

平成29年6月期 決算短信(REIT)

平成29年8月22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29年9月28日 分配金支払開始予定日 平成29年9月26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6月期の運用、資産の状況 (平成29年1月1日～平成29年6月30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6月期	9,260	△2.6	5,344	△9.9	4,702	△13.4	4,702	△13.4
28年12月期	9,511	16.6	5,934	17.0	5,431	24.5	5,431	24.5

	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
29年6月期	円 1,241	% 3.5	% 1.6	% 50.8
28年12月期	円 1,477	% 4.2	% 1.9	% 57.1

(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(3,860,824口)に基づいて算出し、1円未満を切り捨てた平成29年6月期の1口当たり当期純利益は1,217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	1口当たり 分配金(利 益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産配当 率
29年6月期	円 1,243	百万円 4,799	円 21	百万円 81	円 1,264	百万円 4,880	% 102.1	% 3.5
28年12月期	円 1,477	百万円 5,429	円 0	百万円 0	円 1,477	百万円 5,429	% 100.0	% 4.2

(注1) 分配金総額(利益超過分配は含まない)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6月期の利益超過分配総額81百万円のうち、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額に対する一時差異等調整引当額は46百万円(1口当たり12円)、分配金を平準化するための、その他の利益超過分配金は34百万円(1口当たり9円)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。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額(利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
29年6月期	百万円 306,421	百万円 139,062	% 45.4	円 36,019
28年12月期	百万円 277,361	百万円 131,455	% 47.4	円 35,762

(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6月期	6,830	△35,704	24,257	9,598
28年12月期	9,818	△8,457	△3,910	14,214

2. 平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29年12月31日）の運用状況の予想

(%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	1口当たり分 配金（利益超 過分配金を含 む）
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
29年12月期	10,781	16.4	6,512	21.8	5,885	25.1	5,884	25.1	1,524	21	1,545

(参考) 1口当たり予想当期純利益（29年12月期） 1,524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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

29年6月期	3,860,824 口	28年12月期	3,675,824 口
29年6月期	0 口	28年12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、41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、14ページ「平成29年12月期（平成29年7月1日～平成29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。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成29年3月27日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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3月27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日にエルシーピー投資法人(以下「LCP」といいます。)との間のLCPを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を実施した後、平成23年7月29日付でFortress Investment Group LLC(以下「FIG」といいます。)の関係法人であるCalliope合同会社(以下「カリオペ」といい、カリオペ、FIG及びその関係法人を併せて「フォートレス・グループ」と総称します。)を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを実施し、フォートレス・グループへスポンサー変更を行いました。

フォートレス・グループによるスポンサー参画以降、本投資法人はポートフォリオの収益力の向上及び安定的に分配を実施するための収益基盤の構築に注力し、新規借入れや既存借入金のリファイナンスを通じてバンクフォーメーションの強化を図り、外部成長に向けた財務基盤を確立しました。このような基盤構築を背景に、需要拡大が見込まれるホテルセクターへの投資拡大に向けて、平成26年6月に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)における運用ガイドラインを変更し、ホテル物件を住居物件と並ぶコアアセットと位置付けて外部成長を図ってきた結果、前期(平成28年12月期)末における本投資法人のポートフォリオは124物件(うちホテル48物件、住居68物件、その他8物件)、取得価格合計は266,619百万円となり、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、3.7倍へと大きく成長しました。

平成29年6月期(以下「当期」といいます。)においては、平成29年2月22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3月14日付で住居2物件の取得を行いました。当該物件のうちの1物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」は本投資法人の住居ポートフォリオで最大の規模の物件であり、全体のポートフォリオにおいても2番目の規模です。本投資法人は、これまで着実に成果をあげている賃料上昇プログラムの実施により、「ロイヤルパークスタワー南千住」にNOI増加の余地が見込まれると考えており、当該物件取得により、ポートフォリオ収益の安定性及び成長性の強化を図ることができると考えています。

さらに、本投資法人は、新規借入れ及び自己資金により、平成29年5月29日付で「ホテルマイステイズプレミア浜松町」を新規取得しました。マイステイズブランドのホテルの中で「プレミア」銘を冠する5つのホテル(注)の一つである当該ホテルは、客室数120室を有し、客室は全室28.5㎡で定員3~5名と広く、全14室のサービスアパートメントとともに運営されています。その結果、当期末時点におけるポートフォリオは127物件(うちホテル49件、住居70件、その他8物件)、取得価格合計は299,181百万円となりました。

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、当期末現在、当該覚書に基づき本投資法人が優先交渉権を有する物件はホテル21物件(6,007室)、住居9物件(743戸)となりました。

(注)「ホテルマイステイズプレミア赤坂」、「ホテルマイステイズプレミア大森」、「ホテルマイステイズプレミア札幌パーク」、「ホテルマイステイズプレミア金沢」及び「ホテルマイステイズプレミア浜松町」の5ホテルを指し、本投資法人はこのうち「ホテルマイステイズプレミア金沢」及び「ホテルマイステイズプレミア浜松町」を保有しています。

ロ 運用環境と実績

当期におけるわが国経済は、第1四半期（1-3月期）の実質GDPが前期比で0.3%増、年率換算で1.0%増となり、設備投資が伸び、個人消費が持ち直しました。また、平成29年5月の有効求人倍率は1.49倍と昭和49年2月（1.53倍）以来43年3か月ぶりの高水準となり、完全失業者数も84か月連続で減少するなど雇用・所得環境は引き続き改善しており、堅調な雇用・所得情勢を受けて個人消費は緩やかな回復基調を継続しました。次期以降も、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果、企業収益の下支えにより、引き続き景気の緩やかな回復基調が続くと見られます。

不動産投資市場においては、景気回復、デフレ脱却への期待等を背景に、東京を中心に大都市圏で取引価格が引き続き上昇しました。6か月ごとに実施される日本不動産研究所の不動産投資家調査（平成29年4月）によると、東京における期待利回りは、オフィスの「丸の内、大手町」地区、賃貸住宅の「城南」地区、物流施設の「江東」地区、ホテル等が前回比で0.1ポイント低下し、いずれも、当該調査の開始以降最も低い水準を更新しましたが、オフィスの「日本橋」、「赤坂」、「港南」、「西新宿」、「渋谷」、「池袋」の各地区や、賃貸住宅の「城東」地区、商業施設の「都心型専門店」「郊外型SC」などでは前回比で横ばいとなり、期待利回りが横ばいの地区と低下した地区が混在しています。一方、地方については「郊外型SC」の期待利回りに下げ止まりの傾向があるものの、それ以外の用途では多くの地区で低下が続いており、期待利回りが東京と比べると高い水準にある地方では、期待利回りの低下傾向が続いています。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3ポイント増加し88%と、投資家の投資意欲は依然として高く、積極的なスタンスを維持しています。宿泊特化型ホテルの期待利回りは東京で0.1ポイント低下し、引き続き取引は活発で投資先としてのニーズは依然として高まっています。

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

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6月期）比12.4%（886百万円）増の8,023百万円であり、5.4%相当がホテルポートフォリオ、6.8%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1.8%増加し、当期の前半（平成29年1月～同年3月）のNOIは同1.8%減少したものの、後半（平成29年4月～同年6月）のNOIは同5.0%増加し、大きく改善しました。同ホテル40物件の当期における客室稼働率（注3）は89.0%（前年同期比0.8ポイント減）、ADR（注4）は9,345円（同0.7%増）、RevPAR（注5）は8,320円（同0.2%減）となりました。取得済ホテル38物件（注6）の当期における海外売上比率（注7）は33.1%（同4.9ポイント増）となっています。また、取得済ホテル49物件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47.1%（2,613百万円）及び52.9%（2,932百万円）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28年に2,403万9千人（前年比21.8%増）と過去最高を更新し、平成29年1月～同年6月においても前年比17.4%と引き続き増加しており、政府は訪日外国人旅行者数の目標値を平成32年（2020年）に4,000万人、平成42年（2030年）に6,000万人と設定しています。ホテルセクターは新規供給の増加の影響を受けているものの、継続的な訪日外国人旅行者数の増加はホテルの新規供給を大幅に上回っています。ホテルの客室キャンセルも課題の一つですが、スポンサー・グループのホテル・オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）がオーバーブッキングを拡大させることにより、影響の低減を図っています。上記のような外部環境下、本投資法人はMHMをはじめとする各ホテル・オペレーターと緊密に協働しました。とりわけ、MHMはオペレーションの徹底した分析と、TrustYou（トラスト・ユー）（注8）による顧客からのフィードバックを基にしたさまざまな取り組みを通じて顧客満足度の向上を図っています。MHMは、プロモーションキャンペーンの実施、ウェブサイト改良、レベニューマネジメント手法の強化等を通じて（外部チャネルを経由しない）直接予約比率の増加や、高需要日における収益最大化を目指しています。その他、直前キャンセルの発生に備えたオーバーブ

ッキングの戦略的拡大、禁煙ルームのADRが喫煙ルームより高い傾向を踏まえた喫煙ルームの禁煙ルームへの転換、リネン・クリーニングに係るコスト削減、中国人宿泊客への対応強化、中国、香港、台湾及び韓国の旅行代理店、航空会社及びOTA（オンライン旅行代理店）との関係強化による販売チャネルの分散・強化を推進しています。本投資法人は、訪日外国人旅行者数の継続的な増加を受けて、これらの取組みによりポートフォリオNOIの増加を図ります。

なお、本投資法人は、ホテル1物件（注9）のオペレーターを変更することを平成29年6月26日付で決定しました。

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10）のNOI（注11）は前年同期比で2.4%増加し、期中平均稼働率は95.2%となり、前年同期比で0.9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、住居1物件（注12）のマスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社（以下「ML兼PM会社」といいます。）を変更することを平成29年4月27日付で決定しました。加えて、住居の旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」のPM業務の受託について数多くの問い合わせがあったことも踏まえ、「ロイヤルパークスタワー南千住」を含む住居4物件（注13）のML兼PM会社を変更することを平成29年6月26日付で決定しており、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。また、かかるML兼PM会社の変更により、本投資法人は、「ロイヤルパークスタワー南千住」のプロパティ・マネジメント・フィーの料率を2.7%から1.5%に削減する予定であり、「ロイヤルパークスシーサー南千住」及び「ロイヤルパークス桃坂」の収益性の向上を企図しています。これにより、住居ポートフォリオ70物件のML兼PM会社は10社から9社に集約されます。

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61.6%（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14）で3.2%増加しました。特に当期に新規取得した「ロイヤルパークスタワー南千住」においては、新規契約の97.6%（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14）で12.7%増加と高い実績をあげました。

更新契約においても、81.0%と高い更新率（注15）を維持しながら、更新契約の51.2%（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14）で2.1%増加しました。特に、平成28年12月及び平成29年1月においてそれぞれ住居16物件及び1物件のML兼PM会社を変更した結果、前年同期において更新契約の賃料上昇実績がなかった仙台、埼玉、京都、大阪、兵庫エリアの物件においても、更新契約の47.6%（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賃料比（注14）1.9%増加しました。

当期末において保有する127物件の鑑定評価額合計は363,502百万円となり、含み益（注16）は70,964百万円、含み益率（注16）は24.3%に達しました。以上の内部成長及び不動産投資・賃貸市場の動向により、前期末に保有していた124物件の鑑定評価額は328,192百万円から330,102百万円と0.6%の増加となりました。

ホテル40物件（注2）の主要指標

	平成29年6月期	前年同期比
客室稼働率	89.0%	-0.8pt
ADR（円）	9,345	+0.7%
RevPAR（円）	8,320	-0.2%
GOP（百万円）（注17）	5,365	+1.6%

住居70物件（注10）の主要指標

	平成29年6月期	前年同期比
稼働率（注1）	95.2%	-0.9pt
平均月額賃料坪単価（円）（注18）	9,595	+1.6%
NOI（百万円）（注11）	2,597	+2.4%

