

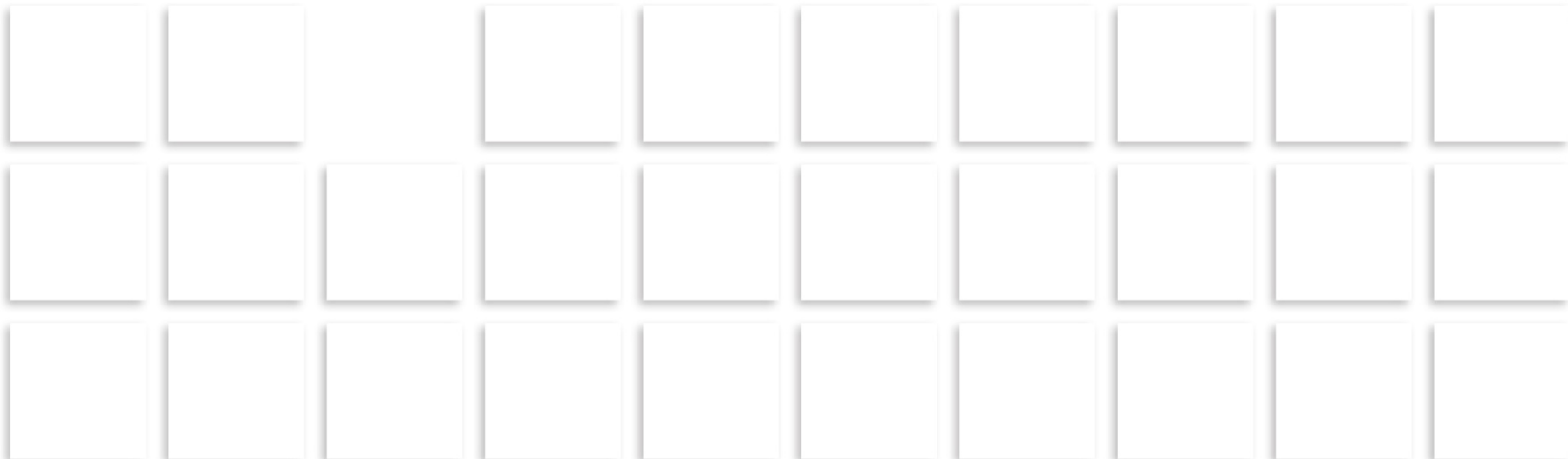
インヴィンシブル投資法人
第23期(2014年12月期)決算説明会資料

2015年2月26日



Invincible Investment
Corporation

TSE Code: 8963



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

目次

ページ 番号	タイトル
2	目次
3	2014年12月期(第23期)ハイライト及び2015年予想
4	・エグゼクティブ・サマリー
7	・運用資産額およびホテル物件の大幅な成長
8	・取得済ホテル20物件の内部成長によりDPUが大幅に増加
9	・2015年におけるDPUの継続成長
10	・取得済ホテル20物件の業績
11	・ホテル物件の主要運用データ
12	・ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ
13	・投資家層、時価総額の拡大および平均出来高の増加
14	・グローバル・オファリング等による投資口価格上昇
15	・財務面の更なる改善
16	・ポートフォリオ鑑定評価額の上昇
17	・稼働率の推移
18	・住居物件の賃料上昇に向けた取組み
19	・主要都市圏における住居物件賃貸市場の動向
20	今後の成長戦略
21	・投資主価値向上のトラックレコード
22	・スポンサーサポートによるホテル物件取得
23	・フォートレス・グループの概要
24	・マイステイズ・ホテル・マネジメントの実績

