期における日数の延べ2,354日より増加⁽²⁾
- ✓ 直前キャンセルへの対応のためのオーバーブッキングのアルゴリズムの見直しにかかる新たなレベニュー・マネジメントのソフトウェアの導入

オンライン・マーケティングの強化

- ✓ 広告連動型の検索エンジンだけでなく、国内外のメタサーチ⁽³⁾へも拡大
- ✓ 特定のキャンペーンや観光地における、インフルエンサーによるビデオマーケティング及びソーシャルメディア広告の開始
- ✓ ターゲットを絞ったYouTubeの宣伝とターゲット見直しした広告の増加

アリババグループ（フリギー）との提携

- ✓ MHMが運営する63物件の客室を販売。うち、35物件が本投資法人の保有物件

コスト削減

- ✓ 本投資法人が保有するMHM運営ホテルのうち、年間ベースで、38ホテルの建物維持管理費を13.9%削減し、34ホテルのエレベーター保守費を50.4%削減⁽¹⁾

(注1) 本投資法人が2018年6月30日時点で保有するMHM運営ホテル48物件から、MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントが運営している「ホテルエピナール那須」を除く47物件に基づき、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。

(注2) 本投資法人が2018年6月30日時点で保有するMHM運営ホテル48物件に基づきます。なお、対象期間中に改装を実施した物件は、改装期間を除きます。

(注3) 1階キーワードを入力するだけで複数の検索エンジンが実行され、検索結果が表示される検索サービスのこと。

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

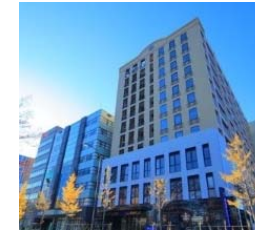
投資主優待制度の概要(1)

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 ■ MHMが運営するマイステイズブランド・ホテル⁽²⁾ 	
対象投資主	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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:各決算期末日 (6月30日/12月31日) 	
優待内容	①	②
対象施設	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	MHMが運営するマイステイズブランド・ホテル
詳細	BAR ⁽³⁾ (最安値宿泊料金) から10%オフでの宿泊	BAR ⁽²⁾ (最安値宿泊料金)から10%オフでの宿泊
利用条件及び制限	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルのウェブサイト経由の予約に限る	ホテルマイステイズのウェブサイト経由の予約に限る
利用可能期間 ⁽³⁾	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基準日12月31日時点の投資主：翌年4月1日から9月30日まで 2. 基準日6月30日時点の投資主：当年10月1日から翌年3月31日まで 	

(注1) 上記の投資主優待制度は、本書の日付現在において予定しているものであり、今後内容が変更される可能性があります。
 (注2) BAR(Best Available Rate)とは、各ホテルが、その宿泊時期・予約時点において最も安い値段であるとする料金のことをいいます。閑散期には値段が下がり、繁忙期には値段が上がるといった変動料金です。
 (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。

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

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



ホテルマイステイズプレミア金沢



フサキリゾートヴィレッジ



ホテルエピナール那須



ホテルマイステイズ
プレミア赤坂



別府亀の井ホテル

Q. なぜ海外不動産投資を行うのですか？

A. 本投資法人のポートフォリオ全体の収益性及び安定性の向上を企図しています。

本投資法人は、コアアセットと位置付けている国内ホテル及び国内住居ポートフォリオに、高い収益性が期待できる海外ホテルを組み合わせることにより、ポートフォリオ全体の収益性を高めるとともに、日本国内の経済情勢の変動等による国内資産の収益変動がポートフォリオ全体の収益に与える影響を軽減し、ポートフォリオ収益の安定性を高められると考えています。また、国内ホテル収益の季節性に起因する、6月期と12月期の分配金の変動について、国内ホテルと需要のピーク時期が異なる海外ホテルを取得することにより、決算期毎の分配金の変動を緩和し、分配金水準を平準化できると考えています。

Q. 海外のどの地域が投資対象となりますか？

A. 政治的・経済的安定性が高い国・地域に限定して投資する方針です。

政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されている先進国又はこれに準ずる国・地域に限定して投資する方針です。具体的には、米国、カナダ、英国、英領ケイマン諸島、シンガポール等を投資対象とします。

Q. どのような物件を投資対象としていますか？

A. 安定的な需要が期待できる質の高いホテルに限定して投資する方針です。

グローバル・ベースで広範なオペレーション実績を有し、卓越したマーケティング・販売能力を発揮できる国際ホテルブランドのオペレーターが運営し、又は運営ノウハウ・システム・ブランドネーム等を提供するホテルに厳選投資する方針です。

Q. スポンサーが関与していないホテルも対象になりますか？

A. 原則としてスポンサーが関与するホテルのみを投資対象とします。

投資判断に必要な情報が十分かつ確実に入手可能であり、取得後の運営においても適切なサポートを得ることが期待できることから、原則として、本投資法人のスポンサーであるフォートレス・グループが開発、所有又は運営に携わっているホテルのみを投資対象とします。

Q. 今後、海外不動産投資が増えていくのでしょうか？

A. 当面は、英領ケイマン諸島所在のホテルへの投資に続く海外ホテル投資は予定していません。

上記の通り、対象国・地域、ホテルオペレーター、スポンサーの関与等の面で厳格な基準を設けており、現時点では、2018年9月に取得した英領ケイマン諸島所在の「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」に続く、海外ホテルの追加取得は検討していません。なお、投資方針として、ポートフォリオにおける海外不動産投資の比率を取得価格ベースで15%未満と定めており、海外投資比率がこれを超えることはありません（上記海外2ホテル取得後（為替予約考慮後）の同比率は8.4%です）。



Appendix – 財務・運営データ

変動賃料ホテルの主要運用データ (1)

物件名称	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デイリー比率 ⁽³⁾		海外売上比率 ⁽⁴⁾	
			2018年1-6月実績		2018年1-6月実績		2018年1-6月実績		2018年1-6月実績		2018年1-6月実績		2018年1-6月実績	
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比
D1 ホテルマイステイズ神田	126	2014年5月	97.1%	3.0	8,825	-4.0%	8,569	-0.9%	111	5.5%	99.9%	2.3	40.3%	-1.1
D2 ホテルマイステイズ浅草	160	2014年5月	93.3%	-1.2	6,710	-11.0%	6,258	-12.2%	106	-8.7%	84.1%	-8.6	58.0%	-7.7
D3 ホテルマイステイズ京都四条	224	2014年7月	74.0%	-11.7	11,771	-19.6%	8,712	-30.6%	190	-40.7%	100.0%	0.0	59.8%	-8.6
D4 マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	175	2014年7月	88.0%	-3.1	9,827	-0.6%	8,646	-4.0%	170	-3.3%	100.0%	0.0	21.1%	3.3
D5 ホテルマイステイズ舞浜	90	2014年7月	80.1%	-10.4	15,551	-2.2%	12,450	-13.4%	110	-17.7%	100.0%	0.0	31.1%	-0.5
D6 ホテルマイステイズ堂島	141	2014年7月	80.8%	-10.2	11,639	-3.8%	9,409	-14.6%	180	-11.0%	100.0%	-	38.4%	-
D7 ホテルマイステイズ名古屋栄	270	2014年7月	91.3%	-3.4	7,599	4.0%	6,936	0.2%	189	0.6%	100.0%	0.0	42.2%	8.5
D8 ホテルマイステイズ堺筋本町	190	2014年7月	86.7%	-2.7	8,223	-12.0%	7,132	-14.7%	134	-16.9%	100.0%	0.0	38.9%	-10.4
D9 ホテルマイステイズ横浜	190	2014年7月	90.1%	5.9	7,551	-2.1%	6,805	4.8%	118	9.4%	100.0%	0.0	21.1%	-0.3
D10 ホテルマイステイズ日暮里	93	2014年7月	91.1%	2.5	7,229	-2.1%	6,588	0.7%	61	3.4%	89.8%	-3.4	47.4%	-3.7
D11 ホテルマイステイズ福岡天神南	177	2014年7月	95.2%	-0.3	8,798	6.2%	8,379	5.9%	145	9.2%	100.0%	0.0	39.4%	-2.3
D13 ホテルマイステイズ上野稲荷町	72	2014年7月	94.5%	2.5	7,220	-10.2%	6,825	-7.7%	49	-10.6%	90.4%	3.4	48.3%	-20.5
D17 ホテルマイステイズ大手前	110	2014年7月	88.7%	-4.1	10,417	-8.5%	9,245	-12.6%	94	-24.4%	100.0%	0.0	55.3%	-6.3
D22 ホテルマイステイズ函館五稜郭	208	2015年2月	61.5%	-12.7	7,794	-2.4%	4,792	-19.1%	76	-32.0%	100.0%	0.0	4.3%	-
D24 ホテルマイステイズ羽田	174	2015年7月	94.8%	-1.2	11,056	-1.3%	10,479	-2.6%	183	0.8%	100.0%	0.0	40.8%	1.1
D25 ホテルマイステイズ亀戸P1	265	2015年7月	90.6%	4.8	6,165	-1.2%	5,588	4.3%	183	4.7%	45.7%	-4.0	14.3%	-1.9
D26 ホテルマイステイズ上野入谷口	97	2015年7月	94.9%	0.7	9,886	-4.0%	9,381	-3.2%	95	-0.3%	100.0%	0.0	67.5%	0.4
D27 ホテルマイステイズ亀戸P2	175	2015年7月	93.7%	4.4	6,107	-4.1%	5,724	0.6%	120	1.8%	61.3%	-5.9	26.1%	0.6
D31 ホテルマイステイズ宇都宮	116	2015年7月	96.9%	-0.3	7,604	6.4%	7,370	6.1%	100	12.2%	100.0%	0.0	15.9%	0.8
D38 ホテルマイステイズ心齋橋	54	2016年1月	94.8%	-1.6	12,344	-10.8%	11,706	-12.4%	67	-17.9%	100.0%	0.0	73.8%	0.7
D43 ホテルマイステイズ五反田駅前	383	2016年3月	93.7%	-1.7	10,949	3.3%	10,256	1.5%	481	18.3%	100.0%	0.0	24.1%	1.9
D45 ホテルマイステイズ福岡天神	217	2016年3月	94.8%	-1.8	9,597	14.2%	9,093	12.1%	218	13.7%	100.0%	0.0	48.1%	1.2
D46 ホテルマイステイズ浜松町	105	2016年3月	96.6%	2.2	10,750	-3.5%	10,383	-1.2%	112	-2.2%	100.0%	0.0	46.8%	-5.9
D47 ホテルマイステイズプレミア金沢	244	2016年6月	90.5%	1.5	11,300	3.7%	10,230	5.5%	306	7.0%	100.0%	0.0	29.4%	-0.7
D49 ホテルマイステイズプレミア浜松町 ⁽¹⁾	120	2017年5月	93.1%	-	17,537	-	16,327	-	223	-	100.0%	-	65.7%	-
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⁾	397	2017年10月	91.0%	-	8,188	-	7,455	-	393	-	100.0%	-	33.8%	-
D51 ホテルマイステイズプレミア大森 ⁽¹⁾	232	2017年10月	92.4%	-	12,843	-	11,871	-	273	-	100.0%	-	40.3%	-
D53 ホテルマイステイズ札幌駅北口 ⁽¹⁾	242	2017年10月	91.6%	-	9,591	-	8,789	-	221	-	100.0%	-	35.7%	-
D54 ホテルマイステイズ横浜関内 ⁽¹⁾⁽²⁾	165	2018年2月	94.5%	-	9,193	-	8,689	-	133	-	100.0%	-	29.4%	-
D57 ホテルマイステイズ大分 ⁽¹⁾⁽²⁾	145	2018年2月	93.8%	-	5,859	-	5,496	-	69	-	100.0%	-	19.3%	-
D58 ホテルマイステイズ五反田 ⁽¹⁾⁽²⁾	110	2018年6月	99.5%	-	9,740	-	9,696	-	3	-	100.0%	-	22.4%	-
D59 ホテルマイステイズ立川 ⁽¹⁾⁽²⁾	121	2018年6月	86.8%	-	8,193	-	7,110	-	3	-	100.0%	-	19.1%	-
ホテルマイステイズ (32物件) 小計	5,588	-	89.2%	-1.7	9,206	-2.7%	8,215	-4.5%	3,609	-3.6%	95.3%	-0.7	37.7%	0.8