- (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) 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年以降に取得した物件については、平成28年1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) 取得済ホテル49物件のうち、賃借人から海外売上比率の開示がない「アパホテル横浜関内」、「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」並びに平成28年5月20日～同年8月22日に改装を行っていた「ホテルマイステイズ神田」の11物件を除いています。なお、平成28年以降に取得した物件については、平成28年1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7) 「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8) 「TrustYou(トラスト・ユー)」は、クチコミを分析する世界最大のプラットフォームで、インターネット上に存在する多数の旅行者のクチコミを分析しています
- (注9) 対象のホテル1物件は「ホテルビスタプレミオ堂島」であり、平成29年8月1日付でオペレーターをMHMに変更しています。なお、当該変更に伴い、物件名称を「ホテルビスタプレミオ堂島」から「ホテルマイステイズ堂島」へ変更しています。
- (注10) 平成28年以降に取得した物件については、平成28年1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11) 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12) 平成29年5月1日付で「ベルファース上野御徒町」のML兼PM会社を変更しました。
- (注13) 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」のML兼PM会社を変更しており、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会社を変更する予定です。
- (注14) 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15) 「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16) 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17) 「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18) 「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163,990百万円、有利子負債比率（注1）及びLTV（注2）はそれぞれ53.5%及び45.1%となり、平均借入利率は0.50%（注3）となりました。

(i) エクイティ・ファイナンス

住居2物件の取得資金の一部に充当することを目的に、平成29年3月13日を払込期日とする国内一般募集及び海外販売による公募増資（発行新投資口数：185,000口、発行価額の総額：8,393百万円）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、住居2物件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とするニューシンジケートローン（G）（借入

金額：11,250百万円、借入金利：全銀協1か月日本円 TIBOR+0.4%（期間3年）、同+0.5%（同4年）及び同+0.6%（同5年）の変動金利）並びに株式会社三井住友銀行からのタームローン（F）（借入金額：3,000百万円、借入金利：全銀協1か月日本円 TIBOR+0.45%（期間3.5年）の変動金利）による借入れを平成29年3月14日付で実行しました。ニューシンジケートローン（G）の実行により、株式会社東和銀行、第一生命保険株式会社及び株式会社群馬銀行と新規取引を開始し、本投資法人の取引先金融機関は22社となりました。

また、ホテル1物件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からのタームローン（G）（借入金額：7,321百万円、借入金利：全銀協1か月日本円 TIBOR+0.55%（期間4.5年）の変動金利）による借入れを平成29年5月29日付で実行しました。

（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。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額} \times 100$$

（注2）LTVの計算は、以下の計算式を用いています。

$$\text{LTV} = \text{有利子負債残高} \div \text{鑑定評価額合計} \times 100$$

（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

平成29年3月14日付で取得した住居2物件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
住居	A105	ロイヤルパークスタワー 南千住	東京都 荒川区	21,879	22,100	Sakura 特定目的会社	信託受益権
	A106	ロイヤルパークスシーサー 南千住	東京都 荒川区	2,683	2,710	Momo 特定目的会社	
合計				24,562	24,810		

（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）一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定評価書による平成28年12月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

平成29年5月29日付で取得したホテル1物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注)	取得先	特定資産 の種類
ホテル	D49	ホテルマイステイズプレミア 浜松町	東京都 港区	8,000	8,090	Septentrio2 特定目的会社	信託受益権

（注）一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定評価書による平成29年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

ホ 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250百万円（同2.6%）減の9,260百万円、当期純利益は前期比728百万円（同13.4%）減の4,702百万円、当期の1口当たり分配金は前期比213円（同14.4%）減の1,264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、平成29年6月期においては、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46百万円（1口当たり12円）と、これに加えて平成29年3月に実施した公募増資及び借入れの実施に伴う一時費用の計上により1口当たり当期純利益が一時的に減少することから、分配金を平準化するための利益超過分配34百万円（1口当たり9円）を分配することとし、この結果、投資口1口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）を1,264円としています。

② 次期の見通し

平成29年12月期の見通し

平成29年12月期の1口当たり予想分配金（利益超過分配金を含みます。）は1,545円（前年同期比4.6%増）、平成29年6月期と平成29年12月期とを合計した平成29年年間の1口当たり予想分配金（利益超過分配金を含みます。）は2,809円（前年比5.5%増）となり、平成29年においても着実な成長を見込んでいます。

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。

今後も、更なる成長戦略及び財務基盤の強化を企図し、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てまいります。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69.7%（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てまいります。

ホテル物件に関しては、訪日外国人旅行者の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、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、平成29年7月25日付で、保有資産である「ホテルマイステイズ五反田駅前」を構成する新館の1階の一部並びに2階及び3階の全部に該当する専有部分につき、高い投資利回りでの取得により「ホテルマイステイズ五反田駅前」及びポートフォリオ全体の収益性を向上することができるものと判断し、追加取得することを決定しました。「ホテルマイステイズ五反田駅前」において新たに増設される予定のホテル客室49室の取得は、オフィスから客室への用途転換に係る客室増設工事の完了を条件としており、取得予定日は平成29年10月31日です。

住居物件に関しては、大都市圏のスマート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
合計	77物件 (うちホテル46物件/住居31物件)	230,020 (うちホテル178,382/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21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2）。

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

物件番号	物件名称	タイプ（注3）	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327
2	ホテルマイステイズ横浜関内	宿泊特化型	神奈川県横浜市	165
3	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
4	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706
5	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
6	ホテルマイステイズ札幌駅北口	宿泊特化型	北海道札幌市	242
7	ホテルマイステイズ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145
8	アートホテル弘前シティ	フルサービス型	青森県弘前市	134
9	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322
10	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016

物件番号	物件名称	タイプ(注3)	所在地	客室数/戸数
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	宿泊特化型	大阪府大阪市	397
13	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
15	ホテルマイステイズ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
16	ホテルマイステイズ上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
17	(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目(注4)	宿泊特化型	大阪府大阪市	120
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
19	フレックスティイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
20	MyCUBE by MYSTAYS浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
21	ホテルマイステイズプレミア大森	宿泊特化型	東京都品川区	232
ホテル物件小計				6,007
22	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
23	プレスティウィン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
24	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
25	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
26	ダイニチ館F45番館	スモール	千葉県浦安市	54
27	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安5	スモール	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム南行徳I	スモール	千葉県市川市	52
30	グランシャルム南行徳II	スモール	千葉県市川市	48
住居物件小計				743

(注1) 当期末現在において、本投資法人が保有する全ての物件について、平成28年の年間の営業収益(賃貸事業収入)に基づき、構成比を算出しています。なお、平成28年以降に取得した物件については、平成28年1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。また、「ホテルマイステイズプレミア浜松町」については、資産運用会社が算定した平成29年の営業収益の予想値(1~4月は実績、5~12月は予想。なお、当該物件については、平成28年8月から平成28年11月までの間リノベーション工事が行われており、平成28年の年間の営業収益の実績値が一時的に減少しているため、平成29年の営業収益の予想値を使用しています。)に基づいて算出しています。

(注2) 当該覚書の有効期限は、覚書の変更日である平成28年12月22日から平成29年12月21日までです。なお、上記30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3) タイプについては以下の分類に従っています。

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

(注4) 「(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目」は平成29年11月竣工、同年12月開業予定です。

物件売却について

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

なお、本投資法人は、平成29年7月25日付で、オフィスビル1物件(近代科学社ビル)及び時間貸し駐車場1物件(タイムズ神田須田町第4)の売却を決定しました。「ホテルマイステイズ五反田駅前」をNOI利回

り7.3%（注）で追加取得し、ノンコア2物件をNOI利回り3.8%で売却する資産入れ替えにより、ポートフォリオ全体のNOI利回りが向上します。帳簿価格及び鑑定評価額を超える価格によるノンコア2物件の譲渡は平成29年7月31日付で完了しており、前記「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得の取得予定日は平成29年10月31日です。

（注）追加取得決定時において本投資法人が試算した「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得後のNOI増加見込額を取得予定価格で除して算出した試算値となり、小数点以下第2位を四捨五入しています。但し、後記「③ 決算後に生じた重要な事実」のとおり、取得予定価格は今後変更される可能性があり、その場合には当該利回りも変動します。

（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49物件のうち40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、35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てまいります。

（住居物件他）

引き続きプロパティ・マネジメント（PM）会社・仲介会社との連携を強化することで保有物件の稼働率及び収益性を更に高めてまいります。住居物件につきましては、平成29年12月期が住宅賃貸市場の閑散期であることも踏まえながら、保有物件毎に稼働率、新規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ってまいります。

なお、適切な改修・修繕計画の実施は、物件の競争力及び市場価値の維持・向上並びにテナント満足度の向上、更にはホテル物件の安定運営等のために極めて重要であることから、戦略的な計画策定と機動的な実施を徹底してまいります。特に、ホテルに関しては客室の改装や什器備品の入れ替えは収益の維持向上には欠かせないものであるため、計画的に実施してまいります。

（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。

（iii）財務戦略

当期は、平成29年3月に実施した公募増資、これに伴い実施した新規借入れによる取引先金融機関数の拡大、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ってまいります。

（iv）コンプライアンス・リスクマネジメントについて

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

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

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

③ 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成29年7月25日付で、オフィスビル1物件及び時間貸し駐車場1物件の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）並びに、本件譲渡による譲渡代金を含む自己資金を活用し、保有資産である「ホテルマイステイズ五反田駅前」を構成する新館の1階の一部並びに2階及び3階の全部に該当する専有部分の追加取得（以下「本件追加取得」といいます。）を決定しました。本件追加取得においては、オフィスから客室への用途

転換に係る客室増設工事の完了により、「ホテルマイステイズ五反田駅前」にホテル客室49室が追加されます。また、平成29年7月31日付で本件譲渡を実行しました。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49物件、住居70物件、その他6物件）、取得価格合計は297,781百万円となっています。また、平成29年10月31日を予定する本件追加取得後の取得価格合計は299,661百万円となる見込みです。

イ 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物件及び時間貸し駐車場1物件を平成29年7月31日付で譲渡することを決議しました。

用途	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注1)	譲渡価格 (百万円) (注2)	譲渡価格と 帳簿価格と の差額 (百万円) (注1)	譲渡先	特定資産 の種類
オフィスビル	B08	近代科学社ビル	1,301	1,201	1,361	159	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	1,301	1,491	188		

(注1) 帳簿価格は、譲渡日である平成29年7月31日時点での帳簿価格（予定）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29年12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120百万円（近代科学社ビル：96百万円、タイムズ神田須田町第4：23百万円）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。

(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。

ロ 資産の取得

本資産運用会社は、下表に記載のホテルを平成29年10月31日付で追加取得（注1）することを決議しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	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) (注2)	東京都 品川区	1,880	2,600	非開示 (注5)	信託受益権

(注1) 本投資法人は、上記取得先を売主、五反田合同会社を買主とする平成29年5月12日付「信託受益権売買契約書」（以下「本売買契約」といいます。）における買主の契約上の地位の譲渡を受けた上で、本売買契約に基づき本件追加取得を行います。

(注2) 「ホテルマイステイズ五反田駅前」（以下「当ホテル」といいます。）は、相互に隣接する二棟の建物（本館及び新館）により構成され、本投資法人は本館の全部及び新館の一部（区分所有建物の専有部分）を保有しています。また、本館の一部及び新館の一部（本投資法人の保有する専有部分の全部）（以下、併せて「既存ホテル部分」といいます。）においてホテルの営業が行われています。本投資法人が追加取得を行うのは新館の1階の一部並びに2階及び3階の全部に該当する専有部分（以下「増床部分」といいます。）（床面積の合計：1,385.46㎡）であり、増床部分においては、現在、ホテル客室49室（以下「増設客室」といいます。）の増設を目的として、売主によるオフィスからホテル客室へのコンバージョン（用途転換）工事（以下「客室増設工事」といいます。）が実施されています。本投資法人は、客室増設工事の完了後に増床部分の追加取得を行い、既存ホテル部分と増床部分を一体とした効率的なホテル運営を図ります。