ページ 番号	タイトル
25	新規取得ホテル3物件の概要・実績
26	・2015年2月取得ホテル3物件の概要
27	・新規取得物件の概要
30	・ホテル23物件の概要
31	・函館の主要なインフラ整備とそれに伴う観光需要の増加
32	Appendix
33	・2014年12月期損益計算書
34	・2014年12月期貸借対照表
36	・2014年12月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書
37	・2015年6月期・12月期、通期の業績予想(2015年2月25日付)
38	・2014年12月期実績 ー 対 2014年6月期(第22期)実績差異分析
39	・2014年12月期実績 ー 対 2014年12月期当初予想差異分析
40	・財務指標データ
41	・借入金一覧(2014年12月期末現在／2015年2月6日現在)
42	・ローン別鑑定評価額ベースLTV(2015年12月31日現在)
43	・ポートフォリオの特徴
44	・投資主の状況
45	・2014年12月期末物件一覧(物件別賃貸事業収支等)
58	・鑑定評価額・2014年12月期末帳簿価格
61	本資料に関する注意事項

2014年12月期(第23期)ハイライト及び2015年予想

■ グローバル・オファリング及び新規借入れにより、2014年7月にスポンサーから宿泊特化型ホテル18物件を取得

- ✓ ホテルの取得価格合計は399.38億円、取得価格に対する平均NOI利回りは6.45%⁽¹⁾
- ✓ 運用資産総額(AUM)は779.88億円⁽²⁾から1,179.27億円⁽³⁾に増加。ポートフォリオに占めるホテルの割合は7.0%⁽²⁾から38.5%⁽³⁾に上昇
- ✓ 宿泊特化型ホテル22物件について、新たにスポンサーとの間で覚書を締結
- ✓ 2014年5月にスポンサーから取得した2物件を含むホテル20物件は、ホテルオペレーターによる戦略的なインバウンド需要の取込みおよび徹底したレベニューマネジメント等が奏功し、大幅な成長を記録

■ グローバル・オファリングの成功により、新たな成長段階へ

- ✓ 一口当たり分配金を向上させる物件取得及び観光業界の構造変化に裏打ちされたホテルの成長ストーリーが国内外の投資家に好感され、本オファリングへの高い需要を創出
- ✓ 投資法人の時価総額は2015年1月30日時点で1,403億円に達し、2014年2月に発表した中期時価総額目標1,000億円を1年以内で達成
- ✓ 2015年2月、手元資金を活用し、投資口の新規発行を伴わないホテル物件追加取得を実現

■ 既存借入を下回る金利水準で573億円の新規借入れを実現、新規物件取得と既存借入の期限前弁済に充当

- ✓ 本借入れにより、投資法人全体の平均借入利率は1.48%⁽²⁾から1.07%⁽³⁾へと大幅低下

■ 収益の安定性と変動賃料による成長可能性を兼ね備えた宿泊特化型ホテル3物件を2015年2月に取得、ポートフォリオ強化を実現

- ✓ 新投資口発行を行わずに1物件を第三者から、2物件をスポンサーから取得
- ✓ ホテルの取得価格合計は132.61億円、平均NOI利回りは5.2%⁽⁴⁾
- ✓ AUMは1,179.27億円⁽³⁾から1,311.88億円⁽⁵⁾に増加。ポートフォリオに占めるホテルの割合は38.5%⁽³⁾から44.7%⁽⁵⁾に上昇
- ✓ スポンサーとの間の覚書対象物件は、上記2物件を除きホテル20物件(3,326室)。覚書及び第三者取得ルートを活用し、AUMの更なる拡大を目指す

