

平成29年12月期 決算短信(REIT)

平成30年2月20日

不動産投資信託証券発行者名 インヴィンシブル投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8963 URL <http://www.invincible-inv.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 福田 直樹
 資産運用会社名 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福田 直樹
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 粉生 潤
 TEL 03-5411-2731

有価証券報告書提出予定日 平成30年3月26日 分配金支払開始予定日 平成30年3月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期の運用、資産の状況(平成29年7月1日～平成29年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年12月期	12,647	36.6	8,223	53.9	7,303	55.3	7,303	55.3
29年6月期	9,260	2.6	5,344	9.9	4,702	13.4	4,702	13.4

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
29年12月期	1,712	4.6	2.2	57.7
29年6月期	1,241	3.5	1.6	50.8

(注)1口当たり当期純利益については期中平均投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入しています。なお、期末発行済投資口数(4,793,181口)に基づいて算出し、1円未満を切り捨てた平成29年12月期の1口当たり当期純利益は1,523円です。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	分配金総額(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年12月期	1,528	7,323	36	172	100.3	4.1
29年6月期	1,243	4,799	21	81	102.1	3.5

(注1)分配金総額(利益超過分配金は含まない)については、繰延ヘッジ利益を含む投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配するため、当期純利益との間に差額が生じています。

(注2)平成29年12月期の利益超過分配総額172百万円(1口当たり36円)は全額、分配金を平準化するための利益超過分配金です。

(注3)配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点以下第2位を四捨五入しています。

配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注4)純資産配当率については、利益超過分配金を含まない数値に基づいて算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年12月期	371,758	181,320	48.8	37,829
29年6月期	306,421	139,062	45.4	36,019

(注)1口当たり純資産については期末発行済投資口数に基づいて算出しており、1円未満を四捨五入しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年12月期	13,676	60,034	57,453	20,693
29年6月期	6,830	35,704	24,257	9,598

2. 平成30年6月期の運用状況の予想(平成30年1月1日～平成30年6月30日)及び平成30年12月期の運用状況の予想(平成30年7月1日～平成30年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
30年6月期	12,784	1.1	8,081	1.7	7,370	0.9	7,369	0.9	1,383	0
30年12月期	12,884	0.8	8,129	0.6	7,410	0.5	7,409	0.5	1,562	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(30年6月期)1,537円(30年12月期)1,545円

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	29年12月期	4,793,181 口	29年6月期	3,860,824 口
期末自己投資口数	29年12月期	0 口	29年6月期	0 口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、52ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいております。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、23ページ「平成30年6月期(平成30年1月1日～平成30年6月30日)及び平成30年12月期(平成30年7月1日～平成30年12月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

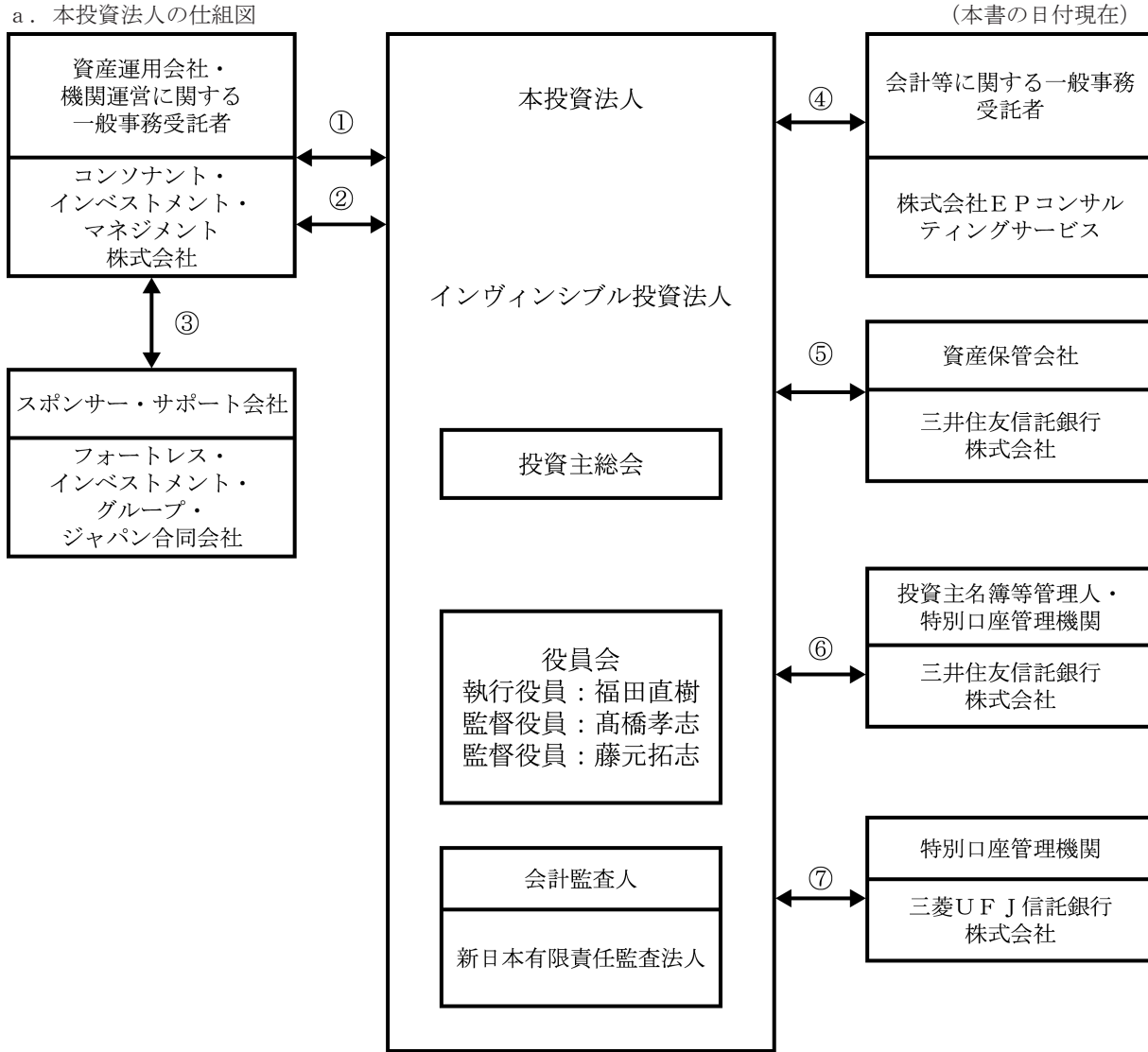
以上

1. 投資法人の関係法人

本投資法人の特定関係法人であるFortress Investment Group LLC (F I G) に対するソフトバンクグループ株式会社 (以下「ソフトバンクグループ」といいます。) による買収が平成29年12月27日付で効力を生じたことに伴い、同日付で本投資法人の特定関係法人 (特定有価証券等開示府令 (平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。) 第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。) の異動が生じました。本書の日付現在における本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要 (その他の本投資法人の主な関係者を含みます。) 等は、以下のとおりです。

【投資法人の仕組み】

a. 本投資法人の仕組み図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	一般事務委託契約 (機関運営)
③	スポンサー・サポート契約
④	一般事務委託契約 (会計等)
⑤	資産保管業務委託契約
⑥	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
⑦	特別口座の管理に関する契約

(注1) 本投資法人の特定関係法人はカリオペ合同会社 (Calliope合同会社 (以下「カリオペ」といいます。)) (本

資産運用会社の直接の親会社)、Calliope Holdings 1 LLC (カリオペの直接の親会社)、FIG LLC (Calliope Holdings 1 LLCの直接の親会社)、FIG Corp. (FIG LLCの発行済株式の100%を保有するFortress Operating Entity I LPのジェネラル・パートナー)、Fortress Investment Group LLC (FIG Corp.の直接の親会社)、FinCo I Intermediate HoldCo LLC (Fortress Investment Group LLCの100%親会社)、FinCo I LLC (FinCo I Intermediate HoldCo LLCの100%親会社)、FIG Parent, LLC (FinCo I LLCの100%親会社)、Foundation Holdco LP (FIG Parent, LLCの100%親会社)、SB Foundation Holdings LP (Foundation Holdco LPの100%親会社)、Foundation Holdings LP (SB Foundation Holdings LPの100%親会社)、SB Foundation Holdings (GP) LLC (Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP及びFoundation Holdings LPのジェネラル・パートナー)及びソフトバンクグループ株式会社 (Foundation Holdings LPの100%親会社)です。

(注2) 本資産運用会社の親会社であるカリオペ (Calliope合同会社) は、平成29年9月7日付で、ソフトバンクグループ及びFIGとの間で、カリオペが有する本資産運用会社の発行済株式総数の80%をFIG又はFIGが指定するFIGの関係法人に、20%をソフトバンクグループ又はソフトバンクグループが指定するソフトバンクグループの関係法人に譲渡することについて、基本合意書を締結しています。当該譲渡は、当該基本合意書に基づく最終契約の締結、その他の一般的な取引条件を満たすことを前提として、平成30年3月末日までに実行される予定です。なお、当該株式譲渡が実行された場合、カリオペは、本資産運用会社の親会社ではなくなり、本投資法人の特定関係法人ではなくなります。なお、FIG及びその親会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の(間接)親会社であり、特定関係法人であるため、FIGが当該株式譲渡により本資産運用会社の発行済株式総数の80%を取得した場合においても、FIG及びその親会社に関し、親会社又は特定関係法人の異動が生ずることはありません。

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名称	運営上の役割	関係業務の概要
インヴィンシブル投資法人	投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	資産運用会社／ 一般事務受託者 (機関運営)	<p>コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、平成17年9月21日付でエルシーピー投資法人(以下「LCP」といいます。)との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、LCPの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました。本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①乃至④に付随し又は関連する業務です。</p> <p>また、本資産運用会社は、平成23年10月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しています。</p> <p>上記機関運営事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号)として、①本投資法人の投資主総会の運営に関する事務(投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。)、②本投資法人の役員会の運営に関する事務及び③上記①又は②に付随し又は関連する事務を行います。</p>

名称	運営上の役割	関係業務の概要
株式会社E P コンサルティングサービス	一般事務受託者 (会計等)	<p>一般事務受託者は、平成24年8月1日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。</p> <p>上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④その他上記①乃至③に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>
三井住友信託銀行株式会社	資産保管会社	<p>資産保管会社は、平成17年9月20日付でL C Pとの間で資産保管業務委託契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。</p> <p>上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③帳簿等の作成事務、④上記①乃至③に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①乃至⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

名称	運営上の役割	関係業務の概要
三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人/ 特別口座管理機関	<p>投資主名簿等管理人は、平成22年1月19日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約を締結しています。投資主名簿等管理人は、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、②投資主名簿への記録及び投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務、③投資主等の氏名及び住所の登録に関する事務、④投資主等の提出する届出の受理に関する事務、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務、⑥金銭の分配（分配金）の計算及びその支払いのための手続に関する事務、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑧投資口に関する照会応答及び諸証明書の発行に関する事務、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務、⑩募集投資口の発行に関する事務、⑪投資口の併合又は分割に関する事務、⑫投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記①乃至⑩の事項に関連するものに限り、）、⑬法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事務、⑮行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。以下「マイナンバー法」という。）に係る個人番号関係事務等並びに⑯上記①乃至⑮に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務を行います。</p> <p>また、平成20年11月18日付で特別口座の管理に関する契約をLCPとの間で締結し、本合併に伴い、本投資法人は同契約を承継しています。同契約に基づき、本合併前のLCPの投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等並びにマイナンバー法に係る個人番号関係事務等を行います。</p>
三菱UFJ信託銀行株式会社	特別口座管理機関	特別口座管理機関は、平成23年8月31日付で特別口座の管理に関する契約書を本投資法人との間で締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等並びに加入者等の個人番号等の収集及び登録並びに保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務を行います。
Calliope合同会社	本資産運用会社の親会社	本資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する本資産運用会社の親会社
Calliope Holdings 1 LLC	Calliope合同会社の親会社	Calliope合同会社の直接の親会社
FIG LLC	Calliope Holdings 1 LLCの親会社	Calliope Holdings 1 LLCの直接の親会社
FIG Corp.	Fortress Operating Entity I LPのジェネラル・パートナー	FIG LLCの発行済株式の100%を保有するFortress Operating Entity I LPのジェネラル・パートナー
Fortress Investment Group LLC	FIG Corp.の親会社	FIG Corp.の直接の親会社

FinCo I Intermediate HoldCo LLC	Fortress Investment Group LLC の親会社	Fortress Investment Group LLC の100%親会社
FinCo I LLC	FinCo I Intermediate HoldCo LLC の親会社	FinCo I Intermediate HoldCo LLC の100%親会社
FIG Parent, LLC	FinCo I LLC 親会社	FinCo I LLCの100%親会社
Foundation Holdco LP	FIG Parent, LLC の親会社	FIG Parent, LLCの100%親会社
SB Foundation Holdings LP	Foundation Holdco LP の親会社	Foundation Holdco LPの100%親会社
Foundation Holdings LP	SB Foundation Holdings LP の親会社	SB Foundation Holdings LPの100%親会社
SB Foundation Holdings (GP) LLC	Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP 及び Foundation Holdings LP のジェネラル・パートナー	Foundation Holdco LP、SB Foundation Holdings LP 及び Foundation Holdings LPのジェネラル・パートナー
ソフトバンクグループ株式会社	Foundation Holdings LP の親会社	Foundation Holdings LPの100%親会社

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	運営上の役割	業務の概要
フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社	スポンサー・サポート会社	フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社（以下「スポンサー・サポート会社」といいます。）は、スポンサー・サポート会社が本資産運用会社の親会社であるカリオペの関係会社として、本投資法人に対してこれまで提供してきたサポートの内容を踏まえ、その位置付け及び双方の権利義務を確認するとともに、これを明確化するために平成27年6月3日付で、本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。同契約は、①スポンサー・グループが開発又は運用する不動産等を売却しようとする場合に、本投資法人の投資基準に適合するとサポート会社において合理的に判断するとき又はスポンサー・グループ以外の第三者から売却情報が提供されたときに、サポート会社が、その完全な裁量により、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を開示すること等を内容とする物件情報の提供、並びに、②人材確保に関する協力、各種アドバイザリー業務の提供及び不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報交換等を内容とするものです。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」及び「投資制限」については、最近の有価証券報告書（平成29年9月21日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