(注3) 取得予定価格は、本売買契約に記載された取得予定資産の売買価格に、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の決議日時点の見込額等を合算して記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。なお、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格は平成29年7月25日現在の見込額であり、今後変動

する可能性があります。

(注4) 鑑定評価額は、増床部分が未竣工であるため、平成29年6月30日を価格時点とする森井総合鑑定株式会社による不動産調査報告書に基づく調査価格を記載しています。なお、調査価格は、本件追加取得前の既存ホテル部分を対象とした調査価格(24,800百万円)と、客室増設工事の完成を前提とした既存ホテル部分及び増床部分を対象とした調査価格(27,400百万円)との差額を記載しています。

(注5) 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。

④ 運用状況の見通し

平成29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29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)

営業収益	10,781百万円
営業利益	6,512百万円
経常利益	5,885百万円
当期純利益	5,884百万円
分配金総額(利益超過分配金を含む)	5,964百万円
1口当たり当期純利益	1,524円
1口当たり分配金(利益超過分配を含まない)	1,524円
1口当たり利益超過分配金	21円
1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)	1,545円

平成29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29年12月期(平成29年7月1日～平成29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29年12月期（平成29年7月1日～平成29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29年12月期：平成29年7月1日～平成29年12月31日（184日間）										
運用資産	<p>平成29年12月期末保有物件数：125物件</p> <p>本日現在保有している125物件を前提としており、その後、平成29年10月31日付で予定している「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得を除いて、平成29年12月期末まで新規物件の取得又は保有物件の譲渡等がないことを前提としています。</p>										
発行済投資口の総口数	<p>平成29年12月期末発行済投資口の総口数：3,860,824口</p> <p>平成29年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</p>										
有利子負債	<p>平成29年12月期末借入金残高：163,990百万円</p> <p>平成29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。</p>										
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 data-bbox="699 1021 1241 1193" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">・賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">10,781百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(6,604百万円)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,340百万円)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,264百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成29年12月期については、平成29年7月から平成29年12月までの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。</p> <p>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29年12月期		・賃貸事業収入	10,781百万円	（うちホテル賃料）	(6,604百万円)	（うちホテル固定賃料）	(3,340百万円)	（うちホテル変動賃料）	(3,264百万円)
平成29年12月期											
・賃貸事業収入	10,781百万円										
（うちホテル賃料）	(6,604百万円)										
（うちホテル固定賃料）	(3,340百万円)										
（うちホテル変動賃料）	(3,264百万円)										

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="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">506百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち修繕費)</td> <td style="text-align: right;">(31百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課(注)</td> <td style="text-align: right;">465百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">2,436百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">395百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,815百万円</td> </tr> </table> <p>(注)平成29年に取得した物件及び取得予定の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平成29年12月期については費用計上されず、平成30年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="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・賃貸事業費用以外</td> <td style="text-align: right;">454百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち資産運用報酬)</td> <td style="text-align: right;">(250百万円)</td> </tr> </table>		平成29年12月期	・維持管理費	506百万円	(うち修繕費)	(31百万円)	・公租公課(注)	465百万円	・保険料	10百万円	・減価償却費	2,436百万円	・その他費用	395百万円	賃貸事業費用合計	3,815百万円		平成29年12月期	・賃貸事業費用以外	454百万円	(うち資産運用報酬)	(250百万円)
	平成29年12月期																						
・維持管理費	506百万円																						
(うち修繕費)	(31百万円)																						
・公租公課(注)	465百万円																						
・保険料	10百万円																						
・減価償却費	2,436百万円																						
・その他費用	395百万円																						
賃貸事業費用合計	3,815百万円																						
	平成29年12月期																						
・賃貸事業費用以外	454百万円																						
(うち資産運用報酬)	(250百万円)																						
<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="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・NOI</td> <td style="text-align: right;">9,283百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td style="text-align: right;">(6,270百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td style="text-align: right;">(2,648百万円)</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$</p>		平成29年12月期	・NOI	9,283百万円	(うちホテルNOI)	(6,270百万円)	(うち住居NOI)	(2,648百万円)														
	平成29年12月期																						
・NOI	9,283百万円																						
(うちホテルNOI)	(6,270百万円)																						
(うち住居NOI)	(2,648百万円)																						
<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="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">422百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">204百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">営業外費用合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">627百万円</td> </tr> </table>		平成29年12月期	・支払利息	422百万円	・融資関連費用	204百万円	営業外費用合計	627百万円														
	平成29年12月期																						
・支払利息	422百万円																						
・融資関連費用	204百万円																						
営業外費用合計	627百万円																						
<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29年12月期の分配金については、平成29年12月期の当期純利益(5,884百万円)に加えて利益超過分配を実施(81百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額5,964百万円を分配(1口当たり分配金1,545円)する予定です。</p> <p>なお、平成29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6月期と同額の92百万円と見込んでおり、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。</p> <p>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 style="text-align: center;">1口当たり 利益超過分配金</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29年12月期は「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」（平成29年12月期：1口当たり21円）を実施する予定です。</p> <p style="text-align: right;">平成29年12月期</p> <p style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配金 21円</p>
<p style="text-align: center;">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28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,714,907	3,532,405
信託現金及び信託預金	5,499,826	6,065,755
未収入金	19	8,204
営業未収入金	1,398,433	1,420,192
前払費用	387,328	445,116
未収消費税等	-	20,823
その他	32	0
貸倒引当金	△1,334	△33
流動資産合計	15,999,214	11,492,465
固定資産		
有形固定資産		
建物	85,914	85,914
減価償却累計額	△10,489	△11,031
建物(純額)	75,424	74,883
建物附属設備	38,862	38,862
減価償却累計額	△22,150	△22,925
建物附属設備(純額)	16,712	15,937
構築物	2,779	2,779
減価償却累計額	△1,467	△1,533
構築物(純額)	1,311	1,245
工具、器具及び備品	-	2,395
減価償却累計額	-	△67
工具、器具及び備品(純額)	-	2,327
土地	711,834	711,834
信託建物	102,029,376	118,192,822
減価償却累計額	△6,800,686	△8,155,443
信託建物(純額)	95,228,689	110,037,378
信託建物附属設備	23,379,828	26,991,646
減価償却累計額	△4,312,055	△5,092,225
信託建物附属設備(純額)	19,067,773	21,899,421
信託構築物	340,005	345,467
減価償却累計額	△158,426	△169,049
信託構築物(純額)	181,579	176,417
信託工具、器具及び備品	651,007	898,892
減価償却累計額	△221,184	△273,748
信託工具、器具及び備品(純額)	429,823	625,143
信託土地	135,384,518	142,046,411
有形固定資産合計	251,097,667	275,591,001
無形固定資産		
信託借地権	8,840,627	16,946,974
無形固定資産合計	8,840,627	16,946,974

(単位：千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
投資その他の資産		
差入保証金	613,914	1,651,565
長期前払費用	616,340	601,737
デリバティブ債権	151,259	92,243
その他	42,851	45,062
投資その他の資産合計	1,424,366	2,390,608
固定資産合計	261,362,660	294,928,585
資産合計	277,361,874	306,421,050
負債の部		
流動負債		
営業未払金	182,601	170,911
未払金	51,825	175,062
未払費用	166,066	164,764
未払法人税等	605	605
未払消費税等	460,521	-
前受金	522,072	540,675
預り金	13,583	15,932
流動負債合計	1,397,276	1,067,951
固定負債		
長期借入金	142,419,000	163,990,000
信託預り敷金及び保証金	2,030,396	2,240,373
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
資産除去債務	31,260	31,468
固定負債合計	144,509,319	166,290,505
負債合計	145,906,596	167,358,457
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	120,367,271	128,984,946
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	※3 △224,225	※3 -
その他の出資剰余金控除額	△763,290	△987,516
出資剰余金控除額合計	△987,516	△987,516
出資剰余金(純額)	5,276,915	5,276,915
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,659,831	4,708,487
剰余金合計	10,936,747	9,985,403
投資主資本合計	131,304,019	138,970,350
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	151,259	92,243
評価・換算差額等合計	151,259	92,243
純資産合計	※2 131,455,278	※2 139,062,593
負債純資産合計	277,361,874	306,421,050

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 9,511,466	※1 9,260,917
営業収益合計	9,511,466	9,260,917
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,162,067	※1 3,518,684
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	14,026	13,594
一般事務委託手数料	27,890	29,983
貸倒引当金繰入額	1,123	33
その他営業費用	117,347	99,360
営業費用合計	3,577,255	3,916,456
営業利益	5,934,211	5,344,461
営業外収益		
受取利息	129	70
還付加算金	6,722	150
還付消費税等	35,949	-
雑収入	385	1,077
営業外収益合計	43,186	1,297
営業外費用		
支払利息	359,540	377,451
融資関連費用	186,249	223,228
投資口交付費	-	42,401
営業外費用合計	545,789	643,080
経常利益	5,431,608	4,702,678
税引前当期純利益	5,431,608	4,702,678
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	5,431,003	4,702,073
前期繰越利益	228,827	6,414
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,659,831	4,708,487

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28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	出資剰余金控除額				出資剰余金 (純額)	任意積立金	
			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			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計
当期首残高	120,367,271	6,264,432	—	△763,290	△763,290	5,501,141	708	708	
当期変動額									
一時差異等調整 積立金の取崩							△708	△708	
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			△224,225		△224,225	△224,225			
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	—	—	△224,225	—	△224,225	△224,225	△708	△708	
当期末残高	120,367,271	6,264,432	△224,225	△763,290	△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	4,363,420	9,865,270	130,232,542	△227,532	△227,532	130,005,009
当期変動額						
一時差異等調整 積立金の取崩	708	—	—			—
剰余金の配当	△4,135,302	△4,135,302	△4,135,302			△4,135,302
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△224,225	△224,225			△224,225
当期純利益	5,431,003	5,431,003	5,431,003			5,431,003
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				378,792	378,792	378,792
当期変動額合計	1,296,410	1,071,476	1,071,476	378,792	378,792	1,450,268
当期末残高	5,659,831	10,936,747	131,304,019	151,259	151,259	131,455,278

当期（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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期		当期	
	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
I 当期未処分利益		5,659,831,868円		4,708,487,837円
II 出資総額組入額				
うち一時差異等調整引当額戻入額		224,225,264円		-円
III 利益超過分配金加算額				
一時差異等調整引当額		-円		46,329,888円
その他の出資剰余金控除額		-円		34,747,416円
IV 分配金額		5,429,192,048円		4,880,081,536円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,477円)		(1,264円)
うち利益分配金		5,429,192,048円		4,799,004,232円
(うち1口当たり利益分配金)		(1,477円)		(1,243円)
うち一時差異等調整引当額		-円		46,329,888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))		(-円)		(12円)
うちその他の利益超過分配金		-円		34,747,416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))		(-円)		(9円)
V 次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)		6,414,556円		△90,516,395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1,477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項に定める利益から一時差異等調整引当額戻入額を控除した額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1,477円としました。</p> <p>なお、利益超過分配は実施しないこととしました。</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>
-------------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,431,608	4,702,678
減価償却費	2,065,066	2,281,374
投資口交付費	-	42,401
融資関連費用	186,249	223,228
受取利息	△129	△70
支払利息	359,540	377,451
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,430	△1,301
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△22,587	△21,759
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,672,787	△20,823
営業未払金の増減額 (△は減少)	△66,883	81,748
未払消費税等の増減額 (△は減少)	460,521	△460,521
未払金の増減額 (△は減少)	△881,047	25,473
未払費用の増減額 (△は減少)	△5,946	444
前受金の増減額 (△は減少)	14,936	18,602
預り金の増減額 (△は減少)	△23,418	△21,461
その他	△12,451	△17,577
小計	10,176,817	7,209,888
利息の受取額	129	70
利息の支払額	△358,219	△379,198
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	9,818,122	6,830,155
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
信託有形固定資産の取得による支出	△8,449,701	△26,684,589
信託無形固定資産の取得による支出	-	△8,187,950
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,815	△79,334
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	48,371	290,004
敷金及び保証金の差入による支出	-	△1,037,651
その他	△2,211	△2,211
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,457,356	△35,704,126
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,498,000	-
長期借入れによる収入	4,000,000	21,571,000
融資関連費用	△53,775	△257,922
利益分配金の支払額	△4,118,229	△5,406,728
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△224,225	-
投資口の発行による収入	-	8,351,048
その他	△15,879	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,910,109	24,257,397
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,549,344	△4,616,573
現金及び現金同等物の期首残高	16,764,078	14,214,734
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,214,734	※1 9,598,161