(注1) 取得時予想値に基づき、算出しています。

(注2) 2014年6月末時点

(注3) 2014年12月時点

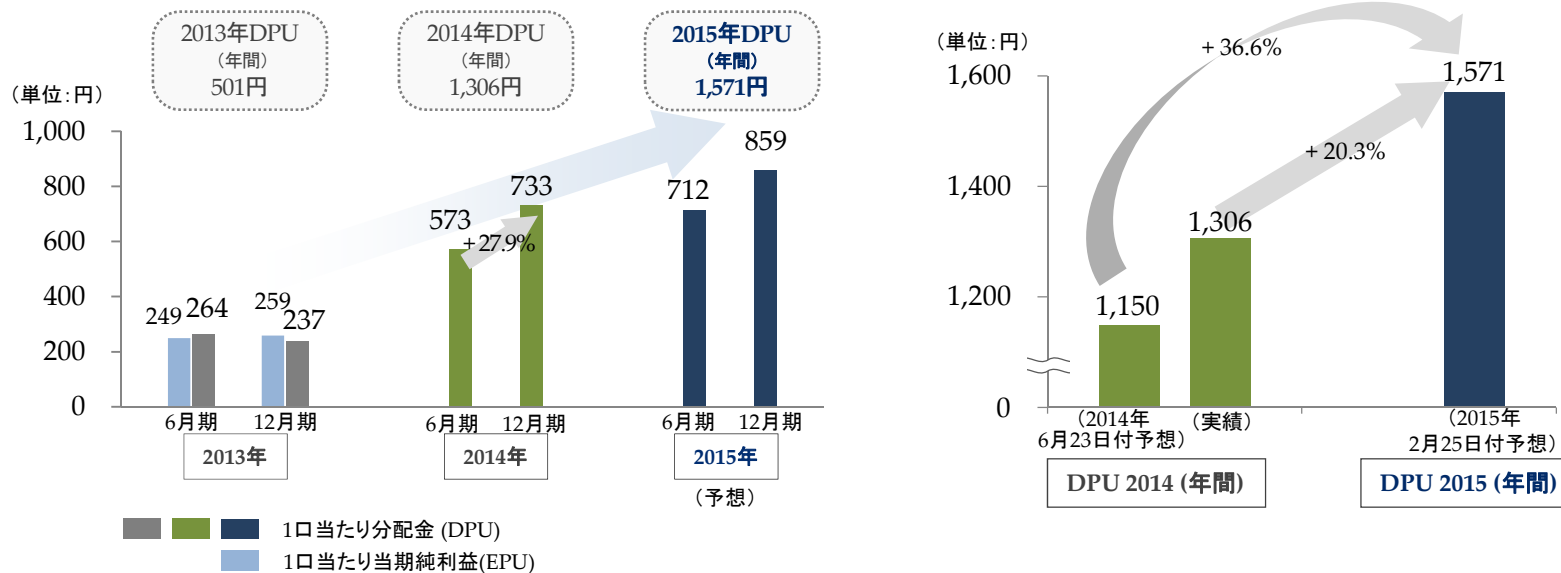
(注4) 2015年予算値に基づき、算出しています。

(注5) 2015年2月6日時点

エグゼクティブ・サマリー - 利益・分配金成長への継続的な取組み

■ 既存ホテル20物件の良好なパフォーマンス及び新規ホテル3物件の取得により1口当たり分配金(DPU)が大幅に増加

- ✓ 2014年5月、7月に取得したホテル20物件の好調な業績により、2014年12月期DPUは前期(573円)比27.9%増、2014年8月時点予想(600円)比22.2%増の733円に増加
- ✓ 2015年年間DPUは、2014年年間DPU(1,306円)比20.3%増、2014年6月時点での2014年年間DPU予想(1,150円)比36.6%増の1,571円を見込む



エグゼクティブ・サマリー - 今後の成長戦略

■ 今後の成長機会

- ✓ 外部格付け取得、借入金の無担保化、グローバル・インデックスへの組入れ等に向けた積極的取組みにより、更なる投資家層拡大、マーケットにおける認知度向上を目指す

外部成長

- ✓ 締結済みの覚書対象物件以外にも、スポンサーはホテル物件・住居物件を保有、追加取得中
- ✓ スポンサー・パイプラインに加え、第三者ネットワークの活用によるAUM拡大を図る

内部成長

- ✓ 良好なホテルセクターのマクロ環境を活かし、インバウンド需要取込みの為の施策、レベニューマネジメントの徹底を継続
- ✓ NOI向上に向け、住居物件の稼働率向上、賃料上昇への取組みを継続