(注1) 前年同期 (2017年1月~6月) において、本投資法人における運用期間が6ヶ月未満であるため、前年同期比を記載していません。
(注2) 本投資法人における運用期間のデータのみ集計しています。
(注3) ホテルエビジュアル那須、アパホテル横浜関内、ホテルビスタ清水における数値はありません。
(注4) アパホテル横浜関内については開示を受けていません。
(注5) 合計及び小計においては、客室数以外のデータについて、本投資法人における2018年6月期または前年同期の運用期間が6ヶ月未満の物件は含みません

変動賃料ホテルの主要運用データ (2)

物件名称	客室数 (室)	取得年月	稼働率 (%)		ADR (円)		RevPAR (円)		GOP (百万円)		デイリー比率 ⁽³⁾		海外売上比率 ⁽⁴⁾	
			2018年1-6月実績		2018年1-6月実績		2018年1-6月実績		2018年1-6月実績		2018年1-6月実績		2018年1-6月実績	
				前年同期比 (pt)		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比		前年同期比
D12 フレックスステイン飯田橋	59	2014年7月	93.7%	2.6	9,543	-0.2%	8,940	2.7%	53	5.4%	96.4%	-2.6	32.2%	0.1
D14 フレックスステイン品川	55	2014年7月	94.4%	0.2	8,712	-6.6%	8,226	-6.4%	43	-8.4%	97.4%	-2.6	28.0%	-8.3
D15 フレックスステイン常盤台	129	2014年7月	75.1%	-3.0	5,221	-1.4%	3,920	-5.2%	55	-6.9%	42.4%	-3.7	16.0%	-2.6
D16 フレックスステイン巣鴨	104	2014年7月	78.7%	2.2	6,069	-2.6%	4,779	0.3%	55	-2.5%	48.6%	3.2	10.0%	-0.2
D18 フレックスステイン清澄白河	55	2014年7月	90.9%	0.8	6,942	-6.8%	6,312	-6.0%	36	-9.5%	69.0%	-12.4	37.4%	-1.4
D19 フレックスステイン中延P1	39	2014年7月	93.0%	5.3	5,864	-2.4%	5,452	3.4%	22	10.5%	35.9%	-29.8	7.8%	-3.9
D20 フレックスステイン中延P2	22	2014年7月	93.3%	5.6	5,602	-1.4%	5,225	4.9%	11	6.3%	53.6%	-14.9	14.4%	-2.5
D23 フレックスステイン白金	84	2015年2月	83.4%	-4.3	7,245	2.4%	6,044	-2.6%	55	-7.7%	47.4%	4.4	22.7%	8.5
D30 フレックスステイン東十条	88	2015年7月	88.6%	0.7	5,331	-7.5%	4,723	-6.8%	38	-5.2%	79.8%	-20.2	37.5%	-15.7
D32 フレックスステイン川崎貝塚	64	2015年7月	87.1%	0.5	5,486	1.5%	4,778	2.1%	32	0.1%	33.3%	0.8	10.7%	2.3
D34 フレックスステイン川崎小川町	62	2015年7月	85.7%	4.3	4,902	-1.6%	4,202	3.5%	25	-1.6%	29.2%	-9.8	6.6%	-1.2
D35 フレックスステイン江古田	210	2015年8月	85.4%	-0.2	5,392	1.6%	4,606	1.4%	115	0.2%	36.3%	-1.7	7.5%	-1.9
フレックスステイン (12物件) 小計	971	-	85.4%	0.4	6,169	-1.7%	5,267	-1.3%	546	-2.6%	56.4%	-5.4	19.6%	0.9
D44 ホテルエビナール那須	310	2016年3月	79.1%	4.8	21,089	2.2%	16,681	8.8%	576	5.1%	-	-	0.3%	0.1
D52 別府亀の井ホテル ⁽¹⁾	322	2017年10月	89.7%	-	10,549	-	9,459	-	347	-	100.0%	-	23.9%	-
D55 アートホテル上越 ⁽¹⁾⁽²⁾	198	2018年2月	74.6%	-	8,288	-	6,184	-	145	-	100.0%	-	3.9%	-
D56 アートホテル弘前シティ ⁽¹⁾⁽²⁾	134	2018年2月	75.4%	-	10,119	-	7,634	-	152	-	100.0%	-	7.3%	-
その他 (4物件) 小計	964	-	79.1%	4.8	21,089	2.2%	16,681	8.8%	576	5.1%	-	-	0.3%	0.1
MHMホテル合計	7,523	-	87.9%	-0.9	9,290	-1.7%	8,170	-2.7%	4,732	-2.5%	89.8%	-1.4	30.8%	0.6
D21 アパホテル横浜関内	451	2015年2月	92.1%	-0.1	7,130	1.3%	6,566	1.2%	229	-0.4%	-	-	-	-
D28 ホテルビスタ清水	152	2015年7月	78.9%	-2.8	6,781	1.3%	5,347	-2.2%	61	-18.9%	-	-	10.5%	-0.5
MHM以外のホテル合計	603	-	88.8%	-0.8	7,052	1.4%	6,259	0.4%	290	-5.0%	-	-	10.5%	-0.5
全体計	8,126	-	88.0%	-0.9	9,061	-1.4%	7,976	-2.4%	5,023	-2.7%	89.8%	-1.4	30.4%	0.6

(注1) 前年同期 (2017年1月~6月) において、本投資法人における運用期間が6ヶ月未満であるため、前年同期比を記載していません。

(注2) 本投資法人における運用期間のデータのみ集計しています。

(注3) ホテルエビナール那須、アパホテル横浜関内、ホテルビスタ清水における数値はありません。

(注4) アパホテル横浜関内については開示を受けていません。

(注5) 合計及び小計においては、客室数以外のデータについて、本投資法人における2018年6月期または前年同期の運用期間が6ヶ月未満の物件は含みません

項目	2016年6月期	2016年12月期	2017年6月期	2017年12月期	2018年6月期
	2016年1月1日～ 2016年6月30日	2016年7月1日～ 2016年12月31日	2017年1月1日～ 2017年6月30日	2017年7月1日～ 2017年12月31日	2018年1月1日～ 2018年6月30日
総資産額（百万円）	284,106	277,361	306,421	371,758	374,512
純資産額（百万円）	130,005	131,455	139,062	181,320	181,523
自己資本比率	45.8%	47.4%	45.4%	48.8%	48.5%
出資総額（百万円）	120,367	120,367	128,984	168,798	168,798
期末発行済投資口総数	3,675,824	3,675,824	3,860,824	4,793,181	4,793,181
1口当たり純資産額（円）	35,368	35,762	36,019	37,829	37,871
総資産経常利益率(ROA)（年換算）	3.6%	3.9%	3.2%	4.3%	4.2%
純資産当期純利益率(ROE)（年換算）	7.5%	8.3%	7.0%	9.1%	8.6%
有利子負債額（百万円）	141,917	142,419	163,990	186,983	189,415
加重平均金利	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
有利子負債比率（LTV 1）	53.0%	53.1%	55.0%	51.8%	52.1%
期末総資産有利子負債比率（LTV 2）	50.0%	51.3%	53.5%	50.3%	50.6%
ネットオペレーティングインカム(NOI)（百万円）	7,136	8,414	8,023	10,008	9,758
NOI利回り（年換算）	6.6%	6.3%	5.7%	6.3%	5.8%
当期減価償却費（百万円）	1,676	2,065	2,281	2,567	2,772
ファンズフロムオペレーション(FFO)（百万円）	6,040	7,496	6,983	8,626	9,244
NAV（百万円）	187,461	194,049	205,318	246,404	248,519
1口当たりNAV（円）	50,998	52,791	53,180	51,407	51,849
NAV倍率（倍）	1.3	1.0	0.9	0.9	1.0

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

2018年6月期の前期比差異分析

	(単位)	2017年12月期	2018年6月期	差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	(百万円)	12,647	13,104	457	+3.6%	<ul style="list-style-type: none"> ・受取配当金 +732 ・賃料・共益費 ▲290 (うち住居▲74, 店舗▲175, ホテル▲40(主に季節性による変動)) ・礼金収入 +17 ・更新料収入 +6 ・駐車場収入 ▲5 ・不動産等売却益 +5 ・その他 ▲8
賃貸事業収入	(百万円)	11,403	11,122	△ 280	△2.5%	
営業費用	(百万円)	4,423	4,671	247	+5.6%	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費 +205 ・資産運用報酬 +25 ・広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料 +11 ・維持管理費 ▲43 (うち修繕費+2、原状回復費▲3、管理雑経費▲3、PM Fee▲8、建物管理費▲12、水道光熱費▲17) ・減損損失 ▲15 ・その他 +64
修繕費	(百万円)	21	24	2	+10.5%	
営業利益	(百万円)	8,223	8,433	209	+2.6%	
営業外収益	(百万円)	0	4	3	+445.6%	
営業外費用	(百万円)	920	715	△ 205	△22.3%	
支払利息及び投資法人債利息	(百万円)	445	480	34	+7.8%	・第29期実行の新規借入金の通期寄与及び第30期は投資法人債を発行したため
融資関連費用	(百万円)	304	234	△ 69	△23.0%	・第29期は新規借入に伴う一時費用が多額に発生したため
その他の営業外費用	(百万円)	170	0	△ 170	△99.7%	・第29期はグローバルオフリングに伴い新投資口発行費が発生したため
当期純利益	(百万円)	7,303	7,721	418	+5.7%	
一口当たり当期純利益	(円)	1,523	1,611	88	+5.8%	
一口当たり利益分配金	(円)	1,528	1,430	△ 98	△6.4%	
1口当たり 剰余金取崩し額	(円)	—	—	—	—	
1口当たり 利益超過分配金	(円)	36	—	—	—	
DPU	(円)	1,564	1,430	△ 134	△8.6%	
NOI	(百万円)	10,008	10,491	482	+4.8%	
NOI利回り	(%)	6.3%	5.8%	△0.5%	—	

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

2018年6月期 損益計算書

項目	2017年12月期 2017年7月1日～ 2017年12月31日		2018年6月期 2018年1月1日～ 2018年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	12,647,270	100.0	13,104,841	100.0	457,571	3.6
貸貸事業収入(1)	11,403,236		11,122,481		△280,754	
不動産等売却益	1,244,033		1,249,645		5,611	
受取配当金	-		732,714		732,714	
営業費用	4,423,618	37.6	4,671,320	35.6	247,702	5.6
貸貸事業費用(2)	3,962,183		4,136,619		174,435	
減価償却費(3)	2,567,215		2,772,510		205,295	
NOI (1)-(2)+(3)	10,008,268	88.5	9,758,373	74.5	△249,894	△ 2.5
資産運用報酬	250,000		275,000		25,000	
減損損失	15,677		-		△15,677	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	15,230		18,162		2,931	
一般事務委託手数料	37,347		39,697		2,349	
貸倒引当金繰入額	89		2		△86	
その他営業費用	138,288		197,039		58,750	
営業利益	8,223,652	62.4	8,433,520	64.4	209,868	2.6
営業外収益	796	0.5	4,347	0.0	3,550	446.0
受取利息	54		78		24	
還付加算金	234		3,086		2,852	
雑収入	507		1,181		673	
営業外費用	920,746	5.7	715,314	5.5	△205,432	△ 22.3
支払利息	445,855		479,456		33,601	
投資法人債利息	-		1,216		1,216	
投資法人債発行費償却	-		379		379	
融資関連費用	304,073		234,197		△69,875	
投資口交付費	170,817		-		△170,817	
その他	-		64		64	
経常利益	7,303,702	57.1	7,722,553	58.9	418,851	5.7
税引前当期純利益	7,303,702	57.1	7,722,553	58.9	418,851	5.7
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	7,303,097	57.1	7,721,948	58.9	418,851	5.7
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)	△90,516		△111,399		△20,883	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,212,580		7,610,548		397,968	