(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. 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	7～18年
工具、器具及び備品	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。

2. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

3. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の処理方法

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

なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は78,074千円です。

4. 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おります。

(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。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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おります。

6. 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28年7月31日 至 平成28年12月31日)

金銭の分配に係る計算書において、金利スワップの時価の変動額に対応する一時差異等調整引当額224,225千円を戻し入れております。

当期(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。

(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 一時差異等調整積立金の取崩しの処理に関する事項

前期(平成28年12月31日)

一時差異等調整積立金708千円について、すべて取り崩し利益分配の一部として配当を行いました。

当期(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

前期	当期
平成28年12月31日	平成29年6月30日

50,000

50,000

※3. 一時差異等調整引当額

前期(自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

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	発生した事由	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	金利スワップ 評価損の発生	△ 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ております。

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料・共益費	9,237,784		8,927,781	
その他収入	273,682		333,135	
合計	9,511,466		9,260,917	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
維持管理費	580,896		646,226	
公租公課	356,372		390,797	
損害保険料	11,807		10,195	
減価償却費	2,065,066		2,281,374	
その他費用	147,924		190,090	
合計	3,162,067		3,518,684	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,349,399		5,742,232	

(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	
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	3,675,824口		3,860,824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28年7月1日	自	平成29年1月1日
	至	平成28年12月31日	至	平成29年6月30日
現金及び預金		8,714,907		3,532,405
信託現金及び信託預金		5,499,826		6,065,755
現金及び現金同等物		14,214,734		9,598,161

(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28年12月31日		平成29年6月30日	
1年内		244,619		312,959
1年超		7,367,989		10,403,515
合計		7,612,609		10,716,474

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28年12月31日		平成29年6月30日	
1年内		5,988,176		6,579,788
1年超		47,412,300		47,397,583
合計		53,400,477		53,977,372

(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った場合、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28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	8,714,907	8,714,907	-
(2) 信託現金及び信託預金	5,499,826	5,499,826	-
資産計	14,214,734	14,214,734	-
(3) 長期借入金	(142,419,000)	(142,419,000)	-
負債計	(142,419,000)	(142,419,000)	-
(4) デリバティブ取引	151,259	151,259	-

当期（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) 長期借入金	(163,990,000)	(163,990,000)	-
負債計	(163,990,000)	(163,990,000)	-
(4) デリバティブ取引	92,243	92,243	-

(※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

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

(3) 長期借入金

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

(4) 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28年12月31日	当期 平成29年6月30日
預り敷金及び保証金	28,663	28,663
信託預り敷金及び保証金	2,030,396	2,240,373

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。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成28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	8,714,907	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,499,826	-	-	-	-	-
合計	14,214,734	-	-	-	-	-

当期 (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	-	-	-	-	-

(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28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
長期借入金	-	28,979,000	51,045,000	42,012,000	20,383,000	-
合計	-	28,979,000	51,045,000	42,012,000	20,383,000	-

当期 (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	-

(有価証券に関する注記)

該当事項はありません。

(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28年12月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成29年6月30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28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	99,119,000	151,259

(※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。

(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	
期首残高		31,050		31,260
有形固定資産の取得に伴う増加額		-		-
時の経過による調整額		209		208
期末残高		31,260		31,468

(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28年7月1日 至 平成28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	4,043,845	不動産投資事業
株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント	1,040,790	不動産投資事業

当期 (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

(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
住居	貸借対照表 計上額	期首残高	68,274,496	67,835,839
		期中増減額	△438,657	25,277,356
		期末残高	67,835,839	93,113,195
	期末時価		77,843,000	104,752,000
オフィス	貸借対照表 計上額	期首残高	8,470,387	8,440,981
		期中増減額	△29,405	△16,247
		期末残高	8,440,981	8,424,734
	期末時価		7,406,000	7,636,000
商業施設	貸借対照表 計上額	期首残高	5,087,525	5,049,226
		期中増減額	△38,298	△47,956
		期末残高	5,049,226	5,001,269
	期末時価		5,890,000	5,980,000
駐車場	貸借対照表 計上額	期首残高	100,820	100,819
		期中増減額	△1	△1
		期末残高	100,819	100,818
	期末時価		113,000	113,000
ホテル	貸借対照表 計上額	期首残高	179,537,920	178,511,427
		期中増減額	△1,026,493	7,386,530
		期末残高	178,511,427	185,897,957
	期末時価		236,940,000	245,021,000
合計	貸借対照表 計上額	期首残高	261,471,150	259,938,294
		期中増減額	△1,532,855	32,599,681
		期末残高	259,938,294	292,537,976
	期末時価		328,192,000	363,502,000

(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。

(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評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 平成28年12月31日	当期 平成29年6月30日
(繰延税金資産 (流動資産))		
未払事業所税	661	996
貸倒引当金	423	10
繰延税金資産小計	1,084	1,006
評価性引当額	1,084	1,006
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)	700,210	689,159
土地 (合併)	2,092,087	2,092,087
繰越欠損金	7,200,289	7,200,289
資産除去債務	9,921	9,987
借地権償却額	16,248	42,149
繰延税金資産小計	10,018,757	10,033,674
(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	48,009	29,278
繰延税金負債小計	57,807	39,075
評価性引当額	9,960,950	9,994,598
繰延税金資産合計	-	-
(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 平成28年12月31日	当期 平成29年6月30日
法定実効税率	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△31.71	△32.06
評価性引当額の増減	△0.09	△0.32
その他	0.08	0.65
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28年7月1日 至 平成28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	Ginga特定目的会社 (注2)	東京都港区	0.1	投資運用業	-	-	不動産 信託受 益権の 売主	未払金の 支払	8,800,548	未払金	-
	株式会社 ナクアホテル &リゾーツ マネジメント (注2)	東京都港区	10	ホテル業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	貸貸事業 収入	1,040,790	営業未 収入金	92,474
	株式会社 マイステイ ズ・ホテル ・マネジ メント (注2)	東京都港区	100	ホテル業	-	-	ホテル 賃借人 兼オペ レーター	貸貸事業 収入	4,043,845	営業未 収入金	1,146,414

(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) Ginga特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾーツ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 (F I G) 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Ginga特定目的会社、株式会社ナクアホテル&リゾーツ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3) なお、カリオペは本投資法人の投資口のうち、609,942口 (16.6%) を保有しております。

当期 (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 &リゾーツ 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	貸貸事業 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	貸貸事業 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

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28年7月1日 至 平成28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)	250,000	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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成28年7月1日	自	平成29年1月1日
	至	平成28年12月31日	至	平成29年6月30日
1口当たり純資産額		35,762円		36,019円
1口当たり当期純利益		1,477円		1,241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28年7月1日	自	平成29年1月1日
	至	平成28年12月31日	至	平成29年6月30日
当期純利益(千円)		5,431,003		4,702,073
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)		5,431,003		4,702,073
期中平均投資口数(口)		3,675,824		3,788,254

(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29年7月25日付で下表2物件の譲渡を決定し、同年7月31日付で全2物件の譲渡を完了しました。

物件番号：B08 物件名称：近代科学社ビル

売却日	平成29年7月31日
所在地	東京都新宿区
帳簿価格(注1)	1,201百万円
譲渡価格(注2)	1,361百万円
想定譲渡損益(注3)	96百万円
譲渡先	非開示(注4)
資産の種類	信託受益権

物件番号：C01 物件名称：タイムズ神田須田町第4

売却日	平成29年7月31日
所在地	東京都千代田区
帳簿価格(注1)	100百万円
譲渡価格(注2)	130百万円
想定譲渡損益(注3)	23百万円
譲渡先	ウェステックホールディングス株式会社
資産の種類	不動産

(注1) 帳簿価格は、譲渡日である平成29年7月31日時点での帳簿価格を記載しています。

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

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

(注4) 開示につき譲渡先の同意が得られていないため、非開示としています。

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

2. 資産の取得

本投資法人は、平成29年7月25日付で、「1. 資産の譲渡」に記載の譲渡代金を取得資金の一部に充当し、保有資産であるホテル1物件の未取得の専有部分の追加取得を決議しました。

物件番号：D43 物件名称：ホテルマイステイズ五反田駅前

取得予定日	平成29年10月31日
取得予定価格（注1）	1,880百万円
所在地	東京都品川区
建築時期	昭和59年8月29日（注2）
資産の種類	信託受益権
取得先	非開示（注3）
追加取得部分面積	1,385.46㎡

（注1）取得予定価格は、本売買契約に記載された取得予定資産の売買価格に、客室増設工事に係る工事費用及び什器備品の譲受価格の見込額等を合算して記載しており、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

（注2）追加取得部分の属する建物の建築時期を記載しています。

（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。

(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)

(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。

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28年12月31日)		当期 (平成29年6月30日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産	住居	首都圏	-	-	-	-
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	-	-
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	704	0.3	703	0.2
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	704	0.3	703	0.2
	時間貸し駐車場等	首都圏	100	0.0	100	0.0
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	100	0.0	100	0.0
	ホテル	首都圏	-	-	2	0.0
		地方主要都市部	-	-	-	-
		小計	-	-	2	0.0
不動産合計			805	0.3	806	0.3
信託 不動産	住居	首都圏	51,610	18.6	77,073	25.2
		地方主要都市部	16,225	5.8	16,039	5.2
		小計	67,835	24.5	93,113	30.4
	オフィスビル・ 商業施設	首都圏	7,002	2.5	6,990	2.3
		地方主要都市部	5,782	2.1	5,732	1.9
		小計	12,785	4.6	12,722	4.2
	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	102,297	36.8	109,907	35.9
		地方主要都市部	76,214	27.5	75,988	24.8
		小計	178,511	64.4	185,895	60.7
信託不動産合計			259,133	93.4	291,731	95.2
預金・その他の資産			17,423	6.3	13,883	4.5
資産総額計(注3)			277,361 (259,938)	100.0 (93.7)	306,421 (292,537)	100.0 (95.5)

(注1) 首都圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を表しています。

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

(注3) 「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

	前期 (平成28年12月31日)		当期 (平成29年6月30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	145,906	52.6	167,358	54.6
純資産総額	131,455	47.4	139,062	45.4
資産総額	277,361	100.0	306,421	100.0