イ 投資法人の主な推移

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

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

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

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

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

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

較し、4.5倍となりました。

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

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

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

- (注1) 「ディズニーホテル」は、東京ディズニーランド及び東京ディズニーシーを運営する株式会社オリエンタルランドグループ直営のディズニーブランドを使用したホテル(4軒)、「東京ディズニーリゾート・オフィシャルホテル」は、東京ディズニーランド、東京ディズニーシー及び両テーマパークに関連するリゾート施設群が所在するJR京葉線舞浜駅以南における臨海エリア(舞浜二丁目及び舞浜三丁目を除く浦安市舞浜エリア一帯)内にある提携ホテル(6軒)をいい、東京ディズニーランド及び東京ディズニーシーのホテル提携プログラムに基づく名称です。
- (注2) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る、平成29年7月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載された運営純収益(NOI)から、本TMK自体の運営管理、借入利息の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する49.0%を乗じた金額を、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額で除して算出しています。本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。
- (注3) ポートフォリオは、本投資法人が保有する優先出資証券を1物件として計算しています。なお、優先出資証券は、その裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」の用途区分に基づきホテルに分類し、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格としています。別段の記載がない限り、以下同じです。
- (注4) 譲渡資産のうち、平成29年7月に譲渡した物件については平成28年7月1日～平成29年6月30日、その他の物件については平成29年1月1日～平成29年12月31日(ただし、平成29年12月26日及び平成29年12月28日に譲渡した物件は譲渡日まで)の実績NOIの合計額を譲渡価格合計で除して算出しています。
- (注5) 帳簿価格は、譲渡資産の譲渡日における帳簿価格に基づいています。
- (注6) 鑑定評価額は、平成29年6月30日若しくは平成29年12月1日を価格時点とする株式会社アセットアールアンドティーによる不動産鑑定評価書、平成29年12月1日若しくは平成29年12月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書、平成29年12月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書、又は平成29年12月1日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書の鑑定評価額に基づいています。
- (注7) 鑑定NOI利回りは、平成30年1月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益(NOI)の合計を取得価格の合計で除して算出し、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、米国を中心とする海外経済の回復による輸出の増加もあり、第3四半期(7-9月期)の実質GDPが前期比で0.6%増、年率換算で2.5%増となるなど堅調に推移しました。企業業績は改善を続けており、設備投資も底堅く、景気は緩やかな回復を続けています。また、平成29年平均の有効求人倍率は1.50倍と8年連続で上昇し、昭和48年(1.76倍)以来44年ぶりの高水準となり、完全失業者数も91か月連続で減少するなど雇用・所得環境は引き続き改善しており、堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は緩やかな回復基調を継続しました。次期以降も、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があります。

あるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、継続的な景気の回復、金融緩和、デフレ脱却への期待等を背景に、投資家の投資意欲は積極的な姿勢が維持されており、ファンド間の取得競争も激化しています。6か月ごとに実施される一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成29年10月）によると、今後1年間で新規投資を積極的に行うとの回答は前回調査より1ポイント増加し89%と依然として高い水準にあります。同調査によると、ホテルの期待利回りは、東京で前回比0.2ポイント低下しました。平成32年（2020年）のオリンピック誘致決定を機にまず東京でのホテル投資が活発化しましたが、地方の中心市街地にもインバウンド取り込みを狙ったホテル投資の裾野が広がっており、「札幌」、「福岡」地区で0.3ポイント低下するなど地方都市の期待利回りが大きく低下しました。賃貸住宅の期待利回りは、東京の「城南」地区では平成16年4月以降最も低い水準のまま横ばいとなっており、同じく東京の「城东」やその他地区で0.1～0.2ポイント低下しています。オフィスビル、商業施設、物流施設の期待利回りは、東京、地方都市ともに横ばいもしくは0.1～0.2ポイント低下するなど低下傾向が続いています。

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

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

当期のホテル及び住居ポートフォリオの実績については以下のとおりです。

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

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

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

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

住居ポートフォリオについては、当期の取得済住居70物件（注9）のNOI（注10）は前年同期比で0.9%増加し、期中平均稼働率は94.8%となり、前年同期比で0.5ポイント下落しました。なお、更なるパフォーマンスの向上と運営管理の効率化を図るため、本投資法人は、積極的なアセットマネジメントを実施しており、当期中に旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」を含む住居4物件（注11）のML兼PM会社を変更しており、これにより年間39百万円程度のNOIの増加を見込んでいます（注12）。

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

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

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

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

ホテル40物件（注2）の主要指標

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

住居70物件（注9）の主要指標

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

（注1）「期中平均稼働率」及び「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。

（注2）平成29年12月期の期初時点における取得済ホテル49物件のうち、固定賃料型である「スーパーホテル新橋・烏森口」、「コンフォートホテル富山駅前」、「スーパーホテル東京・JR立川北口」、「スーパーホテルJR上野入谷口」、「コンフォートホテル黒崎」、「コンフォートホテル前橋」、「コンフォートホテル燕三条」、「コンフォートホテル北見」及び「高松東急REIホテル」の9物件を除いています。なお、平成28年7月以降に取得した物件については、平成28年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

（注3）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。以下同じです。

客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）

（注4）「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注5）「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、ADRに客室稼働率を乗じた値と同値となります。以下同じです。

- (注6) 優先出資証券を除いています。
- (注7) 平成29年12月末時点で本投資法人のポートフォリオにおいてマイステイズ・ホテル・マネジメントが運営する41物件のうち、リブランド等により平成24年からの比較データが無い以下の12物件を除く29物件について、客室収入のうち海外のオンライン旅行代理店を通じて予約された割合を記載しています(除外物件：ホテルマイステイズ名古屋栄、ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ宇都宮、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルエピナール那須、ホテルマイステイズプレミア金沢、ホテルマイステイズプレミア浜松町、ホテルマイステイズ堂島、ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター、ホテルマイステイズプレミア大森、別府亀の井ホテル、ホテルマイステイズ札幌駅北口)。なお、平成28年7月以降に取得した物件については、平成28年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。
- (注8) 「海外売上比率」とは、客室収入に対する海外ウェブエージェント経由の売上高の比率をいいます。
- (注9) 平成29年12月期の期初時点で取得済の住居70物件のデータに基づき記載しています。なお、当該70物件のうち「カーザエルミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の3物件は平成29年12月28日付で譲渡したため、当該3物件については、平成29年7月1日から譲渡日である平成29年12月28日までの運用実績を当期の運用実績とみなし、また平成29年12月28日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を平成29年12月末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。以下同じです。なお、平成28年7月以降に取得した物件については、平成28年7月1日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。
- (注10) NOIの比較に当たっては、一時的な収益である保険金収入とそれに対応する修繕費等の費用を控除しています。
- (注11) 平成29年7月1日付で「ロイヤルパークス新田」、同年8月1日付で「ロイヤルパークス桃坂」、同年12月1日付で「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「ロイヤルパークスシーサー南千住」のML兼PM会社を変更しました。
- (注12) 本書の日付現在における資産運用会社の試算に基づく数値であり、実際のNOIの増加を保証するものではありません。
- (注13) 新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較しています。
- (注14) 「更新率」は、当期における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
- (注15) 含み益は、当期末の鑑定評価額－当期末の帳簿価格により算出しています。
含み益率は、含み益÷当期末の帳簿価格により算出しています。
- (注16) 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。
- (注17) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月の賃料収入(共益費収入を含みます)合計を各月末時点の賃貸面積合計(坪)で除して算出しています。

ハ 資金調達の概要

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

(i) エクイティ・ファイナンス

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

(ii) デット・ファイナンス

前記(i)記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、特定資産の取得資金の一部及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、株式会社みずほ銀行をアレンジャー、株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとし

て組成されたシンジケート団を借入先とするニューシンジケートローン（H）（借入金額：22,993百万円、借入金利：全銀協1か月日本円 TIBOR+0.8%（期間7年）、同+0.7%（同6年）、同+0.6%（同5年）、同+0.4%（同4年）、同+0.3%（同3年）、同+0.25%（同2年）、同+0.2%（同1年）の変動金利）を平成29年10月13日付で実行しました。

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

(注1) 有利子負債比率の計算は、以下の計算式を用いています。

有利子負債比率=有利子負債残高（消費税還付対応借入金1,068百万円を除きます。）÷総資産額×100

(注2) LTV（鑑定評価ベース）の計算は、以下の計算式を用いています。

LTV（鑑定評価ベース）=有利子負債残高（消費税還付対応借入金1,068百万円を除きます。）÷鑑定評価額合計（※）×100

（※）優先出資証券については、鑑定評価額が存在しないため、本投資法人による取得価格（17,845百万円）を鑑定評価額として算出しています。

(注3) 平均借入利率（年率）は、借入残高に基づく加重平均により算出し、小数点以下第3位を四捨五入しています。

ニ 取得資産の概要

(i) 優先出資証券の取得

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

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

(注1) 本投資法人は、優先出資証券の取得と併せて、本TMKの特定出資（24.0%相当）及びマスターリース会社であるケーヨーリゾート開発合同会社の社員持分の100%を保有する持株会社である合同会社（以下「本持株会社」といいます。）の社員持分（49.0%相当）を取得しました。

(注2) 優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を記載しています。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。また、上記（注1）に記載の本TMKの特定出資の取得価格は24,000円、本持株会社の社員持分の取得価格は980万円ですが、いずれも僅少であるため、取得価格には含めていません。

(ii) ホテル4物件の取得

平成29年10月13日付で取得した資産の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンスセンター	大阪府 大阪市	13,068	13,200	エイチエル・イン ベストメンツ 特定目的会社	信託受益権
	D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都 品川区	9,781	9,880	Septentrio 3 特定目的会社	
	D52	別府亀の井ホテル	大分県 別府市	8,870	8,960	Monza 特定目的会社	
	D53	ホテルマイステイズ札幌駅北 口	北海道 札幌市	7,880	7,960	Suisei 特定目的会社	
合計				39,599	40,000		

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

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

(iii) ホテル1物件の追加取得

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

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	取得先	特定資産の種類
ホテル	D43	ホテルマイステイズ五反田駅前 (追加取得)	東京都品川区	1,849	2,600	非開示 (注3)	信託受益権

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

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

(注3) 開示につき取得先の同意が得られていないため、非開示としています。

ホ 資産譲渡の概要

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

(i) オフィス1物件及び時間貸し駐車場1物件の譲渡

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

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

(注1) 帳簿価格は、譲渡日である平成29年7月31日時点の帳簿価格を記載しています。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値です。本件譲渡に伴い、平成29年12月期に譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益としては141百万円(近代科学社ビル:115百万円、タイムズ神田須田町第4:25百万円)を計上しました。

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

(注3) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

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

(ii) 住居6物件の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載の資産の譲渡を平成29年12月21日付で決定し、平成29年12月28日付で3物件

(A56、A62及びA81)、平成30年1月31日付で3物件(A31、A36及びA42)の譲渡を完了しました。なお、譲渡資金は後記「③ 決算後に生じた重要な事実 イ 資産の取得」に記載の資産の取得に充当されました。

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

(注1) 帳簿価格は、平成29年12月期中に譲渡した物件は譲渡日である平成29年12月28日時点、その他の物件は平成29年12月31日時点の帳簿価格を記載しています。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値です。本件譲渡に伴い、譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益を平成29年12月期に1,109百万円計上しており、平成30年6月期には594百万円計上することを見込んでいます。

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

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

(iii) オフィスビル3物件の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載の資産の譲渡を平成29年12月26日付で決定し、同日付で1物件(B09)、平成30年1月31日付で2物件(B15及びB16)の譲渡を完了しました。なお、譲渡資金は後記「③ 決算後に生じた重要な事実 イ 資産の取得」に記載の資産の取得に充当されました。

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

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

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

へ 業績及び分配の概要

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

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

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

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

② 次期の見通し

平成30年6月期及び平成30年12月期の見通し

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

イ 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

また、前記「1. 投資法人の関係法人」に記載のとおり、平成29年12月にスポンサーであるフォートレス・グループがソフトバンクグループの子会社となったことを受け、本投資法人は、これまで通りフォートレス・グループが有するグローバルな不動産投資運用に関する知見に基づくサポートを活用することに加え、ソフトバンクグループ関係会社を通じて得られるリソースを活用していくことを期待しています。ソフトバンクグループ関係会社は、携帯電話・パソコン双方におけるデジタル・マーケティング、オンライン決済、検索エンジン最適化、AI(人工知能)、ロボット工学といった技術分野において最先端の専門性を有しています。本投資法人は、これらの技術を本投資法人が保有する物件(特にホテル物件)に導入することにより、デジタル・マーケティングの向上、人件費の最小化、顧客サービスの向上等の本投資法人において現在実施されている施策がより促進されると考えています。本投資法人は、これらの最先端技術の利用により、例えば、ロボットの利用を通じた顧客サービスの拡大の他、増加する外国人利用客や外国人によるオンライン・リサーチへの対応の向上、予約及び決済の利便性の向上、客室利用料の設定プロセスの改善、高度化されたAIアルゴリズムの利

用によるオーバーブッキングのモニタリング、人件費の削減等を追求することを企図しています。

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

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

今後の成長戦略の詳細は以下のとおりです。

(i) 外部成長戦略

新規物件取得について

本投資法人は、基本戦略として、ポートフォリオ収益の成長が期待されるホテル物件及び賃料上昇が見込める住居物件を中心に取得を進めます。住居物件及びその他の物件の賃料収入並びにホテル物件の固定賃料部分は賃料収入全体の67.2%（注1）を占めており、これら物件の取得はさらなる安定収益の拡大に寄与します。本取得戦略により成長性と安定性のバランスのとれたポートフォリオの構築を目指します。