2018年6月期 貸借対照表 – 資産の部

項目	2017年12月期 2017年12月31日		2018年6月期 2018年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	14,367,140		8,505,792		△5,861,348	
信託現金及び信託預金	6,326,653		6,566,761		240,107	
未収入金	-		6,483		6,483	
営業未収入金	1,984,728		1,826,596		△158,132	
前払費用	489,098		428,536		△60,561	
未収還付法人税等	8		149,632		149,624	
未収消費税等	613,566		-		△613,566	
その他	0		0		-	
貸倒引当金	△89		△89		0	
流動資産合計	23,781,107	6.4	17,483,714	4.7	△6,297,393	△ 26.5
固定資産						
有形固定資産						
工具、器具及び備品	2,973		2,748		△225	
信託建物	119,455,782		123,099,357		3,643,575	
信託建物附属設備	22,695,639		22,680,292		△15,346	
信託構築物	150,055		138,854		△11,201	
信託工具、器具及び備品	730,651		1,002,969		272,318	
信託土地	167,845,958		173,298,062		5,452,103	
有形固定資産合計	310,881,062	83.6	320,222,285	85.5	9,341,223	3.0
無形固定資産						
信託借地権	16,828,843		16,712,637		△116,205	
無形固定資産合計	16,828,843	4.5	16,712,637	4.5	△116,205	△ 0.7
投資その他の資産						
投資有価証券	17,854,460		17,856,387		1,927	
差入保証金	1,651,565		1,681,565		30,000	
長期前払費用	587,753		426,222		△161,531	
デリバティブ債権	113,592		92,561		△21,030	
その他	59,869		12,667		△47,201	
投資その他の資産合計	20,267,241	5.5	20,069,404	5.4	△197,836	△ 1.0
固定資産合計	347,977,146	93.6	357,004,327	95.3	9,027,181	2.6
繰延資産						
投資法人債発行費	-		24,945		24,945	
繰延資産合計	-	-	24,945	0.0	24,945	-
資産合計	371,758,254	100.0	374,512,988	100.0	2,754,733	0.7

2018年6月期 貸借対照表 – 負債・純資産の部

項目	2017年12月期 2017年12月31日		2018年6月期 2018年6月30日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	254,936		598,870		343,933	
短期借入金	3,068,000		2,000,000		△1,068,000	
1年内返済予定の長期借入金	28,979,000		46,663,000		17,684,000	
未払金	51,836		131,783		79,947	
未払費用	270,486		195,481		△75,004	
未払法人税等	605		605		-	
未払消費税等	-		14,902		14,902	
前受金	600,752		551,506		△49,246	
預り金	29,190		21,697		△7,493	
流動負債合計	33,254,807	8.9	50,177,846	13.4	16,923,038	50.9
固定負債						
投資法人債	-		2,000,000		2,000,000	
長期借入金	154,936,000		138,752,000		△16,184,000	
信託預り敷金及び保証金	2,215,299		2,026,400		△188,898	
デリバティブ債務	-		1,586		1,586	
資産除去債務	31,680		31,891		210	
固定負債合計	157,182,980	42.3	142,811,878	38.1	△14,371,101	△ 9
負債合計	190,437,787	51.2	192,989,724	51.5	2,551,936	1.3
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	168,798,455	45.4	168,798,455	45.1	-	-
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
出資剰余金控除額						
一時差異等調整引当額	△ 46,329		△ 46,329		-	
その他の出資剰余金控除額	△1,022,263		△1,194,818		△ 172,554	
出資剰余金控除額合計	△1,068,593		△1,241,148		△ 172,554	
出資剰余金（純額）	5,195,838		5,023,283		△ 172,554	
任意積立金	-		-		-	
当期末処分利益	7,212,580		7,610,548		397,968	
剰余金合計	12,408,419	3.3	12,633,832	3.4	225,413	1.8
投資主資本合計	181,206,874	48.7	181,432,288	48.4	225,413	0.1
評価換算差額等						
繰延ヘッジ損益	113,592		90,975		△22,616	
評価・換算差額等合計	113,592	0.0	90,975	0.0	△22,616	△ 19.9
純資産合計	181,320,466	48.8	181,523,263	48.5	202,796	0.1
負債純資産合計	371,758,254	100.0	374,512,988	100.0	2,754,733	0.7

2018年6月期 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

項目	2017年12月期 2017年6月1日～ 2017年12月31日	2018年6月期 2018年1月1日～ 2018年6月30日
	金額 (千円)	金額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	7,303,702	7,722,553
減価償却費	2,567,215	2,772,510
減損損失	15,677	-
投資口交付費	170,817	-
投資法人債発行費償却	-	379
融資関連費用	304,073	234,197
受取利息	△54	△78
支払利息	445,855	480,672
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	55	0
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△564,535	158,132
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	2	△149,624
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△640,464	661,287
営業未払金の増減額 (△は減少)	△7,867	39,752
未払消費税等の増減額 (△は減少)	47,721	△32,819
未払金の増減額 (△は減少)	△67,922	49,627
未払費用の増減額 (△は減少)	98,065	△75,177
前受金の増減額 (△は減少)	60,077	△49,246
預り金の増減額 (△は減少)	△7,567	△47,348
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	9,181,866
その他	△1,277	20,177
小計	14,116,980	20,966,865
利息の受取額	54	78
利息の支払額	△439,861	△483,261
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	13,676,568	20,483,077
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	△797	-
信託有形固定資産の取得による支出	△42,111,738	△20,847,991
投資有価証券の取得による支出	△17,854,460	△1,927
預り敷金及び保証金の支出	△28,663	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△139,629	△320,542
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	115,173	132,593
敷金及び保証金の差入による支出	-	△30,000
その他	△14,807	47,201
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,034,922	△21,020,665
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	-
短期借入金の返済による支出	-	△1,068,000
長期借入れによる収入	19,925,000	1,500,000
投資法人債の発行による収入	-	1,977,436
融資関連費用の支払額	△325,727	△40,494
利益分配金の支払額	△4,776,561	△7,280,040
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	-
利益超過分配金の支払額	△34,747	△172,554
投資口の発行による収入	39,644,352	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,453,986	△5,083,652
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	11,095,633	△5,621,240
現金及び現金同等物の期首残高	9,598,161	20,693,794
現金及び現金同等物の期末残高	20,693,794	15,072,553

項目	2017年12月期 2017年7月1日～ 2017年12月31日	2018年6月期 2018年1月1日～ 2018年6月30日
	(千円)	(千円)
当期未処分利益	7,212,580	7,610,548
利益超過分配金加算額	172,554	-
その他の出資剰余金控除額	172,554	-
分配金総額	7,496,535	6,854,248
うち利益分配金	7,323,980	6,854,248
うちその他の利益超過分配金	172,554	-
投資口1口当たり分配金	(円) 1,564	1,430
うち1口当たり利益分配金	(円) 1,528	1,430
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)	(円) 36	-
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	△ 111,999	756,300

物件収支 (1/4)

(単位：千円)

c	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	A42
物件名	日神ハステーション代田橋	日神ハステーション東長崎	グロースメゾン五反田	グロースメゾン亀戸	エメラルドハウス	アルモニー御茶水ノ水	サンクレスト石神井公園	グロースメゾン新横浜	ヘルファース上野御徒町	グランリール亀戸	グロースメゾン池袋	グロースメゾン用賀	ルート立川	渋谷本町マンション	シティハイツ砧	アクシースタワー川口並木	キャピタルハイツ神楽坂
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	31	181	181	181	181	31	181	181	181	181	181	31
① 賃貸事業収入合計	38,880	47,087	27,485	35,011	49,218	6,624	37,634	36,661	33,499	26,619	4,168	22,616	21,540	19,472	18,102	24,754	3,226
賃料及び共益費 / GOP (注1)	35,759	42,347	26,916	32,350	39,421	6,143	33,982	33,538	29,028	26,619	4,067	21,465	20,067	19,094	17,100	23,510	3,049
その他収入	3,120	4,739	569	2,661	9,797	481	3,652	3,122	4,471	-	101	1,150	1,473	377	1,002	1,244	176
② 賃貸事業費用合計	18,267	24,728	8,641	16,461	22,804	3,244	17,502	16,723	16,294	9,232	2,347	9,990	7,266	5,640	6,057	13,356	2,182
維持管理費 (a)	4,664	5,263	2,135	5,828	5,583	809	3,957	4,147	6,186	1,457	543	2,535	1,414	1,468	1,812	3,728	335
うち修繕費	46	465	104	351	190	146	129	100	347	542	6	36	29	224	169	238	-
うち水道光熱費	1,786	2,139	260	541	918	270	888	516	482	-	231	319	250	209	71	384	136
公租公課 (b)	1,639	2,682	1,328	1,681	2,555	1,265	3,128	2,409	1,659	1,728	695	1,372	1,071	937	990	1,117	724
保険料 (c)	44	68	27	38	71	8	65	48	35	39	5	26	28	23	21	28	5
減価償却費 (d)	9,462	13,950	4,655	6,055	9,340	-	8,891	6,304	5,373	5,511	-	4,217	4,246	2,072	2,094	5,082	-
その他費用 (e)	2,456	2,763	495	2,858	5,252	1,160	1,459	3,812	3,039	495	1,101	1,838	505	1,138	1,138	3,397	1,116
③ 賃貸事業損益 (①-②)	20,613	22,358	18,843	18,549	26,414	3,380	20,131	19,937	17,205	17,387	1,821	12,625	14,274	13,832	12,045	11,398	1,044
④ NOI (①-②+⑦)	30,075	36,309	23,498	24,604	35,755	3,380	29,023	26,242	22,578	22,899	1,821	16,843	18,520	15,905	14,139	16,481	1,044
⑤ 資本的支出	6,046	6,497	32,006	824	4,693	-	1,059	1,981	123	-	-	118	1,384	4,362	359	599	-
⑥ NCF (④-⑤)	24,028	29,812	-8,507	23,780	31,061	3,380	27,963	24,260	22,455	22,899	1,821	16,724	17,136	11,543	13,779	15,881	1,044

c	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	A52	A53	A54	A59	A61	A63	A64	A65	A66	A71
物件名	カレッジスクエア町田	ベレー目黒	ワコーレ網島 I	フォロス中村橋	グロースメゾン海神	カレッジスクエア町屋	シティハウス東京新橋	ウィンベル神楽坂	西早稲田クレセントマンション	レキシントン・スクエア曙橋	藤和シティコープ新大塚 II	ピクセル武蔵関	藤和シティコープ浅間町	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町	ヴィズンティ覚王山	レキシントン・スクエア代田橋
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	17,484	16,143	18,127	18,716	22,200	14,706	92,985	109,221	74,348	51,097	35,917	24,762	54,977	27,001	18,145	11,157	33,079
賃料及び共益費 / GOP (注1)	17,484	15,462	17,246	16,832	20,443	14,706	89,082	99,370	71,827	48,071	34,625	22,797	51,424	23,757	16,496	9,908	31,457
その他収入	-	680	881	1,883	1,757	-	3,903	9,850	2,520	3,025	1,291	1,965	3,552	3,243	1,649	1,249	1,621
② 賃貸事業費用合計	3,307	6,882	10,340	9,348	13,796	5,165	35,756	38,394	19,110	19,922	13,630	10,320	28,927	13,493	8,279	6,714	16,481
維持管理費 (a)	359	2,013	3,298	2,143	4,178	141	12,817	7,206	4,889	5,168	3,896	3,745	13,129	5,446	2,334	2,541	3,538
うち修繕費	359	200	491	57	146	141	369	550	438	38	120	240	119	-	90	88	159
うち水道光熱費	-	165	444	344	858	-	9	1,495	587	483	7	459	29	1,816	632	140	455
公租公課 (b)	507	883	880	985	2,081	932	4,979	6,396	3,661	2,229	1,409	1,186	3,004	1,581	1,146	911	1,550
保険料 (c)	25	17	23	22	54	18	84	149	104	42	38	33	74	43	27	15	30
減価償却費 (d)	1,919	2,395	4,017	5,095	6,560	3,578	13,379	16,982	8,902	8,844	5,606	3,144	7,453	4,852	3,587	1,746	8,081
その他費用 (e)	495	1,572	2,120	1,100	921	495	4,495	7,660	1,551	1,637	2,209	2,209	5,265	1,569	1,184	1,499	3,280
③ 賃貸事業損益 (①-②)	14,176	9,260	7,787	9,368	8,404	9,540	57,228	70,826	55,237	31,175	22,287	14,442	26,049	13,507	9,865	4,442	16,597
④ NOI (①-②+⑦)	16,096	11,656	11,804	14,464	14,965	13,118	70,607	87,808	64,140	40,019	27,894	17,587	33,503	18,359	13,453	6,189	24,679
⑤ 資本的支出	376	602	1,504	1,915	4,452	-	2,083	3,680	7,202	656	2,415	636	5,954	767	1,590	1,552	1,073
⑥ NCF (④-⑤)	15,719	11,053	10,300	12,548	10,512	13,118	68,524	84,128	56,938	39,362	25,478	16,951	27,549	17,591	11,862	4,637	23,605