(2) 投資不動産物件

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

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	1,118	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	1,084	0.4	1,290	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	825	0.3	1,020	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	978	0.4	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	1,366	0.5	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 (注7)	1,428	1,351	0.5	1,400	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	1,086	0.4	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	960	0.4	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	950	0.3	1,050	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	824	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 (注7)	825	746	0.3	910	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	746	0.3	722	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	642	0.2	657	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	655	0.2	633	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	652	0.2	498	A
A41	アクシーズタワー川口並木	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	信託受益権 (注7)	620	541	0.2	725	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 (注7)	604	626	0.2	587	A
A43	カレッジスクエア町田	東京都町田市中町三丁目4番4号	信託受益権 (注7)	589	560	0.2	534	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	559	0.2	607	A
A45	ワコーレ綱島I	神奈川県横浜市港北区樽町二丁目7番47号	信託受益権 (注7)	572	527	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	521	0.2	569	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	520	0.2	465	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	456	0.2	547	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	2,329	0.8	3,250	B
A52	ウィンベル神楽坂	東京都新宿区新小川町6番15号	信託受益権	3,260	3,052	1.1	3,940	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	1,883	0.6	2,480	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	1,329	0.5	1,820	D
A56	カーザエルミタッジオ	東京都目黒区中根一丁目14番15号	信託受益権	1,070	953	0.4	1,110	B
A59	藤和シティコーブ新大塚II	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	信託受益権	866	822	0.3	1,070	B
A61	ビクセル武蔵関	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	信託受益権	577	555	0.2	713	C
A62	レクセルマンション 上野松が谷	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	信託受益権	970	859	0.3	1,200	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)
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	1,019	0.4	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	393	0.1	559	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	285	0.1	450	B
A66	ヴィスコンティ覚王山	愛知県名古屋市中区千種区御欄町二丁目44番	信託受益権	255	231	0.1	271	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	859	0.3	1,170	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	441	0.2	605	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	973	0.4	1,250	D
A75	スペーシア恵比寿	東京都渋谷区東三丁目6番22号	信託受益権	7,010	6,517	2.3	8,010	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	1,614	0.6	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	1,182	0.4	1,420	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	908	0.3	1,080	B
A79	レーベスト本陣	愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番	信託受益権	674	628	0.2	809	B
A80	レーベスト松原	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	信託受益権	657	616	0.2	793	B
A81	サンテラス南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	信託受益権	625	595	0.2	755	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	566	0.2	733	B
A83	レーベスト名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	信託受益権	597	557	0.2	746	B
A84	レーベスト平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目13番17号	信託受益権	595	555	0.2	693	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	535	0.2	726	B
A86	サルボサウラ	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	510	0.2	642	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	517	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	492	0.2	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	475	0.2	606	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	436	0.2	603	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	421	0.1	514	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	395	0.1	505	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	354	0.1	446	B
A94	プライムライフ三宮磯上公園	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	信託受益権	373	350	0.1	434	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	336	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	324	0.1	428	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	323	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	295	0.1	395	B
A99	プライムライフ御影	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	信託受益権	297	279	0.1	337	B
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	1,813	0.6	1,930	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	1,718	0.6	1,730	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)
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	1,661	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	2,951	1.0	3,050	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	5,133	1.7	5,440	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	22,933	7.3	22,600	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	2,825	0.9	2,710	B
小計(計70物件)				95,678	93,113	32.0	104,752	-
B08	近代科学社ビル	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	信託受益権	1,301	1,197	0.4	1,060	A
B09	新宿アイランド	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	不動産	715	703	0.2	545	C
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	4,662	1.6	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	1,129	0.4	1,090	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	731	0.3	691	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	3,086	1.1	3,610	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	1,914	0.8	2,370	C
小計(計7物件)				14,372	13,426	4.8	13,616	-
C01	タイムズ神田須田町第4	東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	不動産	97	100	0.0	113	A
小計(計1物件)				97	100	0.0	113	-
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	3,043	1.0	5,260	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	2,568	0.9	5,340	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	5,799	2.0	15,600	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	4,740	1.6	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	4,697	1.6	6,690	B
D06	ホテルビスタプレミオ堂島(注8)	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目4番1号	信託受益権	3,845	3,677	1.3	7,370	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	2,756	1.0	5,850	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	2,445	0.8	8,430	B
D09	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中央区末吉町四丁目81番	信託受益権	2,119	2,031	0.7	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	1,834	0.6	3,450	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	1,530	0.5	4,720	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	1,362	0.5	2,130	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	1,279	0.4	2,480	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	1,216	0.4	2,130	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	1,224	0.4	2,260	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	1,151	0.4	2,170	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	1,163	0.4	4,710	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	733	0.3	1,320	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)
D19	フレックステイイン中延P1	東京都品川区二葉四丁目27番12号	信託受益権	589	575	0.2	837	B
D20	フレックステイイン中延P2	東京都品川区二葉四丁目27番8号	信託受益権	283	283	0.1	403	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	8,041	2.8	9,650	B
D22	ホテルネット函館	北海道函館市本町26番17号	信託受益権	2,792	2,682	0.9	3,720	B
D23	フレックステイイン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	信託受益権	2,119	2,104	0.7	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	7,585	2.6	8,490	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	5,490	1.9	7,140	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	3,760	1.3	4,370	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	3,660	1.3	4,840	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	2,124	0.7	2,450	B
D29	スーパーホテル 新橋・烏森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	信託受益権	1,624	1,613	0.5	1,790	B
D30	フレックステイイン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	信託受益権	1,277	1,271	0.4	1,430	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	1,235	0.4	1,380	B
D32	フレックステイイン 川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	信託受益権	980	953	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	956	0.3	1,090	B
D34	フレックステイイン 川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	信託受益権	906	891	0.3	1,060	B
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	信託受益権	5,069	4,971	1.7	5,030	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	1,148	0.4	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	1,115	0.4	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	3,124	1.1	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	1,121	0.4	1,210	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	1,119	0.4	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	995	0.3	1,060	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	832	0.3	901	E
D43	ホテルマイステイズ 五反田駅前	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	信託受益権	24,674	24,626	8.2	24,800	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	20,744	7.0	22,000	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	7,989	2.7	8,280	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	7,916	2.7	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	13,561	4.6	14,000	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	2,126	0.7	2,170	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1丁目8番5号	信託受益権	8,000	8,016	2.7	8,090	B
小計(計49物件)				189,032	185,897	63.2	245,021	-
合計(計127物件)				299,181	292,537	100.0	363,502	-

- (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。
- (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。
- (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) 各信託受益権は、本投資法人が平成23年7月に信託内借入を実施した際に、他の信託受益権とともに3つのグループに併合されました。当期末時点において、各グループに属する信託受益権は以下のとおりです。
- 第一グループ
 「日神パレステージ代田橋」、「日神パレステージ東長崎」、「グロースメゾン新横浜」、「ベルファース上野御徒町」、「グロースメゾン用賀」、「渋谷本町マンション」、「シティハイツ砧」、「フォロス中村橋」
- 第二グループ
 「グロースメゾン五反田」、「グロースメゾン亀戸」、「エメラルドハウス」、「グロースメゾン池袋」、「ルート立川」、「カレッジスクエア町田」、「ベレール目黒」、「ワコーレ綱島I」
- 第三グループ
 「アルモニー御茶ノ水」、「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」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「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。

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	
A53	西早稲田クレセントマンション	東京都新宿区	外壁改修工事	自平成29年7月 至平成29年12月	85,000	—	—
A54	レキシントン・スクエア曙橋	東京都新宿区	外壁改修工事	自平成29年7月 至平成29年12月	49,300	—	—
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	アネックスタワー客室修繕	自平成29年7月 至平成29年12月	37,500	—	—
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	ボイラー設備更新	自平成29年7月 至平成29年12月	32,000	—	—
D35	フレックステイイン江古田	東京都練馬区	客室禁煙化コンバージョン	自平成29年7月 至平成29年12月	31,000	—	—

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898,213千円であり、当期費用に区分された修繕費22,022千円と合わせ、920,236千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1月 至平成29年6月	406,088
D02	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	客室禁煙化コンバージョン	自平成29年1月 至平成29年6月	20,072
B15	クロス・スクエアN A K A N O	東京都中野区	駐車場改修工事	自平成29年1月 至平成29年6月	15,900
D03	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	客室禁煙化コンバージョン	自平成29年1月 至平成29年6月	13,212
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	客室禁煙化コンバージョン	自平成29年1月 至平成29年6月	10,906
その他の工事				432,033	
合計				898,213	

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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
	自 平成27年 1月1日 至 平成27年 6月30日	自 平成27年 7月1日 至 平成27年 12月31日	自 平成28年 1月1日 至 平成28年 6月30日	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
当期首積立金残高	738,365千円	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円	1,397,286千円
当期積立額(注)	283,147千円	352,490千円	543,275千円	446,066千円	468,145千円
当期積立金取崩額(注)	168,813千円	222,439千円	222,339千円	352,464千円	468,189千円
次期繰越額	852,699千円	982,750千円	1,303,685千円	1,397,286千円	1,397,243千円

(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。

③ 収益状況等(平成29年1月1日～平成29年6月30日)

(単位:千円)