ホテル物件に関しては、訪日外国人旅行者の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、GOP及び賃料収入の安定性と成長性が見込まれる物件について取得を検討していきます。なお、本投資法人は、後記「③ 決算後に生じた重要な事実 イ 資産の取得」に記載のとおり、平成30年2月7日付でホテル4物件を取得しました。

住居物件に関しては、大都市圏のスマールタイプの住戸を中心とする物件について、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有し、賃料上昇が期待できる物件の取得を検討していきます。本投資法人は、これまでスポンサーであるフォートレス・グループのパイプラインを活用し、以下のとおり、着実な外部成長を実現してまいりました。

<フォートレス・グループの関連法人からの物件取得実績（本書の日付現在）>

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

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

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

物件番号	物件名称	タイプ（注 4）	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327
2	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
3	ホテルマイステイズ成田	フルサービス型	千葉県成田市	711
4	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	フルサービス型	北海道札幌市	418
5	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	188

物件番号	物件名称	タイプ(注3)	所在地	客室数/戸数
6	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
7	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
8	ホテルマイステイズ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
9	ホテルマイステイズ上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
10	ホテルマイステイズ御堂筋本町	宿泊特化型	大阪府大阪市	108
11	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
12	フレックステイイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
13	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
14	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	リゾートタイプ	山梨県富士吉田市	159
15	ホテルノルド小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	98
16	ホテルソニア小樽	宿泊特化型	北海道小樽市	94
17	アートホテル新潟駅前	フルサービス型	新潟県新潟市	304
ホテル物件小計				3,995
18	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
19	プレスティウイン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
20	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
21	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
22	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
23	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
24	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム南行徳I	スモール	千葉県市川市	52
26	グランシャルム南行徳II	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743
合計				4,738

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

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

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

(注4) タイプについては以下の分類に従っています。

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

物件売却について

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

(ii) 内部成長戦略

(ホテル物件)

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

また、ホテルにおいて、客室の改装や什器備品の入替えは収益の維持向上には欠かせないものであるため、本投資法人はこれらを計画的に実施します。平成30年6月期においては、「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルマイステイズ堂島」及び「ホテルネット函館」の5物件において、改装を行う予定です。

(住居物件他)

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

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

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

(iii) 財務戦略

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

(iv) コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

本投資法人は、引き続きコンプライアンス体制の一層の強化に取り組めます。

③ 決算後に生じた重要な事実

本資産運用会社は、前記「① 当期の概況 ホ 資産譲渡の概要 (ii) 住居6物件の譲渡」及び同 (iii) オフィスビル3物件の譲渡」に記載の住居6物件及びオフィスビル3物件の譲渡による譲渡代金及び自己資金を活用し、ホテル4物件を取得することを平成30年2月5日付で決定し、平成30年2月7日付で取得を完了しました。この結果、本書の日付現在における本投資法人の保有物件数合計は125物件（うちホテル58物件、住居64物件、その他3物件）、取得価格合計は361,386百万円となっています。

また、平成30年2月13日付でオフィスビル1物件の譲渡を決定しました。平成30年3月9日付で実行予定の当該譲渡により保有物件数合計は124物件、取得価格合計は356,506百万円となる見込みですが、本資産運用会社は当該譲渡による譲渡代金を活用した資産取得を速やかに行い、ポートフォリオの資産規模を回復させることを検討しています。

イ 資産の取得

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

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

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

ロ 資産の譲渡

本資産運用会社は、下表に記載のオフィスビル1物件を譲渡することを平成30年2月13日付で決定しました。なお、譲渡予定日は平成30年3月9日です。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡価格と 帳簿価格と の差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産 の種類
オフィスビル	B14	レキシントン・ プラザ西五反田	4,880	4,662	5,160	498	非開示 (注3)	信託 受益権

(注1) 帳簿価格は、平成29年12月31日時点での帳簿価格を記載しています。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値です。平成30年6月期に計上する譲渡関連費用等控除後の不動産等売却益としては約395百万円を見込んでいます。

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

(注3) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

④ 運用状況の見通し

平成30年6月期及び平成30年12月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）

営業収益	12,784百万円
営業利益	8,081百万円
経常利益	7,370百万円
当期純利益	7,369百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	6,628百万円
1口当たり当期純利益	1,537円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,383円
1口当たり利益超過分配金	-
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	1,383円

平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30年12月31日）

営業収益	12,884百万円
営業利益	8,129百万円
経常利益	7,410百万円
当期純利益	7,409百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	7,486百万円
1口当たり当期純利益	1,545円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	1,562円
1口当たり利益超過分配金	-
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	1,562円

なお、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、年間の運用状況についても、以下のとおりご参考としてお示ししています。

（参考）平成30年年間（平成30年6月期及び平成30年12月期の合算）

営業収益	25,668百万円
営業利益	16,210百万円
経常利益	14,780百万円
当期純利益	14,778百万円
分配金総額（利益超過分配金を含む）	14,114百万円
1口当たり当期純利益	3,082円
1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）	2,945円
1口当たり利益超過分配金	-
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	2,945円

平成30年6月期及び平成30年12月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、以下に記載の「平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）及び平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30年12月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいています。本書の日付現在で想定していない物件譲渡に伴う売却損益の発生や借入金の返済、賃料の減少等、運用状況の変化により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）及び平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	平成30年6月期：平成30年1月1日～平成30年6月30日（181日間） 平成30年12月期：平成30年7月1日～平成30年12月31日（184日間）																					
運用資産	平成30年6月期末保有物件数：123物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 平成30年12月期末保有物件数：123物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 平成30年6月期は、平成30年1月31日付のオフィス2物件及び住居3物件譲渡、平成30年2月7日付のホテル4物件の取得、並びに平成30年3月9日付のオフィスビル1物件の譲渡を前提としており、その後平成30年12月期末まで変動がないことを前提としています。 但し、本投資法人は、平成30年3月9日付のオフィスビル1物件の譲渡代金を原資とした資産の取得を平成30年6月期中に実行することを検討しています。																					
発行済投資口の総口数	平成30年6月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口 平成30年12月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口 本日現在の発行済投資口の総口数4,793,181口につき、平成30年12月期末まで変動がないことを前提としています。																					
有利子負債	平成30年6月期末借入金残高：186,983百万円 平成30年12月期末借入金残高：185,915百万円 本日現在の借入金残高186,983百万円のうち、消費税還付対応借入金1,068百万円については平成30年12月期中に返済することを想定しています。また、短期借入金2,000百万円については、平成30年12月期中に同条件での借換えを前提としています。それ以外は、平成30年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。																					
営業収益	<p>営業収益のうち賃貸事業収入については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年6月期</th> <th>平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>11,592百万円</td> <td>12,884百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(7,020百万円)</td> <td>(8,316百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(3,553百万円)</td> <td>(4,320百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(3,467百万円)</td> <td>(3,995百万円)</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td>763百万円</td> <td>876百万円</td> </tr> <tr> <td>・不動産等売却益</td> <td>1,191百万円</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成30年6月期の不動産等売却益として、平成30年1月31日付で完了した「アルモニー御茶ノ水」「グロースメゾン池袋」「キャピタルハイツ神楽坂」「クロス・スクエアNAKANNO」の譲渡に伴う不動産等売却益796百万円及び平成30年3月9日付で完了予定の「レキシントン・プラザ西五反田」の譲渡に伴う不動産等売却益395百万円を見込んでいます。 また、優先出資証券による受取配当金については、取得銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。 平成30年6月期及び平成30年12月期のいずれについても、本日時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。</p>		平成30年6月期	平成30年12月期	・賃貸事業収入	11,592百万円	12,884百万円	（うちホテル賃料）	(7,020百万円)	(8,316百万円)	（うちホテル固定賃料）	(3,553百万円)	(4,320百万円)	（うちホテル変動賃料）	(3,467百万円)	(3,995百万円)	・受取配当金	763百万円	876百万円	・不動産等売却益	1,191百万円	—
	平成30年6月期	平成30年12月期																				
・賃貸事業収入	11,592百万円	12,884百万円																				
（うちホテル賃料）	(7,020百万円)	(8,316百万円)																				
（うちホテル固定賃料）	(3,553百万円)	(4,320百万円)																				
（うちホテル変動賃料）	(3,467百万円)	(3,995百万円)																				
・受取配当金	763百万円	876百万円																				
・不動産等売却益	1,191百万円	—																				

項目	前提条件																												
<p>営業費用</p>	<p>営業費用のうち賃貸事業費用については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="606 241 1332 504"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年6月期</th> <th>平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費 (うち修繕費)</td> <td>503百万円 (36百万円)</td> <td>463百万円 (28百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>459百万円</td> <td>538百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>11百万円</td> <td>14百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>2,842百万円</td> <td>2,871百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>403百万円</td> <td>387百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>4,221百万円</td> <td>4,274百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 取得した物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用以外については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="606 698 1332 806"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年6月期</th> <th>平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)</td> <td>481百万円 (275百万円)</td> <td>479百万円 (275百万円)</td> </tr> </tbody> </table>			平成30年6月期	平成30年12月期	・維持管理費 (うち修繕費)	503百万円 (36百万円)	463百万円 (28百万円)	・公租公課	459百万円	538百万円	・保険料	11百万円	14百万円	・減価償却費	2,842百万円	2,871百万円	・その他費用	403百万円	387百万円	賃貸事業費用合計	4,221百万円	4,274百万円		平成30年6月期	平成30年12月期	・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	481百万円 (275百万円)	479百万円 (275百万円)
	平成30年6月期	平成30年12月期																											
・維持管理費 (うち修繕費)	503百万円 (36百万円)	463百万円 (28百万円)																											
・公租公課	459百万円	538百万円																											
・保険料	11百万円	14百万円																											
・減価償却費	2,842百万円	2,871百万円																											
・その他費用	403百万円	387百万円																											
賃貸事業費用合計	4,221百万円	4,274百万円																											
	平成30年6月期	平成30年12月期																											
・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	481百万円 (275百万円)	479百万円 (275百万円)																											
<p>NOI</p>	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="606 880 1332 1064"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年6月期</th> <th>平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NOI</td> <td>10,213百万円</td> <td>11,480百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td>(6,668百万円)</td> <td>(7,898百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td>(2,549百万円)</td> <td>(2,522百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち受取配当金)</td> <td>763百万円</td> <td>876百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入 (優先出資証券の受取配当金を加算)} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$</p>			平成30年6月期	平成30年12月期	・NOI	10,213百万円	11,480百万円	(うちホテルNOI)	(6,668百万円)	(7,898百万円)	(うち住居NOI)	(2,549百万円)	(2,522百万円)	(うち受取配当金)	763百万円	876百万円												
	平成30年6月期	平成30年12月期																											
・NOI	10,213百万円	11,480百万円																											
(うちホテルNOI)	(6,668百万円)	(7,898百万円)																											
(うち住居NOI)	(2,549百万円)	(2,522百万円)																											
(うち受取配当金)	763百万円	876百万円																											
<p>営業外費用</p>	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="606 1234 1332 1361"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年6月期</th> <th>平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>478百万円</td> <td>484百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>233百万円</td> <td>234百万円</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>711百万円</td> <td>719百万円</td> </tr> </tbody> </table>			平成30年6月期	平成30年12月期	・支払利息	478百万円	484百万円	・融資関連費用	233百万円	234百万円	営業外費用合計	711百万円	719百万円															
	平成30年6月期	平成30年12月期																											
・支払利息	478百万円	484百万円																											
・融資関連費用	233百万円	234百万円																											
営業外費用合計	711百万円	719百万円																											
<p>1口当たり分配金</p>	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>平成30年6月期の分配金については、平成30年6月期の当期純利益(7,369百万円)から740百万円を内部留保した残額である6,628百万円より支払うことを前提としており、分配金総額6,628百万円を分配(1口当たり分配金1,383円)する予定です。</p> <p>平成30年12月期の分配金については、平成30年12月期の当期純利益(7,409百万円)のうち、7,405百万円を利益配当として分配することを前提とします。これに加えて前期繰越利益のうち81百万円を加えた分配金総額7,486百万円を分配(1口当たり分配金1,562円)する予定です。</p> <p>なお、平成30年6月期及び平成30年12月期における評価・換算差額等として、金利スワップの繰延ヘッジ利益を平成29年12月期予想額と同額の113百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																												

項目	前提条件						
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>平成30年6月期及び平成30年12月期における利益超過分配（一時差異等調整引当額）は、金利スワップの時価に変動がない前提で算出しているため見込んでいません。</p> <p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>平成30年6月期は、当期純利益の一部について内部留保を行う予定であるため、利益超過分配は行わない予定です。平成30年12月期は、前期繰越利益（内部留保）があるため、一時差異等調整引当額による「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」については行いませんが、その相当額を前期繰越利益から分配する予定です。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">平成30年6月期</td> <td style="text-align: center;">平成30年12月期</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table>		平成30年6月期	平成30年12月期	・ 1口当たり利益超過分配金	-	-
	平成30年6月期	平成30年12月期					
・ 1口当たり利益超過分配金	-	-					
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>						

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年6月30日)	当期 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,532,405	14,367,140
信託現金及び信託預金	6,065,755	6,326,653
未収入金	8,204	8
営業未収入金	1,420,192	1,984,728
前払費用	445,116	489,098
未収消費税等	20,823	613,566
その他	0	0
貸倒引当金	△33	△89
流動資産合計	11,492,465	23,781,107
固定資産		
有形固定資産		
建物	85,914	-
減価償却累計額	△11,031	-
建物(純額)	74,883	-
建物附属設備	38,862	-
減価償却累計額	△22,925	-
建物附属設備(純額)	15,937	-
構築物	2,779	-
減価償却累計額	△1,533	-
構築物(純額)	1,245	-
工具、器具及び備品	2,395	3,192
減価償却累計額	△67	△218
工具、器具及び備品(純額)	2,327	2,973
土地	711,834	-
信託建物	118,192,822	128,867,905
減価償却累計額	△8,155,443	△9,412,123
信託建物(純額)	110,037,378	119,455,782
信託建物附属設備	26,991,646	28,454,395
減価償却累計額	△5,092,225	△5,758,755
信託建物附属設備(純額)	21,899,421	22,695,639
信託構築物	345,467	262,372
減価償却累計額	△169,049	△112,316
信託構築物(純額)	176,417	150,055
信託工具、器具及び備品	898,892	1,065,760
減価償却累計額	△273,748	△335,109
信託工具、器具及び備品(純額)	625,143	730,651
信託土地	142,046,411	167,845,958
有形固定資産合計	275,591,001	310,881,062
無形固定資産		
信託借地権	16,946,974	16,828,843
無形固定資産合計	16,946,974	16,828,843