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

物件収支 (2/4)

(単位：千円)

c	A72	A73	A75	A76	A77	A78	A79	A80	A82	A83	A84	A85	A86	A87	A88	A89	A90
物件名	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	AMSTOWER南6条	スペースア恵比寿	ネオ・プロミネンス	インボイス新神戸レジデンス	コスモコート元町	レーベスト本陣	レーベスト松原	アルバ則武新町	レーベスト名駅南	レーベスト平安	ヴァンデュール浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神楽坂	ルナコート江戸堀	ウィンテージ神戸元町	クイーンズコート福住
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	18,426	42,761	208,597	67,322	50,828	38,268	31,286	30,439	28,107	25,584	23,865	33,886	25,210	19,969	21,320	22,778	18,525
賃料及び共益費 / GOP (注1)	17,815	40,078	184,494	56,477	46,041	37,400	28,320	28,166	24,225	23,240	22,931	30,898	23,962	18,511	19,973	22,408	16,334
その他収入	610	2,682	24,103	10,845	4,787	868	2,965	2,272	3,882	2,344	934	2,987	1,248	1,457	1,346	370	2,190
② 賃貸事業費用合計	9,090	27,053	70,074	28,455	21,711	16,870	16,370	13,871	14,641	13,817	11,661	16,703	12,415	8,939	10,864	11,096	9,043
維持管理費 (a)	2,119	6,247	10,068	10,564	3,102	2,848	4,698	3,265	3,662	3,295	2,579	5,866	4,130	2,183	3,074	1,973	1,939
(うち修繕費)	395	535	1,102	357	51	55	345	177	138	127	70	260	77	138	230	393	22
(うち水道光熱費)	333	1,383	1,903	3,085	473	527	349	312	293	458	271	2,504	901	225	716	417	198
公租公課 (b)	818	2,147	8,889	3,580	2,700	2,309	1,806	1,880	1,737	1,667	1,404	1,962	1,548	769	1,190	1,589	745
保険料 (c)	21	85	170	109	63	64	47	43	44	43	32	60	36	23	31	38	22
減価償却費 (d)	5,050	14,271	38,434	10,376	11,593	10,042	7,478	7,084	6,997	7,002	6,452	7,075	5,444	4,234	5,087	5,842	3,220
その他費用 (d)	1,080	4,300	12,512	3,825	4,251	1,606	2,340	1,598	2,199	1,809	1,192	1,738	1,254	1,728	1,480	1,652	3,115
③ 賃貸事業損益 (①-②)	9,335	15,708	138,523	38,867	29,116	21,398	14,915	16,568	13,466	11,767	12,203	17,182	12,795	11,030	10,455	11,682	9,481
④ NOI (①-②+⑦)	14,386	29,979	176,957	49,243	40,710	31,440	22,394	23,652	20,463	18,769	18,656	24,258	18,240	15,265	15,542	17,524	12,702
⑤ 資本的支出	871	3,940	13,808	7,394	3,103	1,545	508	631	1,520	791	1,222	539	-	729	191	709	181
⑥ NCF (④-⑤)	13,514	26,039	163,149	41,848	37,606	29,895	21,885	23,021	18,943	17,978	17,433	23,719	18,240	14,535	15,351	16,815	12,520

c	A91	A92	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	A100	A101	A102	A103	A104	A105	A106	住宅計
物件名	コーポ東洞院	ベレル大井町	シエテ南塚口	プライムライフ三宮職上公園	HERMTAGENANBAWEST	センチュリーパーク新川11番館	ウエストアベニュー	リトルリバー本町橋	プライムライフ御影	シティコート北1条	リエトコート向島	リエトコート西大島	ロイヤルパークス桃坂	ロイヤルパークス新田	ロイヤルパークスタワー南千住	ロイヤルパークスシーサー南千住	-
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	-
① 賃貸事業収入合計	19,154	15,490	17,437	15,488	16,083	20,955	12,185	14,005	12,672	66,770	55,654	48,968	155,151	217,076	763,803	113,119	3,363,873
賃料及び共益費 / GOP (注1)	17,374	14,662	15,697	14,503	15,556	14,545	11,580	13,530	12,103	60,747	53,119	48,415	139,268	200,266	696,829	103,894	3,088,838
その他収入	1,779	827	1,739	984	527	6,409	605	474	568	6,023	2,534	553	15,882	16,809	66,973	9,224	275,034
② 賃貸事業費用合計	11,171	7,136	8,210	6,929	7,479	8,104	6,288	7,657	6,804	35,460	26,661	20,573	113,625	115,399	469,123	69,573	1,693,497
維持管理費 (a)	3,855	2,132	1,889	1,453	2,017	1,992	1,257	2,136	1,447	7,072	5,347	5,011	54,471	29,682	115,157	20,992	456,261
(うち修繕費)	380	129	11	73	77	172	177	48	143	165	171	300	893	1,584	1,665	929	18,067
(うち水道光熱費)	529	152	279	192	256	229	232	253	137	2,321	575	652	1,322	-	20,476	1,053	60,358
公租公課 (b)	926	677	984	849	1,003	869	569	952	763	2,575	2,501	2,168	7,773	14,129	18,428	3,151	156,393
保険料 (c)	28	18	27	20	24	32	17	22	18	128	70	55	195	386	972	272	4,627
減価償却費 (d)	3,812	2,707	3,307	3,432	3,446	4,287	2,763	2,874	2,982	22,652	15,476	12,287	45,071	70,506	307,611	40,254	892,573
その他費用 (d)	2,548	1,601	2,000	1,172	988	921	1,680	1,671	1,592	3,030	3,264	1,051	6,114	695	26,953	4,901	183,642
③ 賃貸事業損益 (①-②)	7,983	8,353	9,227	8,558	8,603	12,851	5,896	6,348	5,867	31,309	28,992	28,395	41,525	101,676	294,679	43,545	1,670,375
④ NOI (①-②+⑦)	11,795	11,060	12,534	11,991	12,050	17,138	8,660	9,222	8,849	53,962	44,469	40,682	86,597	172,183	602,290	83,800	2,562,948
⑤ 資本的支出	216	1,119	2,344	456	-	4,451	2,622	-	277	1,971	3,468	432	1,592	13,445	50,716	8,588	225,918
⑥ NCF (④-⑤)	11,579	9,940	10,190	11,534	12,050	12,686	6,037	9,222	8,572	51,990	41,001	40,250	85,004	158,738	551,574	75,211	2,337,030

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

物件収支 (3/4)

(単位：千円)

c	B14	B15	B16	B17	B18		D01	D02	D03	D04	D05	D06	D07	D08	D09	D10	D11
物件名	レキシントン・ブ ラザ 西五反田	クロス・スクエア NAKANANO	大木青葉ビル	レキシントン・ブ ラザ八幡	イオンタウン須 賀川	オフィス・商業 施設設計	ホテルマイステイ ズ神田	ホテルマイステイ ズ浅草	ホテルマイステイ ズ京都四条	マイステイズ新浦安コ ンパレンスセンター	ホテルマイステイ ズ舞浜	ホテルマイステイ ズプレミア堂島	ホテルマイステイ ズ名古屋栄	ホテルマイステイ ズ堺筋本町	ホテルマイステイ ズ横浜	ホテルマイステイ ズ白鷺里	ホテルマイステイ ズ福岡天神南
計算期間 (日数)	68	31	31	181	181	-	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	59,893	7,963	6,862	164,195	141,593	380,507	111,338	106,530	190,995	170,174	110,898	180,563	189,920	134,391	118,488	61,962	145,371
賃料及び共益費 / GOP (注1)	50,424	6,598	4,671	132,145	141,593	335,433	111,338	106,530	190,995	170,174	110,898	180,563	189,920	134,391	118,488	61,962	145,371
その他収入	9,468	1,364	2,190	32,050	-	45,074	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	31,638	2,370	11,423	79,317	93,605	218,355	29,275	20,971	61,892	52,125	41,102	60,648	70,760	28,211	29,861	14,992	20,326
維持管理費 (a)	10,761	1,250	2,044	45,404	56,124	115,224	-	-	-	-	-	8,208	17,163	-	-	-	-
(うち修繕費)	194	157	133	672	-	1,157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	6,916	516	1,036	33,030	-	41,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	10,602	-	8,197	11,571	7,221	37,592	5,026	3,804	10,401	8,192	3,223	11,598	4,444	6,500	4,214	1,766	5,136
保険料 (c)	58	12	15	152	203	443	62	76	224	138	72	189	166	84	134	41	73
減価償却費 (注)	8,864	-	-	21,808	29,438	60,111	23,677	16,571	50,750	43,287	37,295	39,358	48,479	21,119	25,003	12,679	14,611
その他費用 (d)	1,351	1,106	1,165	743	616	4,983	509	518	516	507	511	1,293	507	506	509	506	505
③ 賃貸事業損益 (①-②)	28,254	5,592	-4,561	84,878	47,988	162,152	82,062	85,559	129,103	118,048	69,796	119,915	119,160	106,180	88,626	46,970	125,044
④ NOI (①-②+⑦)	37,118	5,592	-4,561	106,686	77,426	222,263	105,740	102,130	179,853	161,336	107,091	159,273	167,640	127,300	113,629	59,649	139,655
⑤ 資本的支出	-	-	-	6,422	-	6,422	5,555	438	115,288	71,931	219,683	186,604	15,051	4,043	6,273	3,185	3,360
⑥ NCF (④-⑤)	37,118	5,592	-4,561	100,264	77,426	215,840	100,184	101,692	64,564	89,404	-112,591	-27,330	152,589	123,257	107,356	56,464	136,295

c	D12	D13	D14	D15	D16	D17	D18	D19	D20	D21	D22	D23	D24	D25	D26	D27	D28
物件名	フレックスステイ ン飯田橋	ホテルマイステイ ズ上野福荷町	フレックスステイ ン品川	フレックスステイ ン常盤台	フレックスステイ ン巣鴨	ホテルマイステイ ズ大手前	フレックスステイ ン清澄白河	フレックスステイ ン中延P1	フレックスステイ ン中延P2	アパホテル横浜 関内 (注2)	ホテルマイステイ ズ函館五稜郭	フレックスステイ ン白金	ホテルマイステイ ズ羽田	ホテルマイステイ ズ亀戸P1	ホテルマイステイ ズ上野入谷口	ホテルマイステイ ズ亀戸P2	ホテルビスタ清 水
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	53,416	49,251	43,770	55,215	55,232	94,122	36,792	22,984	11,873	229,000	76,850	55,163	183,749	183,133	95,011	120,229	61,652
賃料及び共益費 / GOP (注1)	53,416	49,251	43,770	55,215	55,232	94,122	36,792	22,984	11,873	229,000	76,850	55,163	183,749	183,133	95,011	120,229	61,652
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
② 賃貸事業費用合計	14,876	13,131	8,553	11,462	11,967	13,333	11,002	5,321	3,084	88,601	40,101	10,203	63,920	40,791	25,002	30,874	26,408
維持管理費 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,533	-	480
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	4,471	1,475	1,659	3,407	2,856	3,579	3,398	980	538	11,651	5,140	1,934	4,038	6,347	1,183	3,801	4,084
保険料 (c)	61	31	25	56	46	85	53	17	10	212	134	38	154	128	60	80	69
減価償却費 (注)	9,836	11,119	6,361	7,492	8,561	9,162	7,044	3,818	2,031	76,232	34,320	7,723	59,318	33,907	20,815	26,585	21,368
その他費用 (d)	506	505	506	506	504	505	505	504	503	505	505	507	409	406	408	407	405
③ 賃貸事業損益 (①-②)	38,539	36,120	35,217	43,753	43,264	80,789	25,790	17,663	8,788	140,399	36,748	44,959	119,828	142,342	70,008	89,355	35,244
④ NOI (①-②+⑦)	48,376	47,239	41,579	51,246	51,825	89,952	32,835	21,481	10,820	216,631	71,069	52,682	179,147	176,250	90,824	115,940	56,612
⑤ 資本的支出	5,716	2,350	3,114	4,656	2,258	4,428	3,727	2,641	3,950	1,791	227,174	4,648	2,000	2,503	4,773	4,148	730
⑥ NCF (④-⑤)	42,660	44,889	38,464	46,590	49,567	85,523	29,107	18,840	6,870	214,839	-156,105	48,034	177,147	173,746	86,051	111,792	55,882