物件番号	不動産等の名称	賃貸事業収入合計			賃貸事業費用合計						賃貸事業損益(①-②)	NOI(①-②+③)
		①	賃料及び共益費	その他収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費③	その他費用		
A26	日神バレーステージ代田橋	39,187	36,026	3,160	19,177	6,492	1,621	44	8,960	2,057	20,010	28,970
A27	日神バレーステージ東長崎	46,598	42,295	4,303	22,943	5,190	2,679	68	13,286	1,718	23,654	36,941
A28	グロースメゾン五反田	27,339	26,772	567	8,237	1,974	1,324	27	4,397	514	19,102	23,500
A29	グロースメゾン亀戸	33,024	30,813	2,211	13,967	3,793	1,681	38	5,952	2,501	19,057	25,009
A30	エメラルドハウス	49,146	39,164	9,982	24,805	8,072	2,552	71	9,277	4,829	24,341	33,619
A31	アルモニョ御茶ノ水	41,938	38,784	3,153	15,747	3,897	1,891	40	7,624	2,293	26,191	33,815
A32	サンクレスト石神井公園	39,074	33,488	5,585	17,901	3,774	3,124	65	8,824	2,112	21,172	29,996
A33	グロースメゾン新横浜	35,752	33,366	2,385	15,442	3,895	2,408	49	6,194	2,894	20,309	26,504
A34	ベルファース上野御徒町	33,733	29,100	4,632	14,985	5,040	1,658	35	5,355	2,895	18,747	24,102
A35	グランリール亀戸	26,619	26,619	-	8,199	431	1,722	39	5,506	500	18,419	23,926
A36	グロースメゾン池袋	26,872	25,238	1,633	10,035	2,500	1,046	26	5,321	1,139	16,836	22,158
A37	グロースメゾン用賀	22,080	20,990	1,089	9,855	2,581	1,368	26	4,167	1,710	12,225	16,392
A38	ルート立川	21,618	19,256	2,362	8,463	1,942	1,069	28	4,354	1,067	13,155	17,510
A39	渋谷本町マンション	20,042	19,373	669	6,329	1,738	930	23	1,969	1,667	13,713	15,683
A40	シティハイツ砧	17,146	16,362	783	5,672	1,739	981	21	1,944	985	11,473	13,418
A41	アクシーズタワー川口並木	25,110	22,995	2,115	13,011	2,807	1,122	29	5,038	4,014	12,098	17,137
A42	キャピタルハイツ神楽坂	19,885	17,917	1,967	7,126	1,932	1,087	25	2,630	1,450	12,758	15,389
A43	カレッジスクエア町田	17,484	17,484	-	3,100	164	512	25	1,898	500	14,383	16,282
A44	ベレー目黒	16,065	15,089	975	5,996	1,535	876	17	2,348	1,218	10,069	12,417
A45	ワコーレ綱島I	17,917	16,786	1,130	8,657	2,097	884	23	3,988	1,663	9,260	13,248
A46	フォロス中村橋	18,425	16,475	1,950	10,150	2,534	987	22	4,974	1,631	8,274	13,249
A47	グロースメゾン海神	22,699	21,037	1,661	12,933	3,189	2,102	54	6,531	1,054	9,766	16,298
A48	カレッジスクエア町屋	14,706	14,706	-	5,002	-	932	18	3,551	500	9,703	13,254
A51	シティハウス東京新橋	90,996	85,949	5,047	35,792	13,116	4,950	84	13,283	4,356	55,204	68,487
A52	ウィンベル神楽坂	105,442	97,016	8,426	37,888	8,355	6,365	150	16,681	6,334	67,554	84,236
A53	西早稲田クレセントマンション	74,338	69,898	4,440	23,354	6,812	3,625	104	8,655	4,156	50,984	59,639
A54	レキシントン・スクエア曙橋	52,492	48,104	4,388	18,900	4,947	2,216	42	8,757	2,936	33,591	42,349
A56	カーザエルクミタツジオ	32,586	29,840	2,745	14,713	2,813	1,652	32	9,221	993	17,872	27,094
A59	藤和シティコープ新大塚II	33,865	32,721	1,143	14,224	4,865	1,400	38	5,403	2,516	19,641	25,044
A61	ビクセル武蔵関	23,233	21,552	1,681	13,679	5,558	1,181	33	3,141	3,764	9,553	12,695
A62	レクセルマンション上野松が谷	35,106	31,078	4,027	16,982	4,381	1,866	41	8,553	2,138	18,123	26,677
A63	藤和シティコープ浅間町	55,627	51,100	4,526	28,874	14,985	3,001	75	7,544	3,267	26,752	34,297
A64	ロイヤルパーク大町	26,332	23,052	3,279	12,681	4,653	1,591	43	4,792	1,600	13,650	18,442
A65	レキシントン・スクエア萩野町	17,161	15,553	1,607	8,640	2,019	1,142	27	3,550	1,900	8,520	12,071
A66	ヴィスコンティ覚王山	10,730	10,019	711	7,240	3,439	921	16	1,733	1,128	3,490	5,223
A71	レキシントン・スクエア代田橋	31,574	30,220	1,353	14,586	2,881	1,545	30	8,039	2,090	16,988	25,027
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	17,807	16,253	1,554	10,367	2,986	814	21	5,037	1,508	7,440	12,477
A73	AMS TOWER 南6条	44,905	43,316	1,589	24,587	6,045	2,141	87	14,123	2,189	20,318	34,441
A75	スパーシア恵比寿	214,592	188,067	26,524	67,490	10,378	8,818	171	37,964	10,158	147,101	185,065
A76	ネオ・プロミネンス	62,852	54,485	8,367	24,322	9,150	3,551	110	9,993	1,517	38,530	48,523
A77	インボイス新神戸レジデンス	45,538	41,534	4,004	22,189	3,962	2,707	64	11,490	3,965	23,349	34,839
A78	コスモコート元町	35,227	33,377	1,850	18,613	3,998	2,305	65	9,984	2,260	16,613	26,597
A79	レーベスト本陣	32,201	29,935	2,266	13,721	3,046	1,802	47	7,464	1,360	18,480	25,944
A80	レーベスト松原	29,230	26,695	2,534	14,876	3,646	1,869	43	7,071	2,245	14,354	21,426
A81	サンデラス南池袋	22,564	20,496	2,068	10,505	2,924	919	26	5,212	1,420	12,059	17,272
A82	アルパ則武新町	25,262	23,400	1,862	12,965	2,863	1,736	44	6,945	1,375	12,297	19,243
A83	レーベスト名駅南	26,289	24,155	2,134	13,880	3,576	1,664	44	6,974	1,620	12,409	19,383
A84	レーベスト平安	23,712	22,516	1,196	13,224	3,282	1,402	32	6,419	2,087	10,488	16,908
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	33,178	30,447	2,730	16,609	5,040	1,961	60	7,013	2,533	16,569	23,582
A86	サルボサーラ	25,113	23,652	1,460	11,311	3,008	1,552	37	5,444	1,268	13,801	19,246
A87	エクセレンテ神楽坂	18,775	17,594	1,180	9,082	2,333	769	23	4,196	1,760	9,692	13,888
A88	ルナコート江戸堀	20,548	19,605	943	11,501	3,404	1,186	31	5,076	1,802	9,047	14,124
A89	ウィンテージ神戸元町	20,080	19,702	378	12,106	2,360	1,587	39	5,824	2,295	7,973	13,797
A90	クイーンズコート福住	17,350	16,321	1,028	6,633	1,482	748	22	3,205	1,173	10,717	13,923
A91	コーポ東洞院	18,292	17,081	1,211	10,364	3,410	920	28	3,799	2,205	7,927	11,726
A92	ベレー大井町	15,291	13,793	1,497	7,760	2,664	672	18	2,675	1,729	7,531	10,206
A93	シエテ南塚口	17,206	16,002	1,204	8,227	2,499	982	28	3,240	1,477	8,979	12,219
A94	プライムライフ三宮磯上公園	14,025	13,228	797	7,334	1,511	848	20	3,426	1,528	6,690	10,117

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成29年6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			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用		
A95	HERMITAGE NANBA WEST	15,549	14,405	1,144	9,505	2,136	1,006	24	3,446	2,891	6,044	9,491
A96	センチュリーパーク新川1番館	17,688	14,668	3,020	8,761	2,416	874	33	4,114	1,323	8,927	13,041
A97	ウエストアベニュー	12,175	11,624	551	7,078	2,154	564	18	3,086	1,255	5,096	8,183
A98	リトルリバー本町橋	13,459	13,180	278	7,301	2,229	951	22	2,874	1,223	6,158	9,032
A99	ブライムライブ御影	12,663	11,192	1,471	6,986	1,787	762	18	2,967	1,449	5,677	8,644
A100	シティコート北1条	65,411	59,566	5,845	36,400	8,770	2,572	129	22,587	2,340	29,011	51,598
A101	リエトコート向島	54,123	51,270	2,853	27,839	6,888	2,507	70	15,356	3,017	26,284	41,640
A102	リエトコート西大島	48,437	47,484	952	20,649	4,312	2,172	55	12,272	1,836	27,788	40,060
A103	ロイヤルパークス桃坂	140,320	129,478	10,842	89,618	40,146	3,899	196	44,963	412	50,702	95,666
A104	ロイヤルパークス新田	214,749	200,266	14,482	112,779	34,556	7,087	386	70,022	726	101,970	171,992
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	426,286	398,766	27,519	260,401	66,461	-	620	180,240	13,079	165,884	346,124
A106	ロイヤルパークスシーカー南千住	55,958	52,009	3,949	33,056	9,371	-	99	23,341	244	22,901	46,243
B08	近代科学社ビル	36,913	31,987	4,925	25,399	6,402	4,508	52	10,818	3,616	11,514	22,332
B09	新宿アイランド	非開示(注1)										
B14	レキシントン・プラザ西五反田	144,100	128,236	15,863	65,213	24,289	12,267	141	26,557	1,957	78,886	105,444
B15	クロス・スクエアNAKANO	43,431	37,020	6,410	16,130	6,118	3,864	60	4,849	1,238	27,300	32,150
B16	大木青葉ビル	34,844	27,245	7,598	21,698	9,265	4,056	74	7,197	1,104	13,145	20,343
B17	レキシントン・プラザ八幡	161,712	131,525	30,187	76,627	43,024	11,264	151	21,432	754	85,085	106,518
B18	イオンタウン須賀川	141,715	141,715	-	93,769	56,124	7,385	203	29,438	616	47,946	77,385
C01	タイムズ神田須田町第4	2,700	2,700	-	260	-	259	-	1	-	2,439	2,440
D01	ホテルマイステイズ神田	105,509	105,509	-	28,826	-	4,708	62	23,546	509	76,683	100,229
D02	ホテルマイステイズ浅草	116,739	116,739	-	20,535	-	3,871	80	16,066	517	96,204	112,270
D03	ホテルマイステイズ京都四条	321,887	321,887	-	60,507	-	10,399	232	49,357	518	261,379	310,736
D04	マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	175,921	175,921	-	50,598	-	8,161	139	41,790	507	125,323	167,113
D05	ホテルマイステイズ舞浜	134,694	134,694	-	39,563	-	3,194	73	35,784	510	95,131	130,916
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	202,987	202,987	-	57,591	8,208	11,667	192	37,011	511	145,396	182,408
D07	ホテルマイステイズ名古屋栄	188,852	188,852	-	69,107	17,163	4,592	167	46,673	510	119,744	166,418
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	161,661	161,661	-	27,280	-	6,399	94	20,277	508	134,381	154,658
D09	ホテルマイステイズ横浜	108,321	108,321	-	29,367	-	4,477	137	24,236	515	78,954	103,190
D10	ホテルマイステイズ日暮里	59,954	59,954	-	17,441	-	1,760	47	15,127	506	42,512	57,639
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	133,097	133,097	-	19,763	-	5,078	73	14,105	506	113,333	127,439
D12	フレックステイイン飯田橋	50,702	50,702	-	14,428	-	4,501	62	9,355	508	36,274	45,630
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	55,096	55,096	-	13,048	-	1,472	33	11,037	505	42,048	53,085
D14	フレックステイイン品川	47,795	47,795	-	8,248	-	1,661	27	6,054	504	39,547	45,601
D15	フレックステイイン常盤台	59,297	59,297	-	11,153	-	3,415	57	7,175	504	48,144	55,320
D16	フレックステイイン巢鴨	56,654	56,654	-	14,428	-	2,869	46	11,006	505	42,226	53,233
D17	ホテルマイステイズ大手前	124,567	124,567	-	13,147	-	3,608	83	8,950	504	111,420	120,370
D18	フレックステイイン清澄白河	40,634	40,634	-	11,620	-	3,390	53	7,672	503	29,014	36,686
D19	フレックステイイン中延P1	20,795	20,795	-	5,029	-	953	17	3,555	503	15,765	19,321
D20	フレックステイイン中延P2	11,168	11,168	-	2,800	-	527	10	1,756	505	8,368	10,125
D21	アパホテル横浜関内	230,016	230,016	-	88,581	-	11,825	213	76,039	503	141,434	217,473
D22	ホテルネット函館	112,960	112,960	-	37,427	-	5,167	130	31,617	511	75,532	107,150
D23	フレックステイイン白金	59,740	59,740	-	9,891	-	1,911	39	7,433	507	49,849	57,283
D24	ホテルマイステイズ羽田	182,340	182,340	-	67,941	-	8,127	160	59,245	408	114,399	173,644
D25	ホテルマイステイズ亀戸P1	174,873	174,873	-	40,436	-	6,382	130	33,519	404	134,436	167,955
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口	95,315	95,315	-	24,734	2,455	1,236	65	20,569	408	70,581	91,150
D27	ホテルマイステイズ亀戸P2	118,142	118,142	-	30,235	-	3,834	81	25,912	405	87,907	113,820
D28	ホテルビスタ清水	76,066	76,062	4	29,108	635	6,165	69	21,829	409	46,958	68,787
D29	スーパーホテル新橋・鳥森口	39,426	39,426	-	8,965	706	3,103	29	4,717	407	30,461	35,179
D30	フレックステイイン東十条	40,458	40,458	-	8,044	-	1,943	37	5,655	408	32,413	38,068
D31	ホテルマイステイズ宇都宮	89,478	89,478	-	32,200	-	13,727	239	17,818	415	57,277	75,096
D32	フレックステイイン川崎貝塚	32,054	32,054	-	11,846	889	820	29	9,700	406	20,208	29,908
D33	コンフォートホテル富山駅前	35,928	35,928	-	13,159	55	3,780	60	8,853	410	22,768	31,621
D34	フレックステイイン川崎小川町	25,877	25,877	-	7,175	-	964	20	5,785	405	18,701	24,486
D35	フレックステイイン江古田	115,682	115,682	-	37,290	-	4,679	83	32,123	404	78,391	110,515
D36	スーパーホテル東京・JR立川北口	31,787	31,787	-	13,142	1,391	2,820	39	8,482	408	18,644	27,127
D37	スーパーホテルJR上野入谷口	27,275	27,275	-	9,994	1,070	2,141	27	6,346	408	17,281	23,627
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	82,484	82,484	-	20,941	-	1,436	43	19,052	409	61,543	80,595