(単位：千円)

	前期 (平成29年6月30日)	当期 (平成29年12月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	-	17,854,460
差入保証金	1,651,565	1,651,565
長期前払費用	601,737	587,753
デリバティブ債権	92,243	113,592
その他	45,062	59,869
投資その他の資産合計	2,390,608	20,267,241
固定資産合計	294,928,585	347,977,146
資産合計	306,421,050	371,758,254
負債の部		
流動負債		
営業未払金	170,911	254,936
短期借入金	-	3,068,000
1年内返済予定の長期借入金	-	28,979,000
未払金	175,062	51,836
未払費用	164,764	270,486
未払法人税等	605	605
前受金	540,675	600,752
預り金	15,932	29,190
流動負債合計	1,067,951	33,254,807
固定負債		
長期借入金	163,990,000	154,936,000
信託預り敷金及び保証金	2,240,373	2,215,299
預り敷金及び保証金	28,663	-
資産除去債務	31,468	31,680
固定負債合計	166,290,505	157,182,980
負債合計	167,358,457	190,437,787
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	128,984,946	168,798,455
剰余金		
出資剰余金	6,264,432	6,264,432
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※2 -	※2 △46,329
その他の出資剰余金控除額	△987,516	△1,022,263
出資剰余金控除額合計	△987,516	△1,068,593
出資剰余金(純額)	5,276,915	5,195,838
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,708,487	7,212,580
剰余金合計	9,985,403	12,408,419
投資主資本合計	138,970,350	181,206,874
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	92,243	113,592
評価・換算差額等合計	92,243	113,592
純資産合計	※1 139,062,593	※1 181,320,466
負債純資産合計	306,421,050	371,758,254

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

(単位：千円)

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

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

当期（自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日）

(単位：千円)

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

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期		当期	
	自	平成29年1月1日 至 平成29年6月30日	自	平成29年7月1日 至 平成29年12月31日
I 当期未処分利益		4,708,487,837円		7,212,580,928円
II 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額		46,329,888円		-円
その他の出資剰余金控除額		34,747,416円		172,554,516円
III 分配金額		4,880,081,536円		7,496,535,084円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,264円)		(1,564円)
うち利益分配金		4,799,004,232円		7,323,980,568円
(うち1口当たり利益分配金)		(1,243円)		(1,528円)
うち一時差異等調整引当額		46,329,888円		-円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時 差異等調整引当額に係るもの))		(12円)		(-円)
うちその他の利益超過分配金		34,747,416円		172,554,516円
(うち1口当たり利益超過分配金(その 他の利益超過分配金に係るもの))		(9円)		(36円)
IV 次期繰越損失(△)		△90,516,395円		△111,399,640円

<p>分配金の額の算出方法</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,264円としております。</p> <p>利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,243円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配を46百万円行うこととし、投資口1口当たりの一時差異等調整引当額の分配金を12円としました。また、分配金を平準化するための出資の払戻しとして34百万円を分配することとし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を9円としました。</p> <p>なお、当期においては繰延ヘッジ利益が92百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が△90百万円となっています。</p>	<p>上記の通り、当期の投資口1口当たり分配金は1,564円としております。</p> <p>利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり利益分配金（利益超過分配金は含みません。）を1,528円としました。</p> <p>また、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、本投資法人が決定する金額による利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行います。当期については、分配金を平準化するための出資の払戻しとして172百万円を分配することとし、投資口1口当たりのその他の利益超過分配金を36円としました。</p> <p>なお、当期においては繰延ヘッジ利益が113百万円発生しており、繰延ヘッジ利益についても投信法第136条第1項に定める利益とされることから、投信法第136条第1項に定める利益の概ね全額を分配することとした結果、次期繰越損失が△111百万円となっています。</p>
-------------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)	当期 (自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,702,678	7,303,702
減価償却費	2,281,374	2,567,215
減損損失	-	15,677
投資口交付費	42,401	170,817
融資関連費用	223,228	304,073
受取利息	△70	△54
支払利息	377,451	445,855
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,301	55
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△21,759	△564,535
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△20,823	△640,464
営業未払金の増減額 (△は減少)	81,748	△7,867
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△460,521	47,721
未払金の増減額 (△は減少)	25,473	△67,922
未払費用の増減額 (△は減少)	444	98,065
前受金の増減額 (△は減少)	18,602	60,077
預り金の増減額 (△は減少)	△21,461	△7,567
有形固定資産の売却による減少額	-	802,750
信託有形固定資産の売却による減少額	-	3,590,653
その他	△17,577	△1,274
小計	7,209,888	14,116,980
利息の受取額	70	54
利息の支払額	△379,198	△439,861
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,830,155	13,676,568
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,395	△797
信託有形固定資産の取得による支出	△26,684,589	△42,111,738
信託無形固定資産の取得による支出	△8,187,950	-
投資有価証券の取得による支出	-	△17,854,460
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△28,663
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△79,334	△139,629
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	290,004	115,173
敷金及び保証金の差入による支出	△1,037,651	-
その他	△2,211	△14,807
投資活動によるキャッシュ・フロー	△35,704,126	△60,034,922
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	3,068,000
長期借入れによる収入	21,571,000	19,925,000
融資関連費用の支払額	△257,922	△325,727
利益分配金の支払額	△5,406,728	△4,776,561
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	-	△46,329
その他の利益超過分配金の支払額	-	△34,747
投資口の発行による収入	8,351,048	39,644,352
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,257,397	57,453,986
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,616,573	11,095,633
現金及び現金同等物の期首残高	14,214,734	9,598,161
現金及び現金同等物の期末残高	9,598,161	20,693,794

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（信託財産を含む）

定額法を採用しております。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。

建物	77年
建物附属設備	8～24年
構築物	18年
工具、器具及び備品	4～8年
信託建物	5～67年
信託建物附属設備	2～33年
信託構築物	3～55年
信託工具、器具及び備品	2～19年

② 無形固定資産

定額法を用いております。なお借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております

③ 長期前払費用

定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。

なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は24,256千円です。

5. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段：金利スワップ取引

ヘッジ対象：借入金金利

(3) ヘッジ方針

本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

- ①信託現金及び信託預金
- ②信託建物
 - 信託建物附属設備
 - 信託構築物
 - 信託工具、器具及び備品
 - 信託土地
- ③信託借地権
- ④信託預り敷金及び保証金

(2) 繰延資産の処理方法

投資口交付費
支出時に全額費用として処理しております。

(3) 消費税等の処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

金銭の分配に係る計算書において、以下の引当てを行っております。

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託借地権	借地権償却額の発生	46,329

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの具体的な方法
信託借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期 平成29年6月30日	当期 平成29年12月31日
50,000	50,000

※2. 一時差異等調整引当額

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	戻入れの事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
繰延ヘッジ 損益	デリバティブ 取引の時価の 変動	△ 224,225	△ 224,225	-	224,225	-
合計		△ 224,225	△ 224,225	-	224,225	-

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻し入れる予定です。

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての事由	当初発生額	前期末残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高
信託借地権	借地権償却額 の発生	△46,329	-	△46,329	-	△46,329
合計		△46,329	-	△46,329	-	△46,329

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 信託借地権

該当物件の売却等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

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

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

	(単位：千円)			
	近代科学社ビル	タイムズ神田須田町第4	新宿アイランド	カーザエルミタッジオ
不動産等売却収入	1,364,791	130,217	705,102	1,312,035
不動産等売却原価	1,197,764	100,818	701,931	948,287
その他売却費用	51,333	3,658	10,228	28,743
不動産等売却損益	115,693	25,740	△7,057	335,004
	レクセルマンション上野 松が谷	サンテラス南池袋		
不動産等売却収入	1,329,240	934,980		
不動産等売却原価	853,265	591,335		
その他売却費用	26,547	18,419		
不動産等売却損益	449,428	325,224		

※3. 減損損失の内訳

前期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

不動産等の名称：大木青葉ビル

用途	場所	種類	減損損失
商業施設	宮城県仙台市	信託土地	15,677千円

減損損失の算定にあたっては、売却を予定している資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を信託土地の減損損失として営業費用に計上しました。なお、実際の売却額から処分費用見込額を控除した正味売却価額を回収可能価額としています。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	平成29年1月1日	自	平成29年7月1日
	至	平成29年6月30日	至	平成29年12月31日
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口数		3,860,824口		4,793,181口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成29年1月1日	自	平成29年7月1日
	至	平成29年6月30日	至	平成29年12月31日
現金及び預金		3,532,405		14,367,140
信託現金及び信託預金		6,065,755		6,326,653
現金及び現金同等物		9,598,161		20,693,794

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (借主側)
未経過リース料

	(単位：千円)	
	前期	当期
	平成29年6月30日	平成29年12月31日
1年内	312,959	312,959
1年超	10,403,515	10,247,035
合計	10,716,474	10,559,994

オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料

	(単位：千円)	
	前期	当期
	平成29年6月30日	平成29年12月31日
1年内	6,579,788	7,970,088
1年超	47,397,583	56,088,357
合計	53,977,372	64,058,446

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。

資金調達については、主に投資口等の発行、借入れを行う方針です。

デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

余資の運用は安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に考慮した上で慎重に行っております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含まれます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入先は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社の財務部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項についてモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期（平成29年6月30日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,532,405	3,532,405	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,065,755	6,065,755	-
資産計	9,598,161	9,598,161	-
(3) 短期借入金	-	-	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	-	-	-
(5) 長期借入金	(163,990,000)	(163,990,000)	-
負債計	(163,990,000)	(163,990,000)	-
(6) デリバティブ取引	92,243	92,243	-

当期（平成29年12月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	14,367,140	14,367,140	-
(2) 信託現金及び信託預金	6,326,653	6,326,653	-
資産計	20,693,794	20,693,794	-
(3) 短期借入金	(3,068,000)	(3,068,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(28,979,000)	(28,979,000)	-
(5) 長期借入金	(154,936,000)	(154,936,000)	-
負債計	(186,983,000)	(186,983,000)	-
(6) デリバティブ取引	113,592	113,592	-

(※1) 負債に計上されている項目については、()で示しています。

(※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 平成29年6月30日	当期 平成29年12月31日
預り敷金及び保証金	28,663	-
信託預り敷金及び保証金	2,240,373	2,215,299
投資有価証券	-	17,854,460

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

投資有価証券（優先出資証券）に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成29年6月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,532,405	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,065,755	-	-	-	-	-
合計	9,598,161	-	-	-	-	-

当期（平成29年12月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	14,367,140	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	6,326,653	-	-	-	-	-
合計	20,693,794	-	-	-	-	-

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成29年6月30日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	-	46,663,000	48,044,000	55,512,000	13,771,000	-
合計	-	46,663,000	48,044,000	55,512,000	13,771,000	-

当期（平成29年12月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,068,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	28,979,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	54,745,000	50,130,000	32,821,000	10,115,000	7,125,000
合計	32,047,000	54,745,000	50,130,000	32,821,000	10,115,000	7,125,000

(有価証券に関する注記)

前期（平成29年6月30日）

該当事項はありません。

当期（平成29年12月31日）

その他有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額17,854,460千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することがきわめて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成29年6月30日)

該当事項はありません。

当期 (平成29年12月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (平成29年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	99,119,000	92,243

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

当期 (平成29年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	99,119,000	70,140,000	113,592

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(退職給付に関する注記)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「コンフォートホテル前橋」の土地に係る定期借地権契約に基づく原状回復義務に関して資産除去債務を計上しております。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該定期借地権契約満了までの期間より、43年と見積り、割引率は1.342%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日	自 平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日
期首残高	31,260	31,468
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	208	212
期末残高	31,468	31,680

(セグメント情報等に関する注記)

I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

II. 関連情報

前期 (自 平成29年 1月 1日 至 平成29年 6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	3,852,826	不動産投資事業

当期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	4,794,080	不動産投資事業

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として首都圏及び地方主要都市部において、安定性の向上及び成長余地の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指すため、住居及びホテルをコアアセットとして、オフィスビル、商業施設等、幅広い用途の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

(単位：千円)

			前期	当期
			自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日	自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	67,835,839	93,113,195
		期中増減額	25,277,356	△3,163,531
		期末残高	93,113,195	89,949,664
	期末時価		104,752,000	102,353,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,440,981	8,424,734
		期中増減額	△16,247	△1,949,803
		期末残高	8,424,734	6,474,931
	期末時価		7,636,000	6,130,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,049,226	5,001,269
		期中増減額	△47,956	△43,977
		期末残高	5,001,269	4,957,292
	期末時価		5,980,000	6,100,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,819	100,818
		期中増減額	△1	△100,818
		期末残高	100,818	-
	期末時価		113,000	-
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	178,511,427	185,897,957
		期中増減額	7,386,530	40,430,059
		期末残高	185,897,957	226,328,017
	期末時価		245,021,000	285,424,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	259,938,294	292,537,976
		期中増減額	32,599,681	35,171,929
		期末残高	292,537,976	327,709,905
	期末時価		363,502,000	400,007,000