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

(注2) 賃貸借契約に基づき『固定賃料プラス変動賃料の会計』を本投資法人の賃貸事業収入として収受しています。また、GOP欄には賃貸事業収入を入力しています。

物件収支 (4/4)

(単位：千円)

c	D29	D30	D31	D32	D33	D34	D35	D36	D37	D38	D39	D40	D41	D42	D43	D44	D45
物件名	スーパーホテル 新橋・鳥森口	フレックスステイ ン東十条	ホテルマイステイ ズ宇都宮	フレックスステイ ン川崎貝塚	コンフォートホテ ル富山駅前	フレックスステイ ン川崎小川町	フレックスステイ ン江古田	スーパーホテル 東京・JR立川 北口	スーパーホテル JR上野入谷口	ホテルマイステイ ズ心斎橋	コンフォートホテ ル黒崎	コンフォートホテ ル前橋	コンフォートホテ ル燕三条	コンフォートホテ ル北見	ホテルマイステイ ズ五反田駅前	ホテル エビネール那須	ホテルマイステイ ズ福岡天神
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
① 賃貸事業収入合計	39,426	38,349	99,599	32,101	35,928	25,463	115,864	31,787	27,275	67,682	37,894	43,811	34,949	30,300	482,750	576,941	218,700
賃料及び共益費 / GOP (注1)	39,426	38,349	99,599	32,101	35,928	25,463	115,864	31,787	27,275	67,682	37,894	43,811	34,949	30,300	481,772	576,941	218,700
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,088	-	978	-	-
② 賃貸事業費用合計	9,000	8,337	33,557	11,949	13,374	7,232	38,027	13,120	10,014	22,384	18,122	26,105	15,174	14,126	65,722	368,414	50,324
維持管理費 (a)	706	-	-	906	171	-	-	1,391	1,070	-	600	5,669	426	600	8,381	9,335	-
(うち修繕費)	702	-	-	-	171	-	-	1,091	770	-	-	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課 (b)	3,138	1,954	13,550	824	3,764	954	4,643	2,798	2,161	2,533	3,415	1,636	3,793	1,632	16,104	28,016	7,139
保険料 (c)	29	36	239	28	60	20	83	39	27	44	54	76	66	53	493	855	105
減価償却費 (7)	4,717	5,941	19,355	9,781	8,968	5,852	32,894	8,482	6,346	19,398	13,643	18,310	10,476	11,429	40,100	329,780	42,671
その他費用 (d)	407	404	412	407	410	405	405	408	408	407	408	412	411	410	642	426	407
③ 賃貸事業損益 (①-②)	30,426	30,011	66,041	20,152	22,553	18,231	77,836	18,666	17,260	45,298	19,772	17,706	19,774	16,174	417,028	208,527	168,376
④ NOI (①-②+⑦)	35,144	35,953	85,397	29,934	31,521	24,083	110,731	27,149	23,606	64,696	33,416	36,016	30,251	27,604	457,129	538,307	211,047
⑤ 資本的支出	-	4,942	17,273	1,198	2,145	885	3,222	-	-	5,137	-	1,412	250	1,312	10,946	72,035	1,247
⑥ NCF (④-⑤)	35,144	31,010	68,124	28,735	29,376	23,198	107,509	27,149	23,606	59,558	33,416	34,603	30,001	26,292	446,183	466,272	209,800

c	D46	D47	D48	D49	D50	D51	D52	D53	D54	D55	D56	D57	D58	D59	ホテル計		合計
物件名	ホテルマイステイ ズ浜松町	ホテルマイステイ ズプレミア金沢	高松 東急REI ホテル	ホテルマイステイ ズプレミア 浜松町	ホテルマイステイ ズ新大阪	ホテルマイステイ ズプレミア大森	別府亀の井 ホテル	ホテルマイステイ ズ札幌駅北口	ホテルマイステイ ズ横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル弘 前シティ	ホテルマイステイ ズ大分	ホテルマイステイ ズ五反田	ホテルマイステイ ズ立川			
計算期間 (日数)	181	181	181	181	181	181	181	181	143	143	143	143	4	4	-	-	
① 賃貸事業収入合計	112,104	306,064	105,549	223,983	393,186	273,325	347,901	221,703	133,413	145,193	152,005	69,444	3,843	3,472	7,378,100	11,122,481	
賃料及び共益費 / GOP (注1)	112,104	306,064	76,200	223,866	393,186	273,262	347,901	221,703	133,413	145,193	152,005	69,444	3,843	3,472	7,345,505	10,769,777	
その他収入	-	-	29,349	116	-	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,595	352,704
② 賃貸事業費用合計	35,208	125,476	55,215	28,522	41,120	47,551	154,901	63,852	23,998	25,274	33,030	16,388	132	300	2,224,765	4,136,619	
維持管理費 (a)	-	-	35,943	-	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	93,608	665,093	
(うち修繕費)	-	-	2,090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,826	24,050	
(うち水道光熱費)	-	-	20,051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,051	121,909	
公租公課 (b)	6,758	13,289	2,737	5,379	5,912	7,490	5,953	6,256	-	-	8	-	-	-	276,706	470,692	
保険料 (c)	52	251	148	168	413	320	670	229	95	146	358	73	-	-	7,774	12,845	
減価償却費 (7)	27,991	111,530	15,682	22,569	34,369	39,314	147,569	56,960	23,584	24,808	32,343	15,996	123	292	1,819,826	2,772,510	
その他費用 (d)	405	404	702	405	424	405	707	406	318	320	319	318	9	8	26,850	215,476	
③ 賃貸事業損益 (①-②)	76,896	180,588	50,333	195,460	352,066	225,773	193,000	157,850	109,414	119,918	118,975	53,055	3,711	3,171	5,153,334	6,985,862	
④ NOI (①-②+⑦)	104,888	292,118	66,016	218,030	386,435	265,088	340,569	214,811	132,999	144,726	151,319	69,052	3,834	3,463	6,973,161	9,758,373	
⑤ 資本的支出	1,388	-	6,021	1,763	6,681	8,084	18,512	878	-	1,629	4,176	-	-	-	1,083,167	1,315,508	
⑥ NCF (④-⑤)	103,499	292,118	59,994	216,266	379,754	257,004	322,057	213,933	132,999	143,097	147,142	69,052	3,834	3,463	5,889,993	8,442,865	

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

期末算定価格 (1/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2017年12月末			2018年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A26	日神バレーステージ代田橋	1,251,830	1,115,946	1,180,000	4.7%	1,112,531	1,210,000	4.6%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D
A27	日神バレーステージ東長崎	1,229,070	1,083,767	1,300,000	4.8%	1,076,313	1,330,000	4.7%	30,000	-0.1pt	アセッツR&D
A28	グロースメゾン五反田	888,200	821,497	1,030,000	4.4%	848,849	1,040,000	4.3%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A29	グロースメゾン亀戸	1,070,850	974,127	1,130,000	4.5%	968,896	1,140,000	4.4%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A30	エメラルドハウス	1,505,161	1,357,700	1,410,000	4.7%	1,353,053	1,430,000	4.6%	20,000	-0.1pt	アセッツR&D
A31	アルモニー御茶ノ水	1,428,024	1,346,373	1,420,000	4.3%	-	-	-	-	-	アセッツR&D
A32	サンクレスト石神井公園	1,088,979	1,081,043	1,090,000	4.6%	1,073,212	1,090,000	4.6%	-	0.0pt	アセッツR&D
A33	グロースメゾン新横浜	1,059,457	956,686	1,180,000	4.6%	952,363	1,180,000	4.6%	-	0.0pt	アセッツR&D
A34	ベルファース上野御徒町	1,023,074	946,067	1,070,000	4.3%	940,817	1,090,000	4.2%	20,000	-0.1pt	アセッツR&D
A35	グランリール亀戸	906,121	819,494	999,000	4.6%	813,982	1,010,000	4.5%	11,000	-0.1pt	アセッツR&D
A36	グロースメゾン池袋	825,411	743,660	915,000	4.4%	-	-	-	-	-	アセッツR&D
A37	グロースメゾン用賀	795,986	744,076	730,000	4.4%	739,978	747,000	4.3%	17,000	-0.1pt	アセッツR&D
A38	ルート立川	676,951	639,947	660,000	4.7%	637,085	669,000	4.6%	9,000	-0.1pt	アセッツR&D
A39	渋谷本町マンション	651,474	661,807	638,000	4.6%	664,096	638,000	4.6%	-	0.0pt	アセッツR&D
A40	シティハイツ砧	646,337	655,939	499,000	4.6%	654,204	499,000	4.6%	-	0.0pt	アセッツR&D
A41	アクシースタワー川口並木	620,893	536,850	726,000	5.3%	532,367	746,000	5.1%	20,000	-0.2pt	アセッツR&D
A42	キャピタルハイツ神楽坂	604,858	623,868	587,000	4.5%	-	-	-	-	-	アセッツR&D
A43	カレッジスクエア町田	589,553	558,705	535,000	5.2%	557,162	535,000	5.2%	-	0.0pt	アセッツR&D
A44	ベレール目黒	589,004	557,901	607,000	4.2%	556,108	621,000	4.1%	14,000	-0.1pt	アセッツR&D
A45	ワコーレ綱島I	572,914	525,962	515,000	4.9%	523,450	515,000	4.9%	-	0.0pt	アセッツR&D
A46	フォロス中村橋	566,980	518,740	570,000	4.5%	515,560	573,000	4.5%	3,000	0.0pt	アセッツR&D
A47	グロースメゾン海神	557,256	515,531	476,000	5.1%	513,424	486,000	5.0%	10,000	-0.1pt	アセッツR&D
A48	カレッジスクエア町屋	510,721	453,697	548,000	4.6%	450,119	554,000	4.5%	6,000	-0.1pt	アセッツR&D
A51	シティハウス東京新橋	2,520,000	2,316,703	3,260,000	4.3%	2,305,407	3,270,000	4.2%	10,000	-0.1pt	不動研
A52	ウインベル神楽坂	3,260,000	3,040,404	4,030,000	4.0%	3,027,102	4,150,000	3.9%	120,000	-0.1pt	森井
A53	西早稲田クレセントマンション	1,880,000	1,880,441	2,540,000	4.3%	1,878,741	2,590,000	4.2%	50,000	-0.1pt	森井
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,450,000	1,322,118	1,860,000	4.2%	1,313,931	1,910,000	4.1%	50,000	-0.1pt	谷澤
A59	藤和シティコープ新大塚II	866,000	821,060	1,080,000	4.8%	817,869	1,110,000	4.7%	30,000	-0.1pt	不動研
A61	ピクセル武蔵関	577,000	554,135	719,000	4.5%	551,626	722,000	4.4%	3,000	-0.1pt	森井
A63	藤和シティコープ浅間町	1,110,000	1,013,558	1,350,000	5.4%	1,012,058	1,370,000	5.3%	20,000	-0.1pt	不動研
A64	ロイヤルパーク大町	415,000	390,695	560,000	5.6%	386,610	574,000	5.5%	14,000	-0.1pt	不動研
A65	レキシントン・スクエア萩野町	330,000	282,275	446,000	5.7%	280,279	453,000	5.6%	7,000	-0.1pt	不動研
A66	ヴィズコンティ覚王山	255,000	230,261	273,000	5.1%	230,067	281,000	5.0%	8,000	-0.1pt	谷澤
A71	レキシントン・スクエア代田橋	977,000	852,656	1,200,000	4.2%	845,648	1,240,000	4.1%	40,000	-0.1pt	谷澤