物件 番号	不動産等の名称	賃貸事業 収入合計			賃貸事業 費用合計						賃貸事業 損益 (①-②)	NOI (①-②+③)
		①	賃料及び 共益費	その他 収入	②	維持管理費	公租公課	保険料	減価償却費 ③	その他費用		
D39	コンフォートホテル黒崎	37,894	37,894	-	16,900	900	1,711	54	13,575	659	20,993	34,569
D40	コンフォートホテル前橋	43,811	43,811	-	26,499	5,969	1,677	76	18,261	514	17,312	35,573
D41	コンフォートホテル燕三条	34,949	32,861	2,088	15,386	534	3,837	66	10,534	413	19,563	30,097
D42	コンフォートホテル北見	30,300	30,300	-	14,614	900	1,640	53	11,508	511	15,685	27,194
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前	408,173	407,194	978	47,012	1,987	7,823	281	36,512	407	361,161	397,673
D44	ホテルエビナール那須	549,169	549,169	-	347,516	9,396	14,881	838	321,968	431	201,653	523,622
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	192,325	192,325	-	46,122	-	3,518	106	42,092	405	146,202	188,294
D46	ホテルマイステイズ浜松町	114,650	114,650	-	31,488	-	3,305	57	27,720	404	83,161	110,882
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	285,925	285,925	-	118,952	-	6,617	250	111,677	406	166,973	278,651
D48	高松 東急REIホテル	104,257	76,200	28,057	51,552	32,782	2,895	148	15,304	422	52,705	68,009
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	50,800	50,778	21	4,070	-	-	13	3,981	75	46,730	50,711
	合計	9,260,917	8,927,781	333,135	3,518,684	646,226	390,797	10,195	2,281,374	190,090	5,742,232	8,023,607

(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。

(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6月30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 (%)	契約形態 (注8)
A26	日神バレステージ代田橋	1,771.13	1,591.08	98	88	1	株式会社ベスト・プロパティ	39,187	0.4	バス・スルー型
A27	日神バレステージ東長崎	2,681.94	2,510.11	60	56	1	株式会社ベスト・プロパティ	46,598	0.5	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	27,339	0.3	バス・スルー型
A29	グロースメゾン亀戸	1,367.96	1,264.60	66	61	1	三井ホームエステート株式会社	33,024	0.4	バス・スルー型
A30	エメラルドハウス	2,152.31	2,129.27	96	95	1	株式会社東京学生ライフ	49,146	0.5	バス・スルー型
A31	アルモニー御茶ノ水	1,748.24	1,704.00	65	63	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	41,938	0.5	バス・スルー型
A32	サンクレスト石神井公園	3,029.16	2,869.22	29	27	1	三井ホームエステート株式会社	39,074	0.4	バス・スルー型
A33	グロースメゾン新横浜	1,858.44	1,803.86	68	66	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	35,752	0.4	バス・スルー型
A34	ベルファース上野御徒町	1,351.11	1,224.37	64	58	1	株式会社東京学生ライフ(注9)	33,733	0.4	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・ピー	26,619	0.3	賃料保証型
A36	グロースメゾン池袋	952.89	906.97	42	40	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	26,872	0.3	バス・スルー型
A37	グロースメゾン用賀	1,015.34	937.89	39	36	1	三井ホームエステート株式会社	22,080	0.2	バス・スルー型
A38	ルート立川	1,368.57	1,229.25	24	21	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	21,618	0.2	バス・スルー型
A39	渋谷本町マンション	1,167.50	1,167.50	25	25	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	20,042	0.2	バス・スルー型
A40	シティハイツ砧	1,235.93	1,102.73	19	17	1	三井ホームエステート株式会社	17,146	0.2	バス・スルー型
A41	アクシズタワー川口並木	1,210.74	1,189.60	57	56	1	グッドワークス株式会社(注10)	25,110	0.3	バス・スルー型
A42	キャピタルハイツ神楽坂	1,126.65	939.75	26	23	1	三井ホームエステート株式会社	19,885	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	512.23	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	16,065	0.2	バス・スルー型
A45	ワコーレ綱島I	907.46	835.66	50	46	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	17,917	0.2	バス・スルー型
A46	フォロス中村橋	815.77	795.61	37	36	1	三井ホームエステート株式会社	18,425	0.2	バス・スルー型
A47	グロースメゾン海神	2,040.27	2,040.27	34	34	1	三井ホームエステート株式会社	22,699	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	0.2	賃料保証型
A51	シティハウス東京新橋	3,364.00	3,121.34	86	80	1	三井ホームエステート株式会社	90,996	1.0	バス・スルー型
A52	ウィンベル神楽坂	4,032.70	3,969.76	118	116	1	三井ホームエステート株式会社	105,442	1.1	バス・スルー型
A53	西早稲田クレセントマンション	4,310.77	4,310.77	69	69	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	74,338	0.8	バス・スルー型
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,987.88	1,919.42	88	85	1	三井ホームエステート株式会社	52,492	0.6	バス・スルー型
A56	カーザエルミタッジオ	1,197.19	1,124.81	17	16	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	32,586	0.4	バス・スルー型
A59	藤和シティコープ新大塚II	1,627.13	1,486.84	58	53	1	三井ホームエステート株式会社	33,865	0.4	バス・スルー型
A61	ピクセル武蔵関	1,220.24	1,167.46	70	67	1	三井ホームエステート株式会社	23,233	0.3	バス・スルー型
A62	レクセルマンション上野松が谷	1,969.45	1,826.63	29	27	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	35,106	0.4	バス・スルー型
A63	藤和シティコープ浅間町	3,426.36	2,870.46	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	55,627	0.6	バス・スルー型
A64	ロイヤルパーク大町	1,929.59	1,897.47	51	50	1	グッドワークス株式会社	26,332	0.3	バス・スルー型
A65	レキシントン・スクエア萩野町	1,528.58	1,368.38	39	35	1	グッドワークス株式会社	17,161	0.2	バス・スルー型
A66	ヴィスコンティ覚王山	705.75	625.58	8	7	1	三井ホームエステート株式会社	10,730	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	1,318.66	43	40	1	グッドワークス株式会社	31,574	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	737.94	33	31	1	三井ホームエステート株式会社	17,807	0.2	バス・スルー型
A73	AMS TOWER 南6条	4,460.56	3,554.21	120	96	1	株式会社ビッグサービス	44,905	0.5	バス・スルー型
A75	スパーシア恵比寿	7,794.91	7,420.04	109	104	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	214,592	2.3	バス・スルー型
A76	ネオ・プロミネンス	3,574.70	3,259.29	52	47	1	グッドワークス株式会社	62,852	0.7	バス・スルー型
A77	インボイス新神戸レジデンス	2,773.71	2,543.46	81	74	1	グッドワークス株式会社	45,538	0.5	バス・スルー型

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成29年6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 (%)	契約形態 (注8)
A78	コスモコート元町	2,310.49	2,202.49	82	78	1	グッドワークス株式会社	35,227	0.4	バス・スルー型
A79	レーベスト本陣	1,933.80	1,789.26	80	74	1	株式会社ミニネット	32,201	0.3	バス・スルー型
A80	レーベスト松原	1,955.40	1,820.44	70	65	1	株式会社ミニネット	29,230	0.3	バス・スルー型
A81	サンテラス南池袋	898.70	780.45	38	33	1	グッドワークス株式会社	22,564	0.2	バス・スルー型
A82	アルパ則武新町	1,731.68	1,515.22	64	56	1	株式会社ミニネット	25,262	0.3	バス・スルー型
A83	レーベスト名駅南	1,634.60	1,560.02	61	58	1	株式会社ミニネット	26,289	0.3	バス・スルー型
A84	レーベスト平安	1,554.03	1,554.03	40	40	1	株式会社ミニネット	23,712	0.3	バス・スルー型
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	2,670.66	2,630.50	81	80	1	株式会社ミニネット	33,178	0.4	バス・スルー型
A86	サルボサーラ	1,428.12	1,369.08	54	52	1	グッドワークス株式会社	25,113	0.3	バス・スルー型
A87	エクセレンテ神楽坂	701.92	660.77	33	31	1	グッドワークス株式会社	18,775	0.2	バス・スルー型
A88	ルナコート江戸堀	1,185.50	1,114.79	50	47	1	グッドワークス株式会社	20,548	0.2	バス・スルー型
A89	ウィンテージ神戸元町	1,433.35	1,231.36	57	49	1	グッドワークス株式会社	20,080	0.2	バス・スルー型
A90	クイーンズコート福住	765.18	734.06	25	24	1	グッドワークス株式会社	17,350	0.2	バス・スルー型
A91	コーポ東洞院	1,029.05	1,004.50	42	41	1	グッドワークス株式会社	18,292	0.2	バス・スルー型
A92	ベレール大井町	530.60	510.10	26	25	1	グッドワークス株式会社	15,291	0.2	バス・スルー型
A93	シエタ南塚口	1,020.86	969.44	40	38	1	グッドワークス株式会社	17,206	0.2	バス・スルー型
A94	プライムライフ三宮磯上公園	789.12	764.46	32	31	1	グッドワークス株式会社	14,025	0.2	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	15,549	0.2	バス・スルー型
A96	センチュリーパーク新川1番館	1,477.62	1,310.99	44	39	1	グッドワークス株式会社	17,688	0.2	バス・スルー型
A97	ウエストアベニュー	794.80	675.56	40	34	1	グッドワークス株式会社	12,175	0.1	バス・スルー型
A98	リトルリバー本町橋	974.81	855.01	31	27	1	グッドワークス株式会社	13,459	0.1	バス・スルー型
A99	プライムライフ御影	761.18	735.68	28	27	1	グッドワークス株式会社	12,663	0.1	バス・スルー型
A100	シティコート北1条	5,230.18	4,906.52	127	120	1	株式会社ビッグサービス	65,411	0.7	バス・スルー型
A101	リエトコート向島	2,940.20	2,852.75	82	79	1	三井ホームエステート株式会社	54,123	0.6	バス・スルー型
A102	リエトコート西大島	2,048.28	2,027.64	91	90	1	三井ホームエステート株式会社	48,437	0.5	バス・スルー型
A103	ロイヤルパークス桃坂	8,776.26	8,776.26	147	147	4	大和リビング株式会社(注11)	140,320	1.5	賃料保証型 及びバス・スルー型 (注12)
A104	ロイヤルパークス新田	15,797.29	15,797.29	248	248	4	大和リビング株式会社(注13)	214,749	2.3	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	36,257.39	557	516	1	大和リビング株式会社(注14)	426,286	4.6	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	6,496.86	113	113	1	大和リビング株式会社(注14)	55,958	0.6	賃料保証型 (注15)
B08	近代科学社ビル	1,451.54	1,451.54	13	13	1	株式会社長谷工ライブネット	36,913	0.4	バス・スルー型
B09	新宿アイランド	526.43	526.43	1	1	1	非開示(注16)			
B14	レキシントン・ブラザ西五反田	6,033.58	6,033.58	11	11	8	コミュニティワン株式会社	144,100	1.6	—
B15	クロス・スクエアNAKANO	2,145.00	1,872.14	45	37	1	新栄不動産ビジネス株式会社	43,431	0.5	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	34,844	0.4	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	161,712	1.7	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	141,715	1.5	賃料保証型
C01	タイムズ神田須田町第4	81.04	81.04	1	1	1	タイムズ24株式会社	2,700	0.0	—
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	105,509	1.1	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	116,739	1.3	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 (%)	契約形態 (注8)
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	321,887	3.5	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	175,921	1.9	固定賃料 プラス 変動賃料型
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 ネジメント	134,694	1.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D06	ホテルビスタプレミオ堂島	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17)	202,987	2.2	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・マネジメ ント	188,852	2.0	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 ネジメント	161,661	1.7	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 ネジメント	108,321	1.2	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 ネジメント	59,954	0.6	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 ネジメント	133,097	1.4	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	62	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	50,702	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 ネジメント	55,096	0.6	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 ネジメント	47,795	0.5	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	130	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	59,297	0.6	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 ネジメント	56,654	0.6	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 ネジメント	124,567	1.3	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 ネジメント	40,634	0.4	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 ネジメント	20,795	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 ネジメント	11,168	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	230,016	2.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
D22	ホテルNETS函館	7,961.26	7,961.26	205	205	1	Hakodate Hospitality合同会社	112,960	1.2	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 ネジメント	59,740	0.6	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 ネジメント	182,340	2.0	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 ネジメント	174,873	1.9	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 ネジメント	95,315	1.0	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 ネジメント	118,142	1.3	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 (%)	契約形態 (注8)
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ジメント	76,066	0.8	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	0.4	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	89	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	40,458	0.4	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 ネジメント	89,478	1.0	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 ネジメント	32,054	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	0.4	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 ネジメント	25,877	0.3	固定賃料 プラス 変動賃料型
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	115,682	1.2	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	0.3	固定賃料型
D38	ホテルマイステイズ心齋橋	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	82,484	0.9	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	0.4	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	0.5	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	0.4	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	8,752.42	8,752.42	335	335	1	株式会社マイステイズ・ホテル・マ ネジメント	408,173	4.4	固定賃料 プラス 変動賃料型
D44	ホテルエピナール那須	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	549,169	5.9	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	192,325	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	114,650	1.2	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	285,925	3.1	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	104,257	1.1	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	50,800	0.5	固定賃料 プラス 変動賃料型
	合計	461,690.56	450,888.97	12,117	11,836	144	-	9,260,917	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貸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貸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、オペレーターから収受する賃料の種別（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5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毎日コムネットより変更しました。
- (注10) 平成29年1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アクセス・グループより変更しました。
- (注11) 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12) (注11) 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13) 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14) 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する予定です。
- (注15) (注14) 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」に変更する予定です。
- (注16) 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17) 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。