(注1) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 前期における期中増減額のうち、主な増加は新規住居・ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は減価償却費の計上によるものです。当期における期中増減額のうち、主な増加は新規ホテルの取得及び資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少は住居、オフィス及び駐車場の売却、並びに減価償却費及び減損損失の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、株式会社アセツアールアンドディー、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期	当期
	平成29年6月30日	平成29年12月31日
(繰延税金資産(流動資産))		
未払事業所税	996	1,331
減損損失	-	2,367
貸倒引当金	10	28
繰延税金資産小計	1,006	3,726
評価性引当額	1,006	3,726
繰延税金資産合計	-	-
(繰延税金資産の純額)	-	-
(繰延税金資産(固定資産))		
建物等(合併)	689,159	730,990
土地(合併)	2,092,087	1,918,655
繰越欠損金	7,200,289	7,200,289
資産除去債務	9,987	10,055
借地権償却額	42,149	79,644
繰延税金資産小計	10,033,674	9,939,635
(繰延税金負債(固定負債))		
資産除去債務に対する除去費用	9,797	9,797
繰延ヘッジ損益	29,278	36,054
繰延税金負債小計	39,075	45,851
評価性引当額	9,994,598	9,893,783
繰延税金負債合計	-	-
(繰延税金資産の純額)	-	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

(単位：%)

	前期	当期
	平成29年6月30日	平成29年12月31日
法定実効税率	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△32.06	△30.49
評価性引当額の増減	0.32	△1.25
その他	0.02	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

(持分法損益等に関する注記)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会社 の利害関係 人等	Sakura特定 目的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権 の購入 (注2) (注5)	21,879,000	-	-
	Momo特定目 的会社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権 の購入 (注2) (注5)	2,683,000	-	-
	Septentrio2 特定目的会 社 (注3)	東京都 港区	0.1	投資運 用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	不動産信託 受益権 の購入 (注2) (注5)	8,000,000	-	-
	株式会社ナ クアホテル &リゾート マネジメント (注3)	東京都 港区	10	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	549,169	営業未 収入金	198,247
	株式会社 マイステイ ズ・ホテル ・マネジ メント (注3)	東京都 港区	100	ホテル 業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	賃貸事業 収入	3,852,826	営業未 収入金	1,043,190

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

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

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

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

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

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

当期 (自 平成29年 7月 1日 至 平成29年12月31日)

属性	名称	所在地	資本金 (百万円)	事業の 内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
						役員 の 兼任等	事業上 の 関係				
資産運用会 社の利害関 係人等	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2) (注5)	13,068,000	-	-
	Septentrio3特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2) (注5)	9,781,000	-	-
	Monza特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2) (注5)	8,870,000	-	-
	Suisei特定目的会社 (注3)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産信託受益権の売主	不動産信託受益権の購入(注2) (注5)	7,880,000	-	-
	株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント (注3)	東京都港区	10	ホテル業	-	-	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	1,103,226	営業未収入金	130,953
	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント (注3)	東京都港区	100	ホテル業	-	-	ホテル賃借人兼オペレーター	賃貸事業収入	4,794,080	営業未収入金	1,551,920

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

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

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

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

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

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

2. 関連会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締役 社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	253,256	未払費用	135,000
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	600	未払費用	324

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

当期 (自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	取引内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
役員及びその近親者	福田直樹	本投資法人執行役員兼 コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社代表取締役 社長	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	276,823	未払費用	159,138
同上	同上	同上	—	コンソナント・インベ ストメント・マネジメ ント株式会社への機関 運営委託報酬の支払 (注2)	1,100	未払費用	864

(注1) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 福田直樹が第三者(資産運用会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と資産運用会社との間で締結した「機関運営事務委託契約書」に定められています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日	自 平成29年7月1日 至 平成29年12月31日
1口当たり純資産額	36,019円	37,829円
1口当たり当期純利益	1,241円	1,712円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

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

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の譲渡

本投資法人は、平成30年1月31日付で下表記載5物件の譲渡を完了しました。

物件番号：A31 物件名称：アルモニー御茶ノ水

売却日	平成30年1月31日
所在地	東京都文京区
帳簿価格(注1)	1,346百万円
譲渡価格(注2)	1,603百万円
想定譲渡損益(注3)	220百万円
譲渡先	非開示(注4)
資産の種類	信託受益権

物件番号：A36 物件名称：グロースメゾン池袋

売却日	平成30年1月31日
所在地	東京都豊島区
帳簿価格(注1)	743百万円
譲渡価格(注2)	1,057百万円
想定譲渡損益(注3)	288百万円
譲渡先	非開示(注4)
資産の種類	信託受益権

物件番号：A42 物件名称：キャピタルハイツ神楽坂

売却日	平成30年1月31日
所在地	東京都新宿区
帳簿価格(注1)	623百万円
譲渡価格(注2)	732百万円

想定譲渡損益（注3）	87百万円
譲渡先	非開示（注4）
資産の種類	信託受益権

物件番号：B15 物件名称：クロス・スクエアNAKANO

売却日	平成30年1月31日
所在地	東京都中野区
帳簿価格（注1）	1,125百万円
譲渡価格（注2）	1,350百万円
想定譲渡損益（注3）	199百万円
譲渡先	大成不動産株式会社
資産の種類	信託受益権

物件番号：B16 物件名称：大木青葉ビル

売却日	平成30年1月31日
所在地	宮城県仙台市
帳簿価格（注1）	709百万円
譲渡価格（注2）	721百万円
想定譲渡損益（注3）	-
譲渡先	株式会社久保田本店
資産の種類	信託受益権

また平成30年2月13日付で下表記載1物件の譲渡を決定し、同年3月9日付で譲渡する予定です。

物件番号：B14 物件名称：レキシントンプラザ西五反田

予定売却日	平成30年3月9日
所在地	東京都品川区
帳簿価格（注1）	4,639百万円
譲渡予定価格（注2）	5,160百万円
想定譲渡損益（注3）	431百万円
譲渡先	非開示（注4）
資産の種類	信託受益権

（注1）帳簿価格は、平成29年12月31日時点での帳簿価格を記載しています。

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

（注3）譲渡価格から帳簿価額及び想定譲渡費用を差し引いた金額を記載しています。

（注4）開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

（注5）譲渡資産の詳細については、後記「5. 参考情報（2）投資不動産物件等」をご参照ください。

2. 資産の取得

本投資法人は、平成30年2月5日付で、下表のホテル4物件の取得を決議し、同日付で売買契約を締結、「1. 資産の譲渡」に記載の譲渡代金を取得資金の一部に充当し、平成30年2月7日付で取得を完了しました。

物件番号：D54 物件名称：ホテルマイステイズ横浜関内

取得日	平成30年2月7日
取得価格（注）	5,326百万円
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	平成28年8月
資産の種類	信託受益権
取得先	Ginga特定目的会社
延床面積	4,567.24㎡
総賃貸可能面積	4,567.24㎡

物件番号：D55 物件名称：アートホテル上越

取得日	平成30年2月7日
取得価格（注）	2,772百万円
所在地	新潟県上越市
建築時期	平成5年11月
資産の種類	信託受益権
取得先	エイチエル・インベストメンツ特定目的会社
延床面積	7,551.78㎡
総賃貸可能面積	7,551.78㎡

物件番号：D56 物件名称：アートホテル弘前シティ

取得日	平成30年2月7日
取得価格（注）	2,723百万円
所在地	青森県弘前市
建築時期	平成元年8月
資産の種類	信託受益権
取得先	Monza特定目的会社
延床面積	18,889.26㎡
総賃貸可能面積	18,889.26㎡

物件番号：D57 物件名称：ホテルマイステイズ大分

取得日	平成30年2月7日
取得価格（注）	1,604百万円
所在地	大分県大分市
建築時期	平成19年7月
資産の種類	信託受益権
取得先	Suisei特定目的会社
延床面積	3,766.72㎡

総賃貸可能面積	3,766.72㎡
---------	-----------

(注) 取得価格は、各取得物件の取得に係る売買契約書にそれぞれ記載された売買価格に基づき記載しています。また、金額には、取得経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

(注6) 投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

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

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

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

(注10) 1口当たり発行価格22,688円(引受価額21,873円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注11) 1口当たり発行価額21,873円にて、手元資金として将来の借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注12) 1口当たり発行価格57,817円(引受価額55,941円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価額55,941円にて、手元資金として将来の物件取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注14) 1口当たり発行価格81,217円(引受価額78,612円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。

(注15) 1口当たり発行価額78,612円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

(注16) 平成29年2月22日開催の本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っております。

- (注17) 1口当たり発行価格46,897円(引受価額45,370円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注18) 1口当たり発行価格44,118円(引受価額42,702円)にて、新規物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募新投資口の発行を行いました。
- (注19) 1口当たり発行価額42,702円にて、手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当増資による新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途区分	地域区分 (注1)	前期 (平成29年6月30日)		当期 (平成29年12月31日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産	住居	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	703	0.2	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	703	0.2	-	-
	時間貸し駐車場等	首都圏	100	0.0	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	100	0.0	-	-
	ホテル	首都圏	2	0.0	2	0.0
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	2	0.0	2	0.0
不動産合計			806	0.3	2	0.0
信託 不動産	住居	首都圏	77,073	25.2	74,091	19.9
		地方主要都市部	16,039	5.2	15,858	4.3
		小計	93,113	30.4	89,949	24.2
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	6,990	2.3	5,765	1.6
		地方主要都市部	5,732	1.9	5,666	1.5
		小計	12,722	4.2	11,432	3.1
	時間貸し駐車場等	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-
	ホテル	首都圏	109,907	35.9	121,225	32.6
		地方主要都市部	75,988	24.8	105,099	28.3
		小計	185,895	60.7	226,325	60.9
信託不動産合計			291,731	95.2	327,706	88.2
優先出資証券(注3)			-	-	17,854	4.8
預金・その他の資産			13,883	4.5	44,048	7.0
資産総額計(注4)			306,421 (292,537)	100.0 (95.5)	371,758 (327,709)	100.0 (88.2)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

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

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

	前期 (平成29年6月30日)		当期 (平成29年12月31日)	
	金額(百万円)	対総資産比率(%)	金額(百万円)	対総資産比率(%)
負債総額	167,358	54.6	190,437	51.2
純資産総額	139,062	45.4	181,320	48.8
資産総額	306,421	100.0	371,758	100.0

(2) 投資不動産物件等

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

① 価格及び投資比率

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
A26	日神パレステージ代田橋	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	信託受益権 (注7)	1,251	1,115	0.4	1,180	A
A27	日神パレステージ東長崎	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	信託受益権 (注7)	1,229	1,083	0.3	1,300	A
A28	グロースメゾン五反田	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	信託受益権 (注7)	888	821	0.3	1,030	A
A29	グロースメゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	信託受益権 (注7)	1,070	974	0.3	1,130	A
A30	エメラルドハウス	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	信託受益権 (注7)	1,505	1,357	0.4	1,410	A
A31	アルモニー御茶ノ水	東京都文京区湯島二丁目5番5号	信託受益権	1,428	1,346	0.4	1,420	A
A32	サンクレスト石神井公園	東京都練馬区高野台三丁目15番35号	信託受益権 (注7)	1,088	1,081	0.3	1,090	A
A33	グロースメゾン新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	信託受益権 (注7)	1,059	956	0.3	1,180	A
A34	ベルファース上野御徒町	東京都台東区東上野一丁目27番5号	信託受益権 (注7)	1,023	946	0.3	1,070	A
A35	グランリール亀戸	東京都江東区亀戸三丁目39番12号	信託受益権 (注7)	906	819	0.3	999	A
A36	グロースメゾン池袋	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	信託受益権	825	743	0.2	915	A
A37	グロースメゾン用賀	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	信託受益権 (注7)	795	744	0.2	730	A
A38	ルート立川	東京都立川市錦町三丁目7番6号	信託受益権 (注7)	676	639	0.2	660	A
A39	渋谷本町マンション	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	信託受益権 (注7)	651	661	0.2	638	A
A40	シティハイツ砧	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	信託受益権 (注7)	646	655	0.2	499	A
A41	アクシズタワー 川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権 (注7)	620	536	0.2	726	A
A42	キャピタルハイツ神楽坂	東京都新宿区榎町71番1	信託受益権	604	623	0.2	587	A
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市巾着町三丁目4番4号	信託受益権 (注7)	589	558	0.2	535	A
A44	ベレー目黒	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	信託受益権 (注7)	589	557	0.2	607	A
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	信託受益権 (注7)	572	525	0.2	515	A
A46	フォロス中村橋	東京都練馬区向山一丁目6番6号	信託受益権 (注7)	566	518	0.2	570	A
A47	グロースメゾン海神	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	信託受益権 (注7)	557	515	0.2	476	A
A48	カレッジスクエア町屋	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	信託受益権 (注7)	510	453	0.1	548	A
A51	シティハウス東京新橋	東京都港区新橋六丁目19番1号	信託受益権	2,520	2,316	0.7	3,260	B
A52	ウィンバル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,040	0.9	4,030	C
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	信託受益権	1,880	1,880	0.5	2,540	C
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区余丁町3番8号	信託受益権	1,450	1,322	0.4	1,860	D
A59	藤和シティコープ 新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	821	0.2	1,080	B
A61	ピクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	554	0.2	719	C