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

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

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

(注3) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,000千円)を含みます。

期末算定価格 (2/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2017年12月末			2018年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	511,000	436,424	624,000	4.3%	432,245	640,000	4.2%	16,000	-0.1pt	谷澤
A73	A M S T O W E R 南6条	1,180,000	960,098	1,270,000	5.2%	949,766	1,290,000	5.1%	20,000	-0.1pt	谷澤
A75	スパーシア恵比寿	7,010,000	6,487,856	8,060,000	4.2%	6,463,230	8,110,000	4.2%	50,000	0.0pt	不動研
A76	ネオ・プロミネンス	1,660,000	1,613,699	1,980,000	4.7%	1,610,717	2,050,000	4.6%	70,000	-0.1pt	不動研
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,260,000	1,172,837	1,430,000	4.9%	1,164,347	1,400,000	4.8%	-30,000	-0.1pt	不動研
A78	コスモコート元町	973,000	898,896	1,090,000	4.8%	890,399	1,100,000	4.7%	10,000	-0.1pt	不動研
A79	レーベスト本陣	674,000	620,933	813,000	5.5%	613,963	816,000	5.4%	3,000	-0.1pt	不動研
A80	レーベスト松原	657,000	609,557	797,000	5.1%	603,104	800,000	5.0%	3,000	-0.1pt	不動研
A82	アルパ則武新町	608,000	560,015	733,000	5.0%	554,539	743,000	4.9%	10,000	-0.1pt	不動研
A83	レーベスト名駅南	597,000	550,490	715,000	4.8%	544,279	734,000	4.7%	19,000	-0.1pt	不動研
A84	レーベスト平安	595,000	549,202	694,000	5.0%	543,972	709,000	4.9%	15,000	-0.1pt	不動研
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	581,000	529,086	738,000	5.8%	522,550	717,000	5.7%	-21,000	-0.1pt	不動研
A86	サルボサーラ	544,000	504,782	648,000	5.1%	499,338	637,000	5.0%	-11,000	-0.1pt	不動研
A87	エクセレンテ神楽坂	543,000	513,741	635,000	4.2%	510,236	635,000	4.1%	-	-0.1pt	不動研
A88	ルナコート江戸堀	525,000	487,195	570,000	4.9%	482,298	573,000	4.8%	3,000	-0.1pt	不動研
A89	ウインターズ神戸元町	512,000	470,455	609,000	4.9%	465,322	615,000	4.8%	6,000	-0.1pt	不動研
A90	クイーンズコート福住	456,000	433,098	604,000	4.3%	430,059	619,000	4.2%	15,000	-0.1pt	不動研
A91	コーポ東洞院	446,000	418,788	516,000	4.8%	415,192	530,000	4.7%	14,000	-0.1pt	不動研
A92	ベレール大井町	412,000	392,870	511,000	4.3%	391,283	530,000	4.2%	19,000	-0.1pt	不動研
A93	シエテ南塚口	374,000	351,601	449,000	5.1%	350,638	438,000	5.0%	-11,000	-0.1pt	不動研
A94	プライムライフ三宮磯上公園	373,000	348,006	438,000	4.8%	345,030	447,000	4.7%	9,000	-0.1pt	不動研
A95	HERMITAGE NANBA WEST	355,000	332,662	433,000	5.0%	329,215	439,000	4.9%	6,000	-0.1pt	不動研
A96	センチュリーパーク新川1番館	335,000	321,356	425,000	5.4%	321,520	436,000	5.3%	11,000	-0.1pt	不動研
A97	ウエストアベニュー	331,000	313,018	313,000	5.2%	312,877	320,000	5.1%	7,000	-0.1pt	不動研
A98	リトルリバー本町橋	310,000	292,526	398,000	4.8%	289,652	389,000	4.7%	-9,000	-0.1pt	不動研
A99	プライムライフ御影	297,000	276,521	337,000	5.1%	273,816	327,000	5.0%	-10,000	-0.1pt	不動研
A100	シティコート北1条	1,782,000	1,791,159	1,950,000	5.1%	1,770,478	1,990,000	5.0%	40,000	-0.1pt	不動研
A101	リエトコート向島	1,683,000	1,705,114	1,730,000	4.6%	1,693,106	1,760,000	4.5%	30,000	-0.1pt	不動研
A102	リエトコート西大島	1,634,000	1,649,005	1,720,000	4.4%	1,637,150	1,770,000	4.3%	50,000	-0.1pt	不動研
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910,000	2,908,767	3,080,000	4.6%	2,865,288	3,080,000	4.5%	-	-0.1pt	森井
A104	ロイヤルパークス新田	5,024,000	5,072,734	5,490,000	4.8%	5,015,672	5,510,000	4.7%	20,000	-0.1pt	森井
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	21,879,000	22,645,641	22,700,000	5.1%	22,388,745	22,700,000	5.1%	-	0.0pt	不動研
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683,000	2,787,842	2,720,000	5.2%	2,756,176	2,760,000	5.2%	40,000	0.0pt	不動研
	住居計	93,013,104	89,949,664	102,353,000	-	86,569,109	100,387,000	-	956,000	-	-

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

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

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

(注3) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,000千円)を含みます。

期末算定価格 (3/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2017年12月末			2018年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,880,000	4,639,658	4,250,000	4.5%	-	-	-	-	-	不動研
B15	クロス・スクエア A K A N O	1,060,000	1,125,669	1,170,000	4.7%	-	-	-	-	-	不動研
B16	大木青葉ビル	816,000	709,605	710,000	5.5%	-	-	-	-	-	谷澤
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,280,000	3,072,175	3,690,000	5.6%	3,056,789	3,720,000	5.4%	30,000	-0.2pt	森井
B18	イオンタウン須賀川	2,320,000	1,885,118	2,410,000	6.2%	1,855,679	2,450,000	6.1%	40,000	-0.1pt	森井
	オフィス・商業施設計	12,356,000	11,432,223	12,230,000	-	4,912,468	6,170,000	-	70,000	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851,000	3,022,075	5,020,000	5.0%	3,003,953	4,920,000	5.1%	-100,000	0.1pt	不動研
D02	ホテルマイステイズ浅草	2,584,000	2,569,554	4,970,000	6.1%	2,553,420	4,670,000	6.5%	-300,000	0.4pt	不動研
D03	ホテルマイステイズ京都四条	6,024,460	5,757,328	15,100,000	5.0%	5,821,866	15,100,000	5.0%	-	0.0pt	不動研
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,930,200	4,701,991	7,140,000	4.9%	4,730,635	7,140,000	4.9%	-	0.0pt	不動研
D05	ホテルマイステイズ舞浜	4,870,312	4,666,356	6,580,000	5.0%	4,848,744	6,580,000	5.0%	-	0.0pt	不動研
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	3,845,400	3,663,527	7,340,000	4.9%	3,810,773	7,340,000	4.9%	-	0.0pt	不動研
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,958,000	2,751,346	5,950,000	5.7%	2,717,918	6,290,000	5.4%	340,000	-0.3pt	不動研
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514,820	2,431,218	7,750,000	6.3%	2,414,141	7,240,000	6.7%	-510,000	0.4pt	不動研
D09	ホテルマイステイズ横浜	2,119,900	2,017,990	3,500,000	5.5%	1,999,260	3,500,000	5.5%	-	0.0pt	不動研
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,898,540	1,830,724	3,100,000	6.5%	1,821,230	2,960,000	6.8%	-140,000	0.3pt	不動研
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,570,520	1,518,752	5,060,000	5.0%	1,507,500	5,460,000	4.7%	400,000	-0.3pt	不動研
D12	フレックスティン飯田橋	1,381,660	1,371,063	2,020,000	5.3%	1,366,942	1,980,000	5.4%	-40,000	0.1pt	不動研
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,331,960	1,270,859	2,350,000	5.7%	1,262,090	2,240,000	6.0%	-110,000	0.3pt	不動研
D14	フレックスティン品川	1,242,500	1,215,293	2,040,000	5.2%	1,212,046	1,950,000	5.4%	-90,000	0.2pt	不動研
D15	フレックスティン常盤台	1,242,500	1,220,741	2,210,000	5.3%	1,217,904	2,090,000	5.6%	-120,000	0.3pt	不動研
D16	フレックスティン巣鴨	1,192,800	1,143,376	2,140,000	5.4%	1,137,072	2,050,000	5.6%	-90,000	0.2pt	不動研
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,800	1,158,056	4,700,000	4.9%	1,153,322	4,530,000	5.1%	-170,000	0.2pt	不動研
D18	フレックスティン清澄白河	749,476	732,893	1,300,000	5.3%	729,575	1,270,000	5.4%	-30,000	0.1pt	不動研
D19	フレックスティン中延P1	589,442	574,928	810,000	5.5%	573,751	763,000	5.8%	-47,000	0.3pt	不動研
D20	フレックスティン中延P2	283,290	288,784	390,000	5.5%	290,702	367,000	5.8%	-23,000	0.3pt	不動研
D21	アパホテル横浜関内	8,350,000	7,971,850	9,650,000	4.4%	7,897,409	9,650,000	4.4%	-	0.0pt	不動研
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	2,792,000	2,655,174	3,790,000	5.0%	2,848,028	3,640,000	5.0%	-150,000	0.0pt	不動研
D23	フレックスティン白金	2,119,000	2,104,789	2,310,000	5.1%	2,101,713	2,220,000	5.3%	-90,000	0.2pt	不動研
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801,000	7,527,663	8,320,000	4.9%	7,470,344	8,160,000	5.0%	-160,000	0.1pt	不動研
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	5,594,000	5,486,044	7,020,000	5.5%	5,454,640	7,020,000	5.5%	-	0.0pt	不動研
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	3,821,000	3,744,816	4,130,000	6.0%	3,728,773	3,900,000	6.3%	-230,000	0.3pt	不動研
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	3,742,000	3,671,948	4,750,000	5.6%	3,649,511	4,670,000	5.7%	-80,000	0.1pt	不動研
D28	ホテルビスタ清水	2,198,000	2,103,346	2,450,000	5.8%	2,082,707	2,430,000	5.9%	-20,000	0.1pt	不動研

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

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

アセツァR&D：株式会社アセツァールアンドディー、不動研：一般財団法人日本不動産研究所、森井：JLL森井鑑定株式会社、谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、大和：大和不動産鑑定株式会社

(注3) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分（1,849,000千円）を含みます。

期末算定価格 (4/4)

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	2017年12月末			2018年6月末			増減(注1)		鑑定評価機関 (注2)
			帳簿価格	評価額	還元利回り	帳簿価格	評価額	還元利回り	評価額	還元利回り	
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	1,624,000	1,608,947	1,790,000	3.9%	1,604,229	1,790,000	3.9%	-	0.0pt	不動研
D30	ブラックステイン東十条	1,277,000	1,269,071	1,390,000	5.8%	1,268,072	1,340,000	6.0%	-50,000	0.2pt	不動研
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	1,237,000	1,232,875	1,430,000	5.9%	1,230,792	1,540,000	5.5%	110,000	-0.4pt	不動研
D32	ブラックステイン川崎貝塚	980,000	945,373	1,180,000	5.0%	936,790	1,150,000	5.1%	-30,000	0.1pt	不動研
D33	コンフォートホテル富山駅前	979,000	948,740	1,090,000	5.3%	941,917	1,090,000	5.3%	-	0.0pt	不動研
D34	ブラックステイン川崎小川町	906,000	889,064	1,050,000	5.2%	884,097	1,030,000	5.3%	-20,000	0.1pt	不動研
D35	ブラックステイン江古田	5,069,000	4,969,240	4,880,000	5.8%	4,939,567	4,800,000	5.9%	-80,000	0.1pt	不動研
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	1,170,000	1,139,806	1,230,000	4.3%	1,131,323	1,230,000	4.3%	-	0.0pt	大和
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,130,000	1,108,989	1,220,000	3.8%	1,102,643	1,220,000	3.8%	-	0.0pt	大和
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	3,160,000	3,109,405	3,410,000	5.5%	3,095,145	3,220,000	5.8%	-190,000	0.3pt	不動研
D39	コンフォートホテル黒崎	1,148,000	1,110,310	1,220,000	5.2%	1,096,666	1,220,000	5.2%	-	0.0pt	大和
D40	コンフォートホテル前橋	1,128,000	1,101,475	1,170,000	4.8%	1,084,788	1,160,000	4.8%	-10,000	0.0pt	大和
D41	コンフォートホテル燕三条	1,010,000	985,425	1,070,000	5.2%	975,198	1,070,000	5.2%	-	0.0pt	大和
D42	コンフォートホテル北見	851,000	822,677	904,000	5.4%	812,559	905,000	5.4%	1,000	0.0pt	大和
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前(注3)	26,523,000	26,493,832	27,400,000	4.9%	26,464,678	27,500,000	4.9%	100,000	0.0pt	森井
D44	ホテルエビナール那須	20,981,000	20,476,742	22,400,000	6.0%	20,218,997	23,100,000	5.9%	700,000	-0.1pt	森井
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059,000	7,953,031	8,450,000	4.8%	7,911,607	8,740,000	4.7%	290,000	-0.1pt	森井
D46	ホテルマイステイズ浜松町	7,959,000	7,892,054	7,760,000	4.6%	7,865,450	7,480,000	4.5%	-280,000	-0.1pt	森井
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761,000	13,450,915	14,200,000	5.3%	13,339,384	14,500,000	5.2%	300,000	-0.1pt	森井
D48	高松 東急REホテル	2,139,000	2,116,155	2,210,000	5.1%	2,106,494	2,220,000	5.1%	10,000	0.0pt	大和
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	8,000,000	8,000,855	8,080,000	4.4%	7,980,049	8,270,000	4.3%	190,000	-0.1pt	不動研
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンパレンスセンタ	13,068,000	13,066,970	13,200,000	4.7%	13,039,282	13,200,000	4.7%	-	0.0pt	谷澤
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	9,781,000	9,777,628	9,880,000	4.4%	9,746,397	9,930,000	4.4%	50,000	0.0pt	谷澤
D52	別府亀の井ホテル	8,870,000	8,818,674	8,960,000	6.1%	8,689,617	9,010,000	6.1%	50,000	0.0pt	谷澤
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880,000	7,867,283	7,960,000	4.7%	7,811,200	8,140,000	4.6%	180,000	-0.1pt	谷澤
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326,000	-	-	-	5,324,462	5,380,000	4.5%	-	-	谷澤
D55	アートホテル上越	2,772,000	-	-	-	2,769,042	2,810,000	5.8%	-	-	谷澤
D56	アートホテル弘前シティ	2,723,000	-	-	-	2,730,101	2,760,000	5.9%	-	-	谷澤
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604,000	-	-	-	1,600,652	1,640,000	5.7%	-	-	谷澤
D58	ホテルマイステイズ五反田	4,068,000	-	-	-	4,077,905	4,120,000	4.3%	-	-	谷澤
D59	ホテルマイステイズ立川	3,257,000	-	-	-	3,268,270	3,290,000	4.4%	-	-	大和
	ホテル計	250,230,580	226,328,017	285,424,000	-	245,453,345	304,985,000	-	-439,000	-	-
	合計	355,599,684	327,709,905	400,007,000	-	336,934,923	411,542,000	-	587,000	-	-