② 稼働率の推移

(単位：%)

物件 番号	不動産等の名称	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期					
		平成26年 12月末日	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 1月末日	平成29年 2月末日	平成29年 3月末日	平成29年 4月末日	平成29年 5月末日	平成29年 6月末日
A26	日神パレスステージ代田橋	90.0	96.9	96.1	97.0	98.0	98.0	98.0	95.1	93.9	91.8	89.8
A27	日神パレスステージ東長崎	96.3	94.9	96.8	93.2	96.5	96.5	100.0	98.8	100.0	98.8	93.6
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	86.2	95.4	97.0	95.5	92.4	90.9	95.5	89.3	93.9	92.4	92.4
A30	エメラルドハウス	98.0	100.0	97.9	100.0	96.9	94.9	91.8	98.8	97.6	97.6	98.9
A31	アルモニー御茶ノ水	93.5	88.3	90.8	100.0	100.0	94.7	100.0	98.7	97.4	97.4	97.5
A32	サンクレスト石神井公園	97.0	97.4	97.0	84.3	94.0	94.1	94.1	100.0	98.0	98.0	94.7
A33	グロースメゾン新横浜	95.6	97.0	97.2	89.7	94.2	94.3	97.2	97.0	97.0	95.6	97.1
A34	ベルファース上野御徒町	98.3	100.0	100.0	98.3	95.2	92.0	90.5	95.4	93.7	90.6	90.6
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	90.5	88.1	97.6	97.6	100.0	97.6	100.0	100.0	97.6	97.6	95.2
A37	グロースメゾン用賀	94.9	94.9	94.8	97.5	94.8	94.8	92.3	100.0	97.5	97.5	92.4
A38	ルート立川	96.6	96.6	96.6	93.2	100.0	100.0	100.0	96.6	96.6	93.2	89.8
A39	渋谷本町マンション	91.3	89.9	96.4	95.9	91.9	88.6	93.1	93.1	100.0	100.0	100.0
A40	シティハイツ砦	100.0	94.6	89.2	100.0	94.6	94.6	94.6	100.0	100.0	94.6	89.2
A41	アクシーズタワー川口並木	86.0	100.0	86.0	94.8	89.4	87.7	87.7	96.5	96.5	94.8	98.3
A42	キャピタルハイツ神楽坂	91.6	94.4	97.2	97.2	97.2	92.4	91.0	95.2	92.4	92.4	83.4
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	ベレー目黒	88.1	100.0	96.0	96.1	92.1	88.1	96.1	96.1	96.1	96.0	92.0
A45	ワコーレ綱島I	89.9	98.0	91.9	98.0	89.9	87.8	85.8	91.9	91.9	92.1	92.1
A46	フォロス中村橋	88.8	90.5	100.0	96.2	91.2	87.9	93.7	100.0	97.5	97.5	97.5
A47	グロースメゾン海神	89.0	87.3	96.7	97.7	97.4	94.9	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0
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	95.6	97.1	98.6	96.1	93.3	92.9	94.5	95.6	96.0	92.0	92.8
A52	ウィンベル神楽坂	100.0	95.4	98.3	98.6	95.5	94.6	95.2	98.3	97.4	97.5	98.4
A53	西早稲田クレセントマンション	90.5	92.1	97.5	100.0	95.8	96.2	98.4	97.2	98.3	98.3	100.0
A54	レキシントン・スクエア曙橋	88.8	93.5	98.8	95.4	96.7	96.7	95.5	96.6	96.6	98.9	96.6
A56	カーザエルミタッジオ	91.2	84.2	100.0	100.0	96.7	96.7	96.7	100.0	100.0	100.0	94.0
A59	藤和シティコープ新大塚II	91.3	96.3	96.4	97.6	96.3	92.1	90.9	91.1	93.8	92.6	91.4
A61	ビクセル武蔵関	85.8	98.5	97.1	95.7	91.5	91.5	91.6	85.7	94.3	94.3	95.7
A62	レクセルマンション上野松が谷	96.8	100.0	100.0	100.0	96.4	96.3	93.7	100.0	96.4	96.4	92.7
A63	藤和シティコープ浅間町	80.2	83.0	93.1	91.1	89.7	88.4	87.1	86.5	86.3	83.8	83.8
A64	ロイヤルパーク大町	88.1	98.3	98.3	96.7	92.8	91.4	96.7	96.7	96.7	98.3	98.3
A65	レキシントン・スクエア萩野町	100.0	92.4	92.6	100.0	92.1	92.1	92.1	89.8	89.5	86.9	89.5
A66	ヴィスコンティ覚王山	89.7	78.3	86.3	100.0	83.8	100.0	100.0	88.6	88.6	88.6	88.6
A71	レキシントン・スクエア代田橋	85.1	93.0	90.1	97.2	92.9	92.2	94.3	91.5	92.2	94.3	92.2
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	97.0	91.1	97.0	94.1	96.9	96.9	96.9	84.6	81.6	81.8	94.0
A73	AMS TOWER 南6条	83.7	83.3	94.3	87.6	86.1	86.8	88.2	87.5	85.4	81.1	79.7
A75	スパーシア恵比寿	93.6	93.6	95.6	91.7	94.0	94.0	94.1	98.4	98.4	95.5	95.2
A76	ネオ・プロミネンス	93.9	94.9	96.6	96.2	95.0	95.0	94.8	94.7	92.9	92.9	91.2

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成29年6月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期					
		平成26年 12月末日	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 1月末日	平成29年 2月末日	平成29年 3月末日	平成29年 4月末日	平成29年 5月末日	平成29年 6月末日
A77	インボイス新神戸レジデンス	94.0	88.4	94.9	98.2	81.5	82.4	88.0	90.3	88.9	87.5	91.7
A78	コスモコート元町	86.6	96.2	96.2	96.3	86.5	86.6	85.5	86.7	89.3	91.4	95.3
A79	レーベスト本陣	92.5	100.0	98.8	97.5	95.0	98.8	98.8	100.0	97.5	93.8	92.5
A80	レーベスト松原	93.7	89.5	93.1	88.7	91.8	89.3	91.8	98.8	96.2	93.7	93.1
A81	サンテラス南池袋	92.1	97.4	97.4	100.0	97.4	100.0	97.4	92.1	84.2	86.8	86.8
A82	アルパ則武新町	94.4	98.6	91.0	97.2	91.0	91.7	92.4	91.6	90.3	88.9	87.5
A83	レーベスト名駅南	95.4	100.0	100.0	96.6	93.6	95.1	95.4	93.6	93.6	92.1	95.4
A84	レーベスト平安	100.0	92.0	100.0	100.0	88.7	90.3	92.0	96.8	96.8	98.4	100.0
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	87.3	88.4	88.4	95.3	93.4	90.2	93.0	98.8	97.3	98.5	98.5
A86	サルボサラ	93.5	94.4	98.0	100.0	96.7	96.7	98.3	96.4	95.9	93.7	95.9
A87	エクセレンテ神楽坂	88.3	97.1	91.2	97.1	88.3	91.2	94.1	97.1	97.1	94.1	94.1
A88	ルナコート江戸堀	88.1	94.0	96.0	96.0	98.0	96.0	96.0	94.0	94.0	90.0	94.0
A89	ウィンテージ神戸元町	94.8	94.7	85.9	86.0	80.7	80.7	80.7	91.0	91.1	85.9	85.9
A90	クイーンズコート福住	92.5	100.0	95.9	93.1	96.6	96.6	96.6	100.0	95.9	95.9	95.9
A91	コーポ東洞院	92.9	95.7	97.9	90.8	95.2	95.2	97.6	100.0	92.9	97.6	97.6
A92	ベレール大井町	92.9	96.1	96.4	100.0	92.9	96.4	83.2	90.3	90.3	96.1	96.1
A93	シエテ南塚口	97.5	92.6	95.0	97.5	97.5	95.0	95.0	100.0	100.0	95.0	95.0
A94	プライムライフ三宮磯上公園	96.9	93.8	100.0	93.8	87.5	90.6	96.9	93.8	90.6	90.6	96.9
A95	HERMITAGE NANBA WEST	100.0	95.7	91.2	100.0	88.0	88.1	92.0	96.0	96.0	95.7	100.0
A96	センチュリーパーク新川1番館	95.5	91.0	91.0	95.4	90.9	93.2	93.2	95.4	93.3	91.0	88.7
A97	ウエストアベニュー	85.0	75.0	80.0	85.0	87.5	87.5	92.5	90.0	87.5	85.0	85.0
A98	リトルリバー本町橋	93.8	96.9	100.0	100.0	96.9	100.0	93.8	96.9	96.9	90.8	87.7
A99	プライムライフ御影	93.3	86.8	100.0	96.7	86.8	86.8	83.5	90.1	93.4	90.0	96.6
A100	シティコート北1条	—	—	96.6	95.7	94.8	95.5	100.0	100.0	94.0	91.2	93.8
A101	リエトコート向島	—	—	97.6	96.8	95.3	96.5	95.6	99.0	99.0	94.5	97.0
A102	リエトコート西大島	—	—	100.0	98.0	96.8	96.8	95.6	100.0	97.8	97.8	99.0
A103	ロイヤルパークス桃坂	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
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
A105	ロイヤルパークスタワー南千住	—	—	—	—	—	—	—	95.0	93.6	93.8	92.7
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
B08	近代科学社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.6	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	100.0
B14	レキシントン・プラザ西五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	91.8	91.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B15	クロス・スクエアNAKANO	64.3	70.8	79.1	84.1	89.1	85.7	85.7	87.4	87.4	87.4	87.3
B16	大木青葉ビル	100.0	100.0	100.0	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	83.6	88.7	88.7
B17	レキシントン・プラザ八幡	100.0	100.0	100.0	98.8	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	100.0	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23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期					
		平成26年 12月末日	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 1月末日	平成29年 2月末日	平成29年 3月末日	平成29年 4月末日	平成29年 5月末日	平成29年 6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	ホテルビスタプレミア堂島	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
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
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
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
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
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
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
D28	ホテルビスタ清水	—	—	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

インヴィンシブル投資法人(8963) 平成29年6月期 決算短信

物件 番号	不動産等の名称	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期					
		平成26年 12月末日	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 1月末日	平成29年 2月末日	平成29年 3月末日	平成29年 4月末日	平成29年 5月末日	平成29年 6月末日
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
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
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
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0
	合計	96.1	96.9	98.2	98.5	97.9	97.7	98.1	98.3	98.0	97.7	97.7

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