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
A63	藤和シティコープ浅間町	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	信託受益権	1,110	1,013	0.3	1,350	B
A64	ロイヤルパーク大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	信託受益権	415	390	0.1	560	B
A65	レキシントン・スクエア萩野町	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	信託受益権	330	282	0.1	446	B
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中千種区御棚町二丁目44番	信託受益権	255	230	0.1	273	D
A71	レキシントン・スクエア代田橋	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	信託受益権	977	852	0.3	1,200	D
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	信託受益権	511	436	0.1	624	D
A73	AMS TOWER 南6条	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	信託受益権	1,180	960	0.3	1,270	D
A75	スペースシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,487	2.0	8,060	B
A76	ネオ・プロミネンス	東京都北区志茂三丁目21番5号	信託受益権	1,660	1,613	0.5	1,980	B
A77	インボイス新神戸レジデンス	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	信託受益権	1,260	1,172	0.4	1,430	B
A78	コスモコート元町	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	信託受益権	973	898	0.3	1,090	B
A79	レーバスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	620	0.2	813	B
A80	レーバスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	609	0.2	797	B
A82	アルパ則武新町	愛知県名古屋市中区則武新町三丁目6番8号	信託受益権	608	560	0.2	733	B
A83	レーバスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	550	0.2	715	B
A84	レーバスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	549	0.2	694	B
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	信託受益権	581	529	0.2	738	B
A86	サルボサーラ	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	信託受益権	544	504	0.2	648	B
A87	エクセレンテ神楽坂	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	信託受益権	543	513	0.2	635	B
A88	ルナコート江戸堀	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	信託受益権	525	487	0.1	570	B
A89	ウィンテージ神戸元町	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	信託受益権	512	470	0.1	609	B
A90	クイーンズコート福住	東京都江東区福住一丁目3番10号	信託受益権	456	433	0.1	604	B
A91	コーポ東洞院	京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町380番1ほか2筆	信託受益権	446	418	0.1	516	B
A92	ベレー大井町	東京都品川区東大井五丁目14番17号	信託受益権	412	392	0.1	511	B
A93	シエテ南塚口	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	信託受益権	374	351	0.1	449	B
A94	ブライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	348	0.1	438	B
A95	HERMITAGE NANBA WEST	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	信託受益権	355	332	0.1	433	B
A96	センチュリーパーク新川1番館	愛知県名古屋市中区新川四丁目1番2	信託受益権	335	321	0.1	425	B
A97	ウエストアベニュー	東京都国立市西一丁目5番17号	信託受益権	331	313	0.1	313	B
A98	リトルリバー本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	信託受益権	310	292	0.1	398	B
A99	ブライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	276	0.1	337	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
A100	シティコート北1条	北海道札幌市中央区北一条東一丁目6番3号	信託受益権	1,782	1,791	0.5	1,950	B
A101	リエトコート向島	東京都墨田区向島五丁目45番10号	信託受益権	1,683	1,705	0.5	1,730	B
A102	リエトコート西大島	東京都江東区大島二丁目41番14号	信託受益権	1,634	1,649	0.5	1,720	B
A103	ロイヤルパークス桃坂	大阪府大阪市天王寺区筆ヶ崎町5番38号	信託受益権	2,910	2,908	0.8	3,080	C
A104	ロイヤルパークス新田	東京都足立区新田三丁目35番20号	信託受益権	5,024	5,072	1.4	5,490	C
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区南千住四丁目7番3号	信託受益権	21,879	22,645	6.2	22,700	B
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	東京都荒川区南千住三丁目41番7号	信託受益権	2,683	2,787	0.8	2,720	B
小計(計67物件)				93,013	89,949	26.3	102,353	-
B14	レキシントン・プラザ西五反田	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	信託受益権	4,880	4,639	1.4	4,250	B
B15	クロス・スクエアNAKANO	東京都中野区中野五丁目24番18号	信託受益権	1,060	1,125	0.3	1,170	B
B16	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9番7号	信託受益権	816	709	0.2	710	D
B17	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	信託受益権	3,280	3,072	0.9	3,690	C
B18	イオンタウン須賀川	福島県須賀川市古河105番	信託受益権	2,320	1,885	0.7	2,410	C
小計(計5物件)				12,356	11,432	3.5	12,230	-
D01	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	信託受益権	2,851	3,022	0.8	5,020	B
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所一丁目21番11号	信託受益権	2,584	2,569	0.7	4,970	B
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市下京区四条通油小路東入ル傘鉾町52	信託受益権	6,024	5,757	1.7	15,100	B
D04	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	信託受益権	4,930	4,701	1.4	7,140	B
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	信託受益権	4,870	4,666	1.4	6,580	B
D06	ホテルマイステイズ堂島(注8)	大阪府大阪市北区曽根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,663	1.1	7,340	B
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	信託受益権	2,958	2,751	0.8	5,950	B
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	信託受益権	2,514	2,431	0.7	7,750	B
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,017	0.6	3,500	B
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	信託受益権	1,898	1,830	0.5	3,100	B
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	信託受益権	1,570	1,518	0.4	5,060	B
D12	フレックスステイイン飯田橋	東京都新宿区新小川町3番26号	信託受益権	1,381	1,371	0.4	2,020	B
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	信託受益権	1,331	1,270	0.4	2,350	B
D14	フレックスステイイン品川	東京都品川区北品川一丁目22番19号	信託受益権	1,242	1,215	0.4	2,040	B
D15	フレックスステイイン常盤台	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	信託受益権	1,242	1,220	0.4	2,210	B
D16	フレックスステイイン巣鴨	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号	信託受益権	1,192	1,143	0.3	2,140	B
D17	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	信託受益権	1,192	1,158	0.3	4,700	B
D18	フレックスステイイン清澄白河	東京都江東区常盤一丁目12番16号	信託受益権	749	732	0.2	1,300	B
D19	フレックスステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	574	0.2	810	B

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
D20	フレックスステイイン 中延P2	東京都品川区二葉四丁目27 番8号	信託受益権	283	288	0.1	390	B
D21	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市中区住吉町 三丁目37番2号	信託受益権	8,350	7,971	2.4	9,650	B
D22	ホテルネット函館 (注9)	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,655	0.8	3,790	B
D23	フレックスステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番 15号	信託受益権	2,119	2,104	0.6	2,310	B
D24	ホテルマイステイズ羽田	東京都大田区羽田五丁目1 番13号	信託受益権	7,801	7,527	2.2	8,320	B
D25	ホテルマイステイズ 亀戸P1	東京都江東区亀戸六丁目32 番1号	信託受益権	5,594	5,486	1.6	7,020	B
D26	ホテルマイステイズ 上野入谷口	東京都台東区東上野五丁目 5番13号	信託受益権	3,821	3,744	1.1	4,130	B
D27	ホテルマイステイズ 亀戸P2	東京都江東区亀戸六丁目7 番8号	信託受益権	3,742	3,671	1.1	4,750	B
D28	ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町 1番23号	信託受益権	2,198	2,103	0.6	2,450	B
D29	スーパーホテル 新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番 4号	信託受益権	1,624	1,608	0.5	1,790	B
D30	フレックスステイイン 東十条	東京都北区中十条二丁目10 番2号	信託受益権	1,277	1,269	0.4	1,390	B
D31	ホテルマイステイズ 宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁 目4番1号	信託受益権	1,237	1,232	0.3	1,430	B
D32	フレックスステイイン 川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚 一丁目13番2号	信託受益権	980	945	0.3	1,180	B
D33	コンフォートホテル 富山駅前	富山県富山市宝町一丁目3 番2号	信託受益権	979	948	0.3	1,090	B
D34	フレックスステイイン 川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川 町15番9号	信託受益権	906	889	0.3	1,050	B
D35	フレックスステイイン 江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	5,069	4,969	1.4	4,880	B
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	東京都立川市曙町二丁目21 番9号	信託受益権	1,170	1,139	0.3	1,230	E
D37	スーパーホテル JR上野入谷口	東京都台東区上野七丁目9 番14号	信託受益権	1,130	1,108	0.3	1,220	E
D38	ホテルマイステイズ 心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋 橋一丁目9番30号	信託受益権	3,160	3,109	0.9	3,410	B
D39	コンフォートホテル黒崎	福岡県北九州市八幡西区黒 崎三丁目13番13号	信託受益権	1,148	1,110	0.3	1,220	E
D40	コンフォートホテル前橋	群馬県前橋市表町二丁目18 番14号	信託受益権	1,128	1,101	0.3	1,170	E
D41	コンフォートホテル 燕三条	新潟県三条市須頃二丁目115 号	信託受益権	1,010	985	0.3	1,070	E
D42	コンフォートホテル北見	北海道北見市大通西三丁目 4番	信託受益権	851	822	0.2	904	E
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前(注10)	東京都品川区西五反田二丁 目6番8号	信託受益権	26,523	26,493	7.5	27,400	C
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡那須町大字高 久丙海道上1番10他59筆	信託受益権	20,981	20,476	5.9	22,400	C
D45	ホテルマイステイズ 福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三 丁目5番7号	信託受益権	8,059	7,953	2.3	8,450	C
D46	ホテルマイステイズ 浜松町	東京都港区浜松町一丁目18 番14号	信託受益権	7,959	7,892	2.3	7,760	C
D47	ホテルマイステイズ プレミア金沢	石川県金沢市広岡二丁目13 番1号	信託受益権	13,761	13,450	3.9	14,200	C
D48	高松東急REIホテル	香川県高松市兵庫町9番地 9	信託受益権	2,139	2,116	0.6	2,210	E
D49	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	東京都港区浜松町一丁目8 番5号	信託受益権	8,000	8,000	2.3	8,080	B
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンス センター	大阪府大阪市淀川区西中島 六丁目2番19号	信託受益権	13,068	13,066	3.7	13,200	D
D51	ホテルマイステイズ プレミア大森	東京都品川区南大井六丁目 19番3号	信託受益権	9,781	9,777	2.8	9,880	D
D52	別府亀の井ホテル	大分県別府市中央町5番17 号	信託受益権	8,870	8,818	2.5	7,960	D

物件番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (注2)	所有形態	取得価格 (百万円) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末算定 価額 (百万円) (注5)	鑑定評価 機関 (注6)
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市北区北八条西 四丁目15番	信託受益権	7,880	7,867	2.2	8,960	D
小計(計53物件)				230,480	226,328	65.2	285,424	-
中計(計125物件)				335,849	327,709	95.0	400,007	-
-	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)	-	特定目的会社 優先出資証券 (注11)	17,845	17,854	5.0	-	-
特定目的会社優先出資証券小計(計1物件)				17,845	17,854	5.0	-	-
合計(計126物件)				353,695	345,564	100.0	-	-

(注1)「物件番号」とは、本投資法人の保有資産について、その用途区分により住居をA、オフィスビル・商業施設をB、時間貸し駐車場等をC、ホテルをDとして分類し、物件毎に番号を付したものです。A、B、C、Dにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2)「所在地」は原則として住居表示を記載していますが、住居表示が未実施の物件については地番を記載しています。

(注3)「取得価格」とは、不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書等に記載された売買価格(但し、下記(注11)に記載するシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)については、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額。以下同じです。)をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満を切り捨てています。

(注4)「投資比率」とは、本投資法人の全取得資産の取得価格の総額に対する取得価格の比率をいい、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル(優先出資証券)」については、優先出資証券であるため期末算定価額はありません。

(注6)「鑑定評価機関」は、上表においては略号により記載しています。各略号が示す鑑定評価機関は以下のとおりです。

鑑定評価機関
A：株式会社アセットアールアンドディー
B：一般財団法人日本不動産研究所
C：森井総合鑑定株式会社
D：株式会社谷澤総合鑑定所
E：大和不動産鑑定株式会社

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

第一グループ

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

第二グループ

「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「ルート立川」、「カレッジスクエア町田」、「ペレール目黒」、「ワコレ綱島I」

第三グループ

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

(注8) オペレーター変更に伴い、平成29年8月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ堂島」へ変更しました。以下本書において同じです。

(注9) オペレーター変更に伴い、平成30年5月1日付で物件名称を「ホテルマイステイズ函館五稜郭」へ変更予定です。

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

(注11) 「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とするキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券178,458口(当該発行後の発行済優先出資証券の49.0%相当)であり、1物件として計上しています。

② 運用資産の資本的支出

イ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)			
				総額	当期支払額	既支払額	
D06	ホテルマイステイズ堂島	大阪府大阪市	リノベーション工事	自平成30年1月 至平成30年6月	260,700	-	-
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	リノベーション工事	自平成30年1月 至平成30年6月	258,700	-	-
D05	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	リノベーション工事	自平成30年1月 至平成30年6月	243,500	-	-
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	千葉県浦安市	リノベーション工事	自平成30年1月 至平成30年6月	80,300	-	-
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	改装工事費用	自平成30年1月 至平成30年6月	30,000	-	-

ロ 当期中に行った資本的支出

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

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

ハ 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

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

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

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

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成29年12月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計 ①			賃貸事業 費用合計 ②						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		賃料及び 共益費	その他 収入		維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用			
D41	コンフォートホテル燕三条	34,949	32,861	2,088	15,420	570	3,836	66	10,534	413	19,528	30,063
D42	コンフォートホテル北見	30,300	30,300	-	17,575	659	4,917	53	11,534	410	12,725	24,259
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	427,047	426,068	978	58,360	4,254	15,378	342	37,942	442	368,686	406,629
D44	ホテルエビナール那須	1,103,226	1,103,226	-	367,377	9,335	28,295	852	328,458	434	735,849	1,064,307
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	237,370	237,370	-	50,052	-	7,036	105	42,503	406	187,318	229,821
D46	ホテルマイステイズ浜松町	114,084	114,084	-	34,972	-	6,611	53	27,902	405	79,112	107,015
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	368,625	368,625	-	125,407	-	13,231	251	111,520	404	243,217	354,738
D48	高松 東急REIホテル	106,156	76,200	29,956	60,119	34,878	8,681	148	15,472	938	46,036	61,509
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	228,976	228,857	118	22,998	-	-	168	22,420	409	205,978	228,398
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンスセンター	267,910	267,910	-	15,177	-	-	165	14,835	176	252,732	267,568
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	160,256	160,223	32	17,102	18	-	128	16,778	176	143,153	159,932
D52	別府亀の井ホテル	221,531	221,531	-	64,216	-	9	268	63,762	176	157,314	221,077
D53	ホテルマイステイズ札幌駅前北口	108,954	108,954	-	24,434	-	-	91	24,168	174	84,520	108,688
	合計	11,403,236	11,060,128	343,107	3,962,183	707,458	470,600	11,499	2,567,215	205,408	7,441,052	10,008,268

(注1) 本物件のテナントより開示について了承を得られていないため、非開示としています。

(注2) 「近代科学社ビル」及び「タイムズ神田須田町第4」は平成29年7月31日に、「新宿アイランド」は平成29年12月26日に、「カーザエルミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」は平成29年12月28日に譲渡しました。

(3) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成29年12月31日現在)