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

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

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

(注3) 取得価格には、2017年10月31日付の追加取得分(1,849,000千円)を含みます。

ポートフォリオ一覧 *2018年8月2日時点 (1/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注5)
A26	日神バレーコート代田橋	東京都杉並区	2005年7月28日	1992年12月	1,251	0.3	98	1,771.13	1,684.22	95.1
A27	日神バレーコート東長崎	東京都豊島区	2005年7月28日	1989年3月	1,229	0.3	60	2,681.94	2,681.94	100.0
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区	2006年1月30日	2005年7月	888	0.2	48	1,051.50	1,051.50	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区	2006年3月30日	2005年10月	1,070	0.3	66	1,367.96	1,305.52	95.4
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区	2006年8月1日	1995年2月	1,505	0.4	96	2,152.31	2,152.31	100.0
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区	2006年8月3日	1990年3月	1,088	0.3	29	3,029.16	2,942.22	97.1
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市	2006年8月3日	2006年3月	1,059	0.3	68	1,858.44	1,830.44	98.5
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区	2006年8月1日	2006年2月	1,023	0.2	64	1,351.11	1,308.81	96.9
A35	グランリール亀戸	東京都江東区	2006年8月3日	2006年3月	906	0.2	72	1,562.26	1,562.26	100.0
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区	2006年8月3日	2006年3月	795	0.2	39	1,015.34	989.41	97.4
A38	ルート立川	東京都立川市	2006年8月3日	1997年3月	676	0.2	24	1,368.57	1,368.57	100.0
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区	2006年8月3日	1986年12月	651	0.2	25	1,167.50	1,076.52	92.2
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区	2006年8月3日	1983年3月	646	0.2	19	1,235.93	1,235.93	100.0
A41	アクシースタワー川口並木	埼玉県川口市	2006年8月3日	2006年2月	620	0.2	57	1,210.74	1,189.12	98.2
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市	2006年8月1日	1984年3月	589	0.1	62	1,047.75	1,047.75	100.0
A44	ペレール目黒	東京都目黒区	2006年8月1日	2005年10月	589	0.1	25	557.05	535.51	96.1
A45	ワコーレ綱島 I	神奈川県横浜市	2006年8月3日	1991年2月	572	0.1	50	907.46	871.56	96.0
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区	2006年8月3日	2001年9月	566	0.1	37	815.77	775.39	95.1
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市	2006年8月1日	1993年10月	557	0.1	34	2,040.27	1,907.41	93.5
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区	2006年8月3日	2006年3月	510	0.1	43	871.35	871.35	100.0
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区	2010年2月1日	2004年8月	2,520	0.6	86	3,364.00	3,295.78	98.0
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年2月	3,260	0.8	118	4,032.70	3,961.22	98.2
A53	西早稲田グレースメントマンション	東京都新宿区	2010年2月1日	1987年7月	1,880	0.5	69	4,310.77	4,242.90	98.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	2010年2月1日	2004年12月	1,450	0.4	88	1,987.88	1,967.13	99.0
A59	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	東京都豊島区	2010年2月1日	1993年5月	866	0.2	58	1,627.13	1,563.09	96.1
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区	2010年2月1日	1992年2月	577	0.1	70	1,220.24	1,202.39	98.5
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市	2010年2月1日	1992年10月	1,110	0.3	154	3,426.36	3,188.64	93.1
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市	2010年2月1日	1993年2月	415	0.1	51	1,929.59	1,860.47	96.4
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年8月	330	0.1	39	1,528.58	1,488.53	97.4
A66	ヴィスコシティ覚王山	愛知県名古屋市中区	2010年2月1日	2003年9月	255	0.1	8	705.75	705.75	100.0
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区	2010年2月1日	2006年11月	977	0.2	43	1,430.64	1,400.45	97.9
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年2月1日	2006年10月	511	0.1	33	784.74	784.74	100.0
A73	A M S T O W E R 南6条	北海道札幌市	2010年2月1日	2007年2月	1,180	0.3	120	4,460.56	3,697.19	82.9
A75	スベシア恵比寿	東京都渋谷区	2010年2月1日	2003年2月	7,010	1.7	109	7,794.91	7,452.16	95.6
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区	2012年9月28日	1994年4月	1,660	0.4	52	3,574.70	3,513.35	98.3
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	1,260	0.3	81	2,773.71	2,748.92	99.1
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年3月	973	0.2	82	2,310.49	2,281.50	98.7
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2007年3月	674	0.2	80	1,933.80	1,812.56	93.7
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2007年3月	657	0.2	70	1,955.40	1,918.74	98.1
A82	アルバ則武新町	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2006年11月	608	0.1	64	1,731.68	1,647.21	95.1
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2007年2月	597	0.1	61	1,634.60	1,480.07	90.5
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区	2012年9月28日	2006年11月	595	0.1	40	1,554.03	1,504.03	96.8
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市	2012年9月28日	2007年2月	581	0.1	81	2,670.66	2,436.54	91.2
A86	ザルボサーラ	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年1月	544	0.1	54	1,428.12	1,321.78	92.6
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区	2012年9月28日	2007年1月	543	0.1	33	701.92	660.77	94.1

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付けています。
(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12月末時点の数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧 *2018年8月2日時点 (2/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4) (注5)	賃貸可能 面積(m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注5)
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市	2012年9月28日	2004年2月	525	0.1	50	1,185.50	1,138.36	96.0
A89	ウインテージ神戸元町	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年5月	512	0.1	57	1,433.35	1,409.18	98.3
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区	2012年9月28日	2006年9月	456	0.1	25	765.18	765.18	100.0
A91	コーポ東洞院	京都府京都市	2012年9月28日	2004年2月	446	0.1	42	1,029.05	1,029.05	100.0
A92	ベレール大井町	東京都品川区	2012年9月28日	2006年4月	412	0.1	26	530.60	530.60	100.0
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市	2012年9月28日	2007年1月	374	0.1	40	1,020.86	1,020.86	100.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2006年11月	373	0.1	32	789.12	789.12	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市	2012年9月28日	2006年12月	355	0.1	21	992.76	992.76	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市	2012年9月28日	2001年9月	335	0.1	44	1,477.62	1,309.27	88.6
A97	ウエストアベニュー	東京都国分市	2012年9月28日	1991年10月	331	0.1	40	794.80	774.94	97.5
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市	2012年9月28日	2007年6月	310	0.1	31	974.81	974.81	100.0
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市	2012年9月28日	2007年1月	297	0.1	28	761.18	761.18	100.0
A100	シティコート北1条	北海道札幌市	2015年7月16日	2007年11月	1,782	0.4	127	5,230.18	5,148.41	98.4
A101	リエコート向島	東京都墨田区	2015年7月16日	2008年2月	1,683	0.4	82	2,940.20	2,911.94	99.0
A102	リエコート西大島	東京都江東区	2015年7月16日	2008年2月	1,634	0.4	91	2,048.28	2,027.36	99.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市	2016年1月22日	2007年6月	2,910	0.7	147	8,776.26	7,900.49	90.0
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区	2016年3月31日	2007年6月	5,024	1.2	248	15,797.29	15,797.29	100.0
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2008年5月	21,879	5.3	557	39,113.46	36,405.23	93.1
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区	2017年3月14日	2006年8月	2,683	0.7	113	6,496.86	6,294.27	96.9
住居計					90,154	21.9	4,561	182,093.86	174,503.95	95.8
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市	2010年2月1日	2005年12月	3,280	0.8	18	8,419.15	8,419.15	100.0
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市	2010年2月1日	2005年10月	2,320	0.6	1	18,440.58	18,440.58	100.0
商業施設計					5,600	1.4	19	26,859.73	26,859.73	100.0
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	2014年5月23日	2005年12月	2,851	0.7	126	2,585.72	2,585.72	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	2014年5月23日	1990年1月	2,584	0.6	161	3,327.38	3,327.38	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	2014年7月17日	2008年1月	6,024	1.5	225	7,241.51	7,241.51	100.0
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市	2014年7月17日	2009年3月	4,930	1.2	175	6,232.30	6,232.30	100.0
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	2014年7月17日	2005年6月	4,870	1.2	90	2,456.36	2,456.36	100.0
D06	ホテルマイステイズプレミア堂島	大阪府大阪市	2014年7月17日	1990年8月	3,845	0.9	153	9,445.32	9,445.32	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	2014年7月17日	1979年11月	2,958	0.7	279	9,064.71	9,064.71	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	2014年7月17日	2008年7月	2,514	0.6	191	4,188.83	4,188.83	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	2014年7月17日	1974年10月	2,119	0.5	190	7,379.43	7,379.43	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	2014年7月17日	1987年4月	1,898	0.5	93	1,719.29	1,719.29	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	2014年7月17日	2008年2月	1,570	0.4	178	3,412.71	3,412.71	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	東京都新宿区	2014年7月17日	1990年12月	1,381	0.3	62	2,953.38	2,953.38	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	2014年7月17日	1986年12月	1,331	0.3	72	1,150.76	1,150.76	100.0
D14	フレックスステイン品川	東京都品川区	2014年7月17日	1986年10月	1,242	0.3	55	1,134.52	1,134.52	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	東京都板橋区	2014年7月17日	1989年12月	1,242	0.3	130	2,539.75	2,539.75	100.0
D16	フレックスステイン巣鴨	東京都豊島区	2014年7月17日	1992年1月	1,192	0.3	105	2,089.86	2,089.86	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	2014年7月17日	1986年12月	1,192	0.3	111	4,956.66	4,956.66	100.0
D18	フレックスステイン清澄白河	東京都江東区	2014年7月17日	1992年5月	749	0.2	56	2,673.64	2,673.64	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	東京都品川区	2014年7月17日	1986年9月	589	0.1	39	770.56	770.56	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	東京都品川区	2014年7月17日	1989年3月	283	0.1	22	391.49	391.49	100.0
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	2015年2月6日	2005年4月	8,350	2.0	452	6,568.51	6,568.51	100.0
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭	北海道函館市	2015年2月6日	2008年2月	2,792	0.7	211	7,961.26	7,961.26	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付けています。
(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12月末時点の数値を記載しています。