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注17)	契約形態 (注8)
A26	日神バレーステージ代田橋	1,771.13	1,645.50	98	91	1	株式会社ベスト・プロパティ	37,935	0.3	バス・スルー型
A27	日神バレーステージ東長崎	2,681.94	2,607.30	60	58	1	株式会社ベスト・プロパティ	44,936	0.4	バス・スルー型
A28	グロースメゾン五反田	1,051.50	1,051.50	48	48	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	27,429	0.2	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,286.12	66	62	1	三井ホームエステート株式会社	34,006	0.3	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,084.15	96	93	1	株式会社東京学生ライフ	42,569	0.4	バス・スルー型
A31	アルモニョ御茶ノ水	1,748.24	1,702.08	65	64	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	40,327	0.4	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	3,029.16	29	29	1	三井ホームエステート株式会社	36,146	0.3	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,774.64	68	65	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	33,518	0.3	バス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,182.08	64	56	1	株式会社東京学生ライフ	29,347	0.3	バス・スルー型
A35	グランリール亀戸	1,562.26	1,562.26	72	72	1	株式会社ジェイ・エス・ビー	26,619	0.2	賃料保証型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	930.49	42	41	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	25,913	0.2	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	989.41	39	38	1	三井ホームエステート株式会社	22,004	0.2	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,368.57	24	24	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	20,357	0.2	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,065.72	25	23	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	19,610	0.2	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,169.33	19	18	1	三井ホームエステート株式会社	16,499	0.1	バス・スルー型
A41	アクシズタワー川口並木	1,210.74	1,168.46	57	55	1	グッドワークス株式会社	24,680	0.2	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	1,095.18	26	25	1	三井ホームエステート株式会社	19,656	0.2	バス・スルー型
A43	カレッジスクエア町田	1,047.75	1,047.75	62	62	1	株式会社毎日コムネット	17,484	0.2	賃料保証型
A44	ベレール目黒	557.05	513.03	25	23	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	15,462	0.1	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	907.46	853.61	50	47	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	17,879	0.2	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	795.58	37	36	1	三井ホームエステート株式会社	18,730	0.2	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	1,973.84	34	33	1	三井ホームエステート株式会社	23,510	0.2	バス・スルー型
A48	カレッジスクエア町屋	871.35	871.35	43	43	1	株式会社毎日コムネット	14,706	0.1	賃料保証型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,246.48	86	83	1	三井ホームエステート株式会社	91,869	0.8	バス・スルー型
A52	ウィンバル神楽坂	4,032.70	3,947.05	118	115	1	三井ホームエステート株式会社	106,463	0.9	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,259.47	69	68	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	73,034	0.6	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,918.95	88	85	1	三井ホームエステート株式会社	50,044	0.4	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,607.75	58	57	1	三井ホームエステート株式会社	35,011	0.3	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,151.99	70	66	1	三井ホームエステート株式会社	23,557	0.2	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	2,884.56	154	129	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	54,095	0.5	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,823.47	51	48	1	グッドワークス株式会社	26,790	0.2	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,448.48	39	37	1	グッドワークス株式会社	16,671	0.1	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	591.49	8	7	1	三井ホームエステート株式会社	10,327	0.1	バス・スルー型
A71	レキシントン・スクエア代田橋	1,430.64	1,430.64	43	43	1	グッドワークス株式会社	31,873	0.3	バス・スルー型
A72	レキシントン・スクエア 本所吾妻橋	784.74	761.50	33	32	1	三井ホームエステート株式会社	18,108	0.2	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,620.74	120	97	1	株式会社ビッグサービス	42,888	0.4	バス・スルー型
A75	スぺーシア恵比寿	7,794.91	7,110.97	109	100	1	バシフィック・ディベロップメント アンド マネージメント株式会社	208,979	1.8	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネス	3,574.70	3,574.70	52	52	1	グッドワークス株式会社	64,935	0.6	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,773.71	81	81	1	グッドワークス株式会社	49,889	0.4	バス・スルー型

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成29年12月期 決算短信

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注17)	契約形態 (注8)
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,281.50	82	81	1	グッドワークス株式会社	37,732	0.3	バス・スルー型
A79	レーバスト本陣	1,933.80	1,764.38	80	73	1	株式会社ミニネット	29,712	0.3	バス・スルー型
A80	レーバスト松原	1,955.40	1,845.67	70	66	1	株式会社ミニネット	28,388	0.2	バス・スルー型
A82	アルバ則武新町	1,731.68	1,623.10	64	60	1	株式会社ミニネット	25,132	0.2	バス・スルー型
A83	レーバスト名駅南	1,634.60	1,485.44	61	55	1	株式会社ミニネット	24,979	0.2	バス・スルー型
A84	レーバスト平安	1,554.03	1,479.03	40	37	1	株式会社ミニネット	23,656	0.2	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,610.15	81	79	1	株式会社ミニネット	33,279	0.3	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,428.12	54	54	1	グッドワークス株式会社	25,620	0.2	バス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	660.73	33	31	1	グッドワークス株式会社	17,974	0.2	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,114.09	50	47	1	グッドワークス株式会社	20,768	0.2	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,358.70	57	54	1	グッドワークス株式会社	20,880	0.2	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	686.31	25	22	1	グッドワークス株式会社	17,200	0.2	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	1,005.61	42	41	1	グッドワークス株式会社	19,847	0.2	バス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	492.80	26	24	1	グッドワークス株式会社	14,697	0.1	バス・スルー型
A93	シエタ南塚口	1,020.86	919.52	40	36	1	グッドワークス株式会社	16,625	0.1	バス・スルー型
A94	プライムライブ三宮磯上公園	789.12	789.12	32	32	1	グッドワークス株式会社	15,321	0.1	バス・スルー型
A95	HERMITAGE NANBA WEST	992.76	992.76	21	21	1	グッドワークス株式会社	15,767	0.1	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,410.28	44	42	1	グッドワークス株式会社	17,018	0.1	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	695.46	40	35	1	グッドワークス株式会社	10,715	0.1	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	884.50	31	28	1	グッドワークス株式会社	12,838	0.1	バス・スルー型
A99	プライムライブ御影	761.18	736.22	28	27	1	グッドワークス株式会社	12,209	0.1	バス・スルー型
A100	シティコート北1条	5,230.18	5,027.65	127	122	1	株式会社ビッグサービス	66,200	0.6	バス・スルー型
A101	リエトコート向島	2,940.20	2,911.22	82	81	1	三井ホームエステート株式会社	54,091	0.5	バス・スルー型
A102	リエトコート西大島	2,048.28	2,027.36	91	90	1	三井ホームエステート株式会社	48,298	0.4	バス・スルー型
A103	ロイヤルパークス桃坂	8,776.26	8,214.88	147	147	4	グッドワークス株式会社(注9)	148,512	1.3	バス・スルー型(注10)
A104	ロイヤルパークス新田	15,797.29	15,797.29	248	248	4	グッドワークス株式会社(注11)	215,752	1.9	賃料保証型及びバス・スルー型
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	39,113.46	36,814.84	557	524	1	グッドワークス株式会社(注12)	744,215	6.5	バス・スルー型
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	6,496.86	6,215.24	113	113	1	グッドワークス株式会社(注12)	96,186	0.8	バス・スルー型(注13)
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	6,033.58	6,033.58	11	11	7	コミュニティワン株式会社	152,362	1.3	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	2,043.02	45	42	1	新栄不動産ビジネス株式会社	46,566	0.4	バス・スルー型
B16	大木青葉ビル	2,178.37	1,931.59	13	13	1	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ	35,318	0.3	バス・スルー型
B17	レキシントン・ブラザ八幡	8,419.15	8,419.15	18	18	1	東京美装興業株式会社	165,805	1.5	バス・スルー型
B18	イオンタウン須賀川	18,440.58	18,440.58	1	1	1	イオンタウン株式会社	141,886	1.2	賃料保証型
D01	ホテルマイステイズ神田	2,585.72	2,585.72	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	111,117	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D02	ホテルマイステイズ浅草	3,327.38	3,327.38	161	161	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	106,946	0.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D03	ホテルマイステイズ京都四条	7,241.51	7,241.51	225	225	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	315,937	2.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	6,232.30	6,232.30	175	175	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	187,712	1.6	固定賃料 プラス 変動賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注17)	契約形態 (注8)
D05	ホテルマイステイズ舞浜	2,456.36	2,456.36	90	90	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	160,018	1.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D06	ホテルマイステイズ堂島	9,445.32	9,445.32	153	153	1	株式会社エムジーエイチ・マスターリース(注15)	231,470	2.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	9,064.71	9,064.71	279	279	1	有限会社名古屋ホテル・マネージメント	220,601	1.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	4,188.83	4,188.83	191	191	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	176,288	1.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D09	ホテルマイステイズ横浜	7,379.43	7,379.43	190	190	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	127,889	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,719.29	1,719.29	93	93	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	61,152	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	3,412.71	3,412.71	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	167,915	1.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D12	フレックステイイン飯田橋	2,953.38	2,953.38	62	61	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	52,682	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,150.76	1,150.76	72	72	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	50,462	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D14	フレックステイイン品川	1,134.52	1,134.52	55	55	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	42,955	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D15	フレックステイイン常盤台	2,539.75	2,539.75	130	129	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	53,861	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D16	フレックステイイン巢鴨	2,089.86	2,089.86	105	105	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	49,654	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D17	ホテルマイステイズ大手前	4,956.66	4,956.66	111	111	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	127,898	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D18	フレックステイイン清澄白河	2,673.64	2,673.64	56	56	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	36,933	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D19	フレックステイイン中延P1	770.56	770.56	39	39	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	17,374	0.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D20	フレックステイイン中延P2	391.49	391.49	22	22	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	10,199	0.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D21	アパホテル横浜関内	6,568.51	6,568.51	452	452	1	アパホテル株式会社	229,958	2.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D22	ホテルネット函館	7,961.26	7,961.26	205	205	1	Hakodate Hospitality合同会社(注16)	148,450	1.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D23	フレックステイイン白金	1,754.06	1,754.06	84	84	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	50,788	0.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D24	ホテルマイステイズ羽田	5,400.16	5,400.16	174	174	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	187,483	1.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	4,349.67	4,349.67	266	266	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	180,675	1.6	固定賃料 プラス 変動賃料型
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	2,247.92	2,247.92	97	97	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	92,202	0.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	2,793.99	2,793.99	177	177	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	123,808	1.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D28	ホテルビスタ清水	3,559.81	3,559.81	152	152	1	株式会社ビスタホテルマネージメント	82,140	0.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	1,403.89	1,403.89	74	74	1	株式会社スーパーホテル	39,426	0.3	固定賃料型
D30	フレックステイイン東十条	1,714.53	1,714.53	89	88	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	37,747	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	11,733.23	11,733.23	126	126	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	95,975	0.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D32	フレックステイイン川崎貝塚	1,190.57	1,190.57	64	64	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	32,833	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
D33	コンフォートホテル富山駅前	3,305.64	3,305.64	150	150	1	株式会社グリーンズ	35,928	0.3	固定賃料型
D34	フレックステイイン川崎小川町	725.60	725.60	62	62	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マネージメント	29,409	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型

物件番号	不動産等の名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	テナント の総数 (注5)	テナント(注6)	賃貸事業 収入 (千円) (注7)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注17)	契約形態 (注8)
D35	フレックステイイン江古田	3,932.93	3,932.93	210	210	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	104,046	0.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
D36	スーパーホテル 東京・JR立川北口	1,832.97	1,832.97	96	96	1	株式会社スーパーホテル	31,787	0.3	固定賃料型
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	1,279.16	1,279.16	69	69	1	株式会社スーパーホテル	27,275	0.2	固定賃料型
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	1,942.01	1,942.01	57	57	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	88,880	0.8	固定賃料 プラス 変動賃料型
D39	コンフォートホテル黒崎	3,207.60	3,207.60	151	151	1	株式会社グリーンズ	37,894	0.3	固定賃料型
D40	コンフォートホテル前橋	3,660.96	3,660.96	154	154	2	株式会社グリーンズ	43,811	0.4	固定賃料型
D41	コンフォートホテル燕三条	3,099.90	3,099.90	133	133	2	株式会社グリーンズ	34,949	0.3	固定賃料型
D42	コンフォートホテル北見	3,009.50	3,009.50	127	127	1	株式会社グリーンズ	30,300	0.3	固定賃料型
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	10,137.88	10,137.88	385	385	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	427,047	3.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D44	ホテルエビナール那須	37,702.33	37,702.33	310	310	1	株式会社ナクア ホテル&リゾートマ ネジメント	1,103,226	9.7	固定賃料 プラス 変動賃料型
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	5,083.06	5,083.06	217	217	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	237,370	2.1	固定賃料 プラス 変動賃料型
D46	ホテルマイステイズ浜松町	1,951.90	1,951.90	105	105	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	114,084	1.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,250.03	13,250.03	261	261	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	368,625	3.2	固定賃料 プラス 変動賃料型
D48	高松 東急REIホテル	7,148.17	7,148.17	193	193	3	株式会社東急ホテルズ	106,156	0.9	固定賃料
D49	ホテルマイステイズプレミア 浜松町	6,151.93	6,151.93	134	134	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	228,976	2.0	固定賃料 プラス 変動賃料型
D50	ホテルマイステイズ 新大阪コンファレンスセンター	13,026.99	13,026.99	397	397	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	267,910	2.3	固定賃料 プラス変動賃 料型
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	11,849.61	11,849.61	232	232	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	160,256	1.4	固定賃料 プラス変動賃 料型
D52	別府亀の井ホテル	19,422.08	19,422.08	322	322	1	別府ホテル・マネジメント合同会社 (注15)	221,531	1.9	固定賃料 プラス変動賃 料型
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,267.88	7,267.88	242	242	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	108,954	1.0	固定賃料 プラス変動賃 料型
	合計(注17)	508,518.23	499,438.86	13,261	13,024	141	-	11,403,236	100.0	-

(注1) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な客室、住宅、事務所及び店舗等の合計面積を意味します。

(注2) 「賃貸面積」は、原則として、「賃貸可能面積」のうち、実際にエンドテナントと賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(賃貸借契約書に記載されている数値)の合計を記載しています。但し、賃料保証型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターレシーが賃借している面積を記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」は、ホテル物件については、個々の不動産又は信託不動産における客室の数及び賃貸が可能な店舗等の数の合計を、それ以外の物件については、個々の不動産又は信託不動産について賃貸が可能な戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」は、ホテル物件については、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている客室の数及び店舗等の数の合計を、それ以外の物件については、実際にテナント又はエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸されている戸数及び店舗等の数の合計を記載しています。

(注5) 「テナントの総数」は、本投資法人または信託受託者と直接賃貸借契約を締結している賃借人を1テナントとして算出し、1テナントが同一物件において複数の貸室を賃借している場合も、1テナントとして算出しています。

(注6) 「テナント」は、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合はマスターリース会社を、エンドテナントとの間で直接賃貸借契約が締結されている場合は主要な賃借人を記載しています。

(注7) 「賃貸事業収入」は、各物件の当期の総賃料収入を示しており、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) マスターリース契約が締結されている物件については、その種別(パス・スルー型、賃料保証型)を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従い、マスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を本投資法人又は信託受託者に支払うものを「パス・スルー型」、マスターリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料に関わらず一定金額の賃料を支払うものを「賃料保証型」と定義しています。

また、ホテル物件については、オペレーターから收受する賃料の種別(固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型)を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテル営業の売上高粗利益(GOP: Gross Operating Profit)に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。

(注9) 平成29年8月1日付で、マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社をグッドワークス株式会社に変更しました。

(注10) (注9)に記載の変更に伴い、住居部分の契約形態を「賃料保証型」から「パス・スルー型」に変更しました。

(注11) 平成29年7月1日付で、マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社をグッドワークス株式会社に変更しました。

- (注12) 平成29年12月1日付で、マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社をグッドワークス株式会社に変更しました。
- (注13) (注12)に記載の変更に伴い、住居部分の契約形態を「賃料保証型」から「パス・スルー型」に変更しました。
- (注14) 平成29年8月1日付で、テナントがホテル営業に係る運営を委託するオペレーターを株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントに変更しました。
- (注15) 平成30年2月1日付で、マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社を株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントに変更しました。
- (注16) 平成30年5月1日付で、テナントがホテル営業に係る運営を委託するオペレーターを株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントに変更予定です。
- (注17) 対総賃貸事業収入比率(%)は期中譲渡物件(「カーザエルミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」「サンテラス南池袋」「近代科学社ビル」「新宿アイランド」及び「タイムズ神田須田町第4」)の賃貸事業収入を含んで算定しています。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期					
		平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 6月末日	平成28年 12月末日	平成29年 6月末日	平成29年 7月末日	平成29年 8月末日	平成29年 9月末日	平成29年 10月末日	平成29年 11月末日	平成29年 12月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	96.9	96.1	97.0	98.0	89.8	93.0	92.9	93.0	92.0	93.1	92.9
A27	日神パレスステージ東長崎	94.9	96.8	93.2	96.5	93.6	90.6	94.0	97.4	95.8	97.2	97.2
A28	グロースメゾン五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A29	グロースメゾン亀戸	95.4	97.0	95.5	92.4	92.4	93.9	92.4	95.4	92.4	94.0	94.0
A30	エメラルドハウス	100.0	97.9	100.0	96.9	98.9	97.9	97.9	95.8	95.8	95.8	96.8
A31	アルモニー御茶ノ水	88.3	90.8	100.0	100.0	97.5	92.3	97.5	96.1	97.4	100.0	97.4
A32	サンクレスト石神井公園	97.4	97.0	84.3	94.0	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7	100.0	100.0
A33	グロースメゾン新横浜	97.0	97.2	89.7	94.2	97.1	91.3	87.0	88.4	89.9	88.4	95.5
A34	ベルファース上野御徒町	100.0	100.0	98.3	95.2	90.6	90.6	89.0	89.0	89.0	89.0	87.5
A35	グランリール亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A36	グロースメゾン池袋	88.1	97.6	97.6	100.0	95.2	90.4	90.4	92.8	95.3	97.6	97.6
A37	グロースメゾン用賀	94.9	94.8	97.5	94.8	92.4	89.8	92.4	97.5	94.9	94.9	97.4
A38	ルート立川	96.6	96.6	93.2	100.0	89.8	86.4	89.8	89.8	96.6	100.0	100.0
A39	渋谷本町マンション	89.9	96.4	95.9	91.9	100.0	100.0	86.7	91.3	95.5	93.4	91.3
A40	シティハイツ砦	94.6	89.2	100.0	94.6	89.2	89.2	89.2	83.8	83.8	94.6	94.6
A41	アクシーズタワー川口並木	100.0	86.0	94.8	89.4	98.3	94.8	93.0	93.0	98.3	98.3	96.5
A42	キャピタルハイツ神楽坂	94.4	97.2	97.2	97.2	83.4	91.0	100.0	100.0	100.0	97.2	97.2
A43	カレッジスクエア町田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A44	ベレール目黒	100.0	96.0	96.1	92.1	92.0	87.9	96.0	83.9	87.9	91.9	92.1
A45	ワコーレ綱島 I	98.0	91.9	98.0	89.9	92.1	92.1	92.1	92.1	94.1	94.1	94.1
A46	フォロス中村橋	90.5	100.0	96.2	91.2	97.5	97.5	92.6	95.1	97.5	97.5	97.5
A47	グロースメゾン海神	87.3	96.7	97.7	97.4	100.0	100.0	96.7	96.7	100.0	96.7	96.7
A48	カレッジスクエア町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A51	シティハウス東京新橋	97.1	98.6	96.1	93.3	92.8	93.9	92.0	94.1	94.6	96.7	96.5
A52	ウィンベル神楽坂	95.4	98.3	98.6	95.5	98.4	96.2	94.6	96.1	97.1	96.0	97.9
A53	西早稲田クレセントマンション	92.1	97.5	100.0	95.8	100.0	95.4	98.5	98.5	97.3	97.2	98.8
A54	レキシントン・スクエア曙橋	93.5	98.8	95.4	96.7	96.6	95.5	94.5	91.2	95.7	97.9	96.5
A56	カーザエルミタッジオ	84.2	100.0	100.0	96.7	94.0	94.0	94.0	100.0	100.0	100.0	-
A59	藤和シティコープ新大塚 II	96.3	96.4	97.6	96.3	91.4	95.0	91.4	97.6	97.6	98.8	98.8
A61	ビクセル武蔵関	98.5	97.1	95.7	91.5	95.7	94.3	94.3	97.1	98.6	97.2	94.4
A62	レクセルマンション上野松が谷	100.0	100.0	100.0	96.4	92.7	96.3	92.7	92.7	96.3	96.3	-
A63	藤和シティコープ浅間町	83.0	93.1	91.1	89.7	83.8	84.4	84.6	84.6	84.6	84.2	84.2
A64	ロイヤルパーク大町	98.3	98.3	96.7	92.8	98.3	96.7	95.0	98.3	92.5	96.4	94.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	92.4	92.6	100.0	92.1	89.5	86.9	82.6	85.2	92.2	94.8	94.8
A66	ヴィスコンティ覚王山	78.3	86.3	100.0	83.8	88.6	88.6	88.6	88.6	72.5	83.8	83.8
A71	レキシントン・スクエア代田橋	93.0	90.1	97.2	92.9	92.2	90.8	92.9	95.0	97.9	97.9	100.0
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	91.1	97.0	94.1	96.9	94.0	94.0	91.1	91.1	97.0	100.0	97.0
A73	AMS TOWER 南6条	83.3	94.3	87.6	86.1	79.7	78.3	80.8	79.7	83.6	81.9	81.2
A75	スパーシア恵比寿	93.6	95.6	91.7	94.0	95.2	95.4	97.5	93.5	95.4	91.2	91.2
A76	ネオ・プロミネンス	94.9	96.6	96.2	95.0	91.2	89.5	93.0	96.4	100.0	100.0	100.0

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成29年12月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期					
		平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 6月末日	平成28年 12月末日	平成29年 6月末日	平成29年 7月末日	平成29年 8月末日	平成29年 9月末日	平成29年 10月末日	平成29年 11月末日	平成29年 12月末日
A77	インボイス新神戸レジデンス	88.4	94.9	98.2	81.5	91.7	95.0	94.5	96.3	95.4	99.1	100.0
A78	コスモコート元町	96.2	96.2	96.3	86.5	95.3	96.5	96.5	98.8	100.0	100.0	98.7
A79	レーベスト本陣	100.0	98.8	97.5	95.0	92.5	91.3	91.3	88.8	88.8	92.5	91.2
A80	レーベスト松原	89.5	93.1	88.7	91.8	93.1	93.1	91.9	90.6	90.6	94.4	94.4
A81	サンテラス南池袋	97.4	97.4	100.0	97.4	86.8	92.1	94.7	94.7	92.1	94.7	-
A82	アルパ則武新町	98.6	91.0	97.2	91.0	87.5	90.3	90.2	91.0	93.7	93.7	93.7
A83	レーベスト名駅南	100.0	100.0	96.6	93.6	95.4	90.5	90.5	92.1	90.5	90.9	90.9
A84	レーベスト平安	92.0	100.0	100.0	88.7	100.0	100.0	95.2	96.8	98.4	95.2	95.2
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	88.4	88.4	95.3	93.4	98.5	96.3	96.3	95.3	93.8	96.2	97.7
A86	サルボサウラ	94.4	98.0	100.0	96.7	95.9	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A87	エクセレンテ神楽坂	97.1	91.2	97.1	88.3	94.1	97.1	91.2	91.2	91.2	91.2	94.1
A88	ルナコート江戸堀	94.0	96.0	96.0	98.0	94.0	94.0	98.0	95.9	93.9	96.0	94.0
A89	ウィンテージ神戸元町	94.7	85.9	86.0	80.7	85.9	82.4	89.3	90.9	94.9	92.9	94.8
A90	クイーンズコート福住	100.0	95.9	93.1	96.6	95.9	96.6	96.6	100.0	96.6	96.6	89.7
A91	コーポ東洞院	95.7	97.9	90.8	95.2	97.6	100.0	97.6	92.7	95.1	97.6	97.7
A92	ベレール大井町	96.1	96.4	100.0	92.9	96.1	96.1	89.0	89.0	96.4	96.4	92.9
A93	シエテ南塚口	92.6	95.0	97.5	97.5	95.0	100.0	95.0	97.5	90.0	90.1	90.1
A94	プライムライフ三宮磯上公園	93.8	100.0	93.8	87.5	96.9	100.0	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0
A95	HERMITAGE NANBA WEST	95.7	91.2	100.0	88.0	100.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	91.0	91.0	95.4	90.9	88.7	91.0	86.5	88.7	93.2	90.9	95.4
A97	ウエストアベニュー	75.0	80.0	85.0	87.5	85.0	80.0	80.0	75.0	77.5	87.5	87.5
A98	リトルリバー本町橋	96.9	100.0	100.0	96.9	87.7	87.7	90.8	90.7	90.7	90.7	90.7
A99	プライムライフ御影	86.8	100.0	96.7	86.8	96.6	96.6	96.7	96.7	93.4	93.4	96.7
A100	シティコート北1条	-	96.6	95.7	94.8	93.8	97.1	97.2	98.8	98.2	98.2	96.1
A101	リエトコート向島	-	97.6	96.8	95.3	97.0	97.0	95.0	94.1	95.0	95.1	99.0
A102	リエトコート西大島	-	100.0	98.0	96.8	99.0	99.0	97.8	97.8	97.8	98.0	99.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	89.4	89.9	89.0	92.2	93.6
A104	ロイヤルパークス新田	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	-	-	-	-	92.7	93.5	93.5	94.5	94.5	94.3	94.1
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7
B08	近代科学社ビル	90.6	90.6	90.6	90.6	100.0	-	-	-	-	-	-
B09	新宿アイランド	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
B14	レキシントン・プラザ西五反田	100.0	100.0	100.0	91.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	70.8	79.1	84.1	89.1	87.3	90.5	93.7	93.7	93.6	95.2	95.2
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	83.6	83.6	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7
B17	レキシントン・プラザ八幡	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B18	イオンタウン須賀川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C01	タイムズ神田須田町第4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-	-
D01	ホテルマイステイズ神田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D02	ホテルマイステイズ浅草	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D03	ホテルマイステイズ京都四条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	不動産等の名称	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期					
		平成27年 6月末日	平成27年 12月末日	平成28年 6月末日	平成28年 12月末日	平成29年 6月末日	平成29年 7月末日	平成29年 8月末日	平成29年 9月末日	平成29年 10月末日	平成29年 11月末日	平成29年 12月末日
D05	ホテルマイステイズ舞浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D06	ホテルマイステイズ堂島	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D09	ホテルマイステイズ横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D10	ホテルマイステイズ日暮里	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D12	フレックスステイン飯田橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D14	フレックスステイン品川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D15	フレックスステイン常盤台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D16	フレックスステイン巣鴨	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D17	ホテルマイステイズ大手前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D18	フレックスステイン清澄白河	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D19	フレックスステイン中延P1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D20	フレックスステイン中延P2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D21	アパホテル横浜関内	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D22	ホテルネット函館	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D23	フレックスステイン白金	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D24	ホテルマイステイズ羽田	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D28	ホテルピスタ清水	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D30	フレックスステイン東10条	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D32	フレックスステイン川崎貝塚	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D33	コンフォートホテル富山駅前	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D34	フレックスステイン川崎小川町	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D35	フレックスステイン江古田	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D38	ホテルマイステイズ心斎橋	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D39	コンフォートホテル黒崎	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D40	コンフォートホテル前橋	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D41	コンフォートホテル燕三条	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D42	コンフォートホテル北見	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D44	ホテルエピナール那須	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D46	ホテルマイステイズ浜松町	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D48	高松 東急REIホテル	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	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	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
D51	ホテルマイステイズプレミア大森	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
D52	別府亀の井ホテル	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
合計		96.9	98.2	98.5	97.9	97.7	97.7	97.5	97.6	98.1	98.2	98.2

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