ポートフォリオ一覧 *2018年8月2日時点 (3/3)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得時期	築年時期	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	賃貸可能 戸数(戸) (注4)	賃貸可能 面積(m ²) (注5)	賃貸面積 (m ²) (注5)	稼働率 (%) (注5)
D23	フレックスステイン白金	東京都港区	2015年2月6日	1984年12月	2,119	0.5	84	1,754.06	1,754.06	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区	2015年7月16日	2001年4月	7,801	1.9	174	5,400.16	5,400.16	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	5,594	1.4	266	4,349.67	4,349.67	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	東京都台東区	2015年7月16日	1985年11月	3,821	0.9	97	2,247.92	2,247.92	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	東京都江東区	2015年7月16日	1991年3月	3,742	0.9	177	2,793.99	2,793.99	100.0
D28	ホテルピスタ清水	静岡県清水市	2015年7月16日	2007年1月	2,198	0.5	152	3,559.81	3,559.81	100.0
D29	スーパーホテル新橋・烏森口	東京都港区	2015年7月16日	2008年2月	1,624	0.4	74	1,403.89	1,403.89	100.0
D30	フレックスステイン東十条	東京都北区	2015年7月16日	1986年6月	1,277	0.3	89	1,714.53	1,714.53	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	栃木県宇都宮市	2015年7月16日	1990年1月	1,237	0.3	126	11,733.23	11,733.23	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1990年4月	980	0.2	64	1,190.57	1,190.57	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	富山県富山市	2015年7月16日	2007年3月	979	0.2	150	3,305.64	3,305.64	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	神奈川県川崎市	2015年7月16日	1989年4月	906	0.2	62	725.60	725.60	100.0
D35	フレックスステイン江古田	東京都練馬区	2015年8月28日	1989年1月	5,069	1.2	210	3,932.93	3,932.93	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	東京都立川市	2015年8月28日	2007年11月	1,170	0.3	96	1,832.97	1,832.97	100.0
D37	スーパーホテルR上野入谷口	東京都台東区	2015年8月28日	2006年3月	1,130	0.3	69	1,279.16	1,279.16	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	大阪府大阪市	2016年1月22日	1984年9月	3,160	0.8	57	1,942.01	1,942.01	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市	2016年1月22日	2009年2月	1,148	0.3	151	3,207.60	3,207.60	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市	2016年1月22日	2009年3月	1,128	0.3	154	3,660.96	3,660.96	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	新潟県三条市	2016年1月22日	2007年6月	1,010	0.2	133	3,099.90	3,099.90	100.0
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市	2016年1月22日	2008年3月	851	0.2	127	3,009.50	3,009.50	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	2016年3月31日	1974年3月、1984年8月	26,523	6.4	385	10,137.88	10,137.88	100.0
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	2016年3月31日	1992年2月、1995年6月	20,981	5.1	310	37,702.33	37,702.33	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	福岡県福岡市	2016年3月31日	2008年8月	8,059	2.0	217	5,083.06	5,083.06	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	東京都港区	2016年3月31日	2008年10月	7,959	1.9	105	1,951.90	1,951.90	100.0
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	石川県金沢市	2016年6月15日	2014年10月	13,761	3.3	261	13,250.03	13,250.03	100.0
D48	高松 東急REホテル	香川県高松市	2016年6月15日	1982年4月	2,139	0.5	193	7,148.17	7,148.17	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	東京都港区	2017年5月29日	1994年6月	8,000	1.9	134	6,151.93	6,151.93	100.0
D50	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	大阪府大阪市	2017年10月13日	1974年6月	13,068	3.2	397	13,026.99	13,026.99	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	東京都品川区	2017年10月13日	1995年2月	9,781	2.4	256	11,849.61	11,849.61	100.0
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市	2017年10月13日	1997年5月	8,870	2.2	323	19,422.08	19,422.08	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	北海道札幌市	2017年10月13日	2007年10月	7,880	1.9	243	7,267.88	7,267.88	100.0
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	千葉県浦安市	2018年2月7日	2016年8月	5,326	1.3	166	4,501.18	4,501.18	100.0
D55	アートホテル上越	新潟県上越市	2018年2月7日	1993年11月	2,772	0.7	198	7,563.60	7,563.60	100.0
D56	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	2018年2月7日	1989年8月	2,723	0.7	158	14,826.30	14,826.30	100.0
D57	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	2018年2月7日	2007年7月	1,604	0.4	145	3,254.69	3,254.69	100.0
D58	ホテルマイステイズ五反田	東京都品川区	2018年6月27日	1988年6月	4,068	1.0	110	1,839.77	1,839.77	100.0
D59	ホテルマイステイズ立川	東京都立川市	2018年6月27日	1991年5月	3,257	0.8	122	3,844.64	3,844.64	100.0
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	2018年8月2日	2016年6月	20,691	5.0	329	8,620.69	8,620.69	100.0
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	2018年8月2日	1998年3月	16,731	4.1	419	21,670.64	21,670.64	100.0
D62	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	2018年8月2日	1991年9月	5,286	1.3	150	4,396.02	4,396.02	100.0
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	2018年8月2日	2017年10月	5,039	1.2	108	3,429.43	3,429.43	100.0
-	シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	千葉県浦安市	2017年10月13日	1988年3月	17,845	4.3	-	-	-	-
	ホテル計				315,823	76.7	10,417	359,326.87	359,326.87	100.0
	合計				411,578	100.0	14,997	568,280.46	560,690.55	98.6

(注1) 「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。
(注2) 「取得価格」は、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格を記載しています。なお、価格に消費税等は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 「投資比率」は、本投資法人の取得価格の総額に対する比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「賃貸可能戸数」は店舗・オフィス・老人ホーム区画を含み、1区画につき1戸とみなして計算しています。
(注5) 「賃貸可能戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12月末時点の数値を記載しています。

借入金・投資法人債一覧 *2018年9月30日時点 (予定) (1/3)

借入金

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

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

借入金・投資法人債一覧 *2018年9月30日時点 (予定) (2/3)

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
タームローン (E)	東京スター銀行	700	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2016年7月20日	2019年7月20日
		1,600	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2016年7月20日	2020年7月20日
		1,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2016年7月20日	2021年7月20日
ニューシズケートローン (G)	みずほ銀行 日本政策投資銀行 りそな銀行 福岡銀行	3,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2017年3月14日	2020年3月14日
	野村信託銀行 イオン銀行 東和銀行 静岡銀行	3,250	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2017年3月14日	2021年3月14日
	第一生命保険 群馬銀行	4,750	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2017年3月14日	2022年3月14日
タームローン (F)	三井住友銀行	3,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.45%	2017年3月14日	2020年9月14日
タームローン (G)	みずほ銀行 第一生命保険	7,321	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.55%	2017年5月29日	2021年11月29日
ニューシズケートローン (H)	みずほ銀行	2,000	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.20%	2017年10月13日	2018年10月13日
	三井住友銀行	3,700	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.25%	2017年10月13日	2019年10月13日
	三井住友信託銀行	1,868	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.30%	2017年10月13日	2020年10月13日
	シティバンク、エヌ・エイ東京支店	1,867	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2017年10月13日	2021年10月13日
	新生銀行	5,365	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.60%	2017年10月13日	2022年10月13日
	りそな銀行	3,565	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.70%	2017年10月13日	2023年10月13日
	日本政策投資銀行	3,560	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.80%	2017年10月13日	2024年10月11日
タームローン (H)	三菱UFJ銀行 新生銀行	1,500	固定金利 (スワップ)	0.74950% ⁽¹⁾	2018年6月27日	2023年6月27日
	ニューシズケートローン (I)	みずほ銀行	9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.30%	2018年7月17日
三菱UFJ銀行 三井住友銀行		9,660	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2018年7月17日	2022年7月17日
三井住友信託銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店		9,659	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2018年7月17日	2023年7月14日

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

借入金・投資法人債一覧 *2018年9月30日時点 (予定) (3/3)

名称	借入先	借入金額 (百万円)	固定/変動	金利	借入実行(予定)日	元本返済(予定)期日
ニューシズケートローン (J)	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行	1,099	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.20%	2018年8月2日	2019年8月2日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 野村信託銀行 イオン銀行	2,359	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.30%	2018年8月2日	2021年8月2日
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	10,761	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.30%	2018年9月12日 ⁽³⁾	2021年9月12日 ⁽³⁾
	みずほ銀行 三井住友銀行 三菱UFJ銀行 新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 日本政策投資銀行 野村信託銀行 イオン銀行	13,120	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.40%	2018年9月12日 ⁽³⁾	2022年9月12日 ⁽³⁾
		13,119	変動金利	1ヵ月円TIBOR+0.50%	2018年9月12日 ⁽³⁾	2023年9月12日 ⁽³⁾
	短期借入金合計	3,099				
	長期借入金合計	224,774				
	借入金合計	227,873				

投資法人債

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還期限	格付
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.400%	5年	2023年5月25日	A (JCR)
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2018年5月25日	1,000	年率 0.800%	10年	2028年5月25日	A (JCR)
合計		2,000				

(注1) スワップ契約反映後の金利となっています。
(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 本書の日付現在の予定であり、今後変更される場合があります。

2017年12期末時点

2018年6月期末時点

主要な投資主 (TOP10)

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

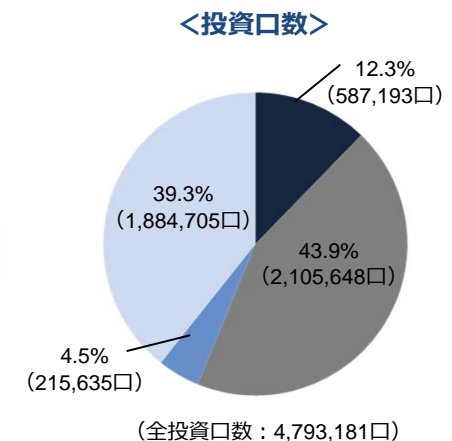
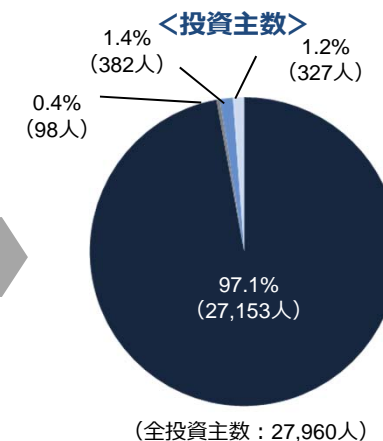
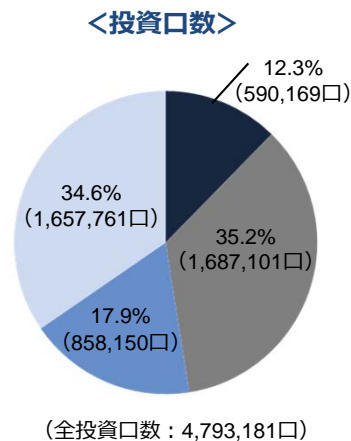
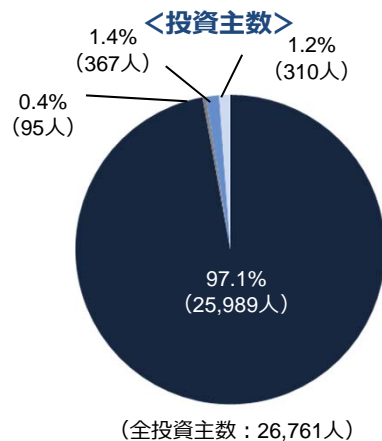
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	割合 (%)
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	697,842	14.55
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	581,368	12.12
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	214,511	4.47
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	165,938	3.46
5 みずほ信託銀行株式会社	131,076	2.73
6 Calliope合同会社	98,918	2.06
7 THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	96,213	2.00
8 JP MORGAN CHASE BANK 385628	74,626	1.55
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	74,185	1.54
10 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	66,065	1.37
合計	2,200,742	45.91

*発行済投資口の総口数：4793,181口

*発行済投資口の総口数：4,793,181口

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

投資主の構成割合



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

(注) 小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。



出所：東京証券取引所及びBloomberg

(注1) 2013年1月4日から2018年12月6日までの推移を記載しています。

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