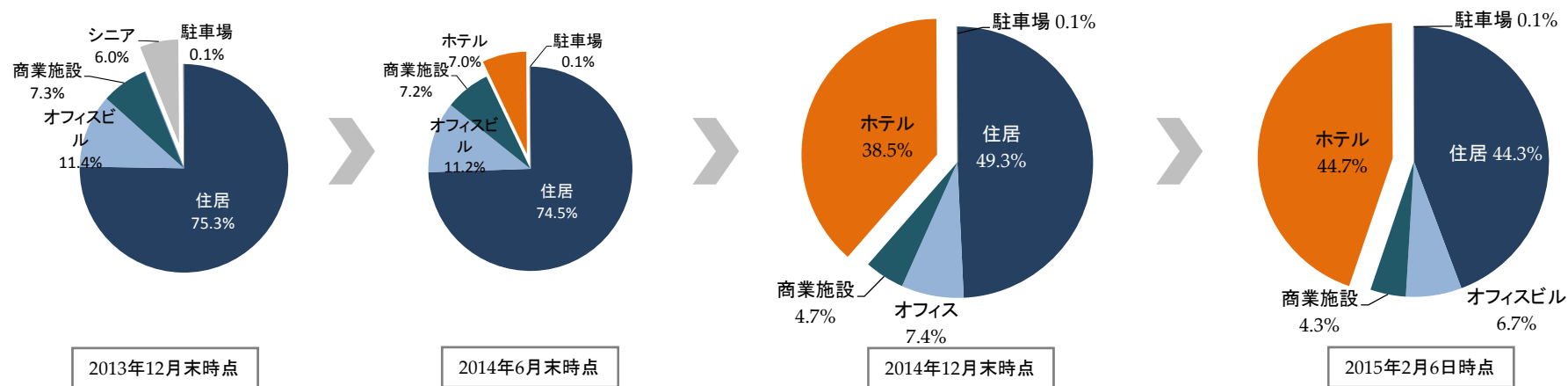
財務戦略

- ✓ 借入金の無担保化、ファイナンスコストの低減
- ✓ 投資法人債発行により資金調達手段を多様化

運用資産額およびホテル物件の大幅な成長

- AUMは77,761百万円(2013年12月時点)から、2015年2月の新規ホテル3物件取得(取得価格:13,261百万円)後に131,188百万円、1.7倍に成長。
現時点での物件数は94物件。ポートフォリオに占めるホテル物件の比率が7.0%(2014年6月時点)から44.7%(2015年2月時点)に上昇
- 2015年のポートフォリオ全体予想NOI利回りは、6.0%。2013年6月期実績 5.2%からの上昇を予想

	2013年12月期末時点	2014年6月期末時点	2014年12月期末時点	新規ホテル物件取得後 (2015年2月6日時点)	2015年2月6日時点と 2013年12月期末の差異
物件数(うちホテル物件数)	78	73(2)	91(20)	94(23)	—
取得価格(百万円)	77,161	77,988	117,927	131,188	54,027 (+70.0%)
鑑定評価額(百万円)	75,429	77,268	126,558	140,018	64,589(+85.6%)
NOI 利回り	5.2%	5.3%	6.1%(1)	6.0%(1)	—
減価償却費控除後NOI利回り	—	3.7%	4.6%(1)	4.5%(1)	—



(参考) Implied NOI Cap Rate (2)
償却前NOIベース: 3.6%/償却後NOIベース: 2.7%

(注1) 「NOI 利回り」および「減価償却費控除後NOI 利回り」は、2015年1月~12月予算ベースのNOIを使用し算出しています。
(注2) 2015年1月5日~2015年1月30日の平均投資口価格及び2015年NOI予算(本件取得前)を使用して計算しています。
(注3) 比率は取得価格に基づき算出しています。

取得済ホテル20物件の内部成長によりDPUが大幅に増加

- 2014年12月期DPUは、733円と2014年8月発表予想数値(当初予想)である600円対比、22.2%増加
- 取得済ホテル20物件の売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit (GOP)) の大幅な増加が、DPU増加の主要因
- 営業収益は、取得済ホテル20物件からの賃料収入が増加したことにより、当初予想比287百万円(6.6%) 増加

	当初予想 (2014年12月期)	実績 (2014年12月期)	(百万円)	
			差異	%
営業収益	4,323	4,610	287	6.6%
賃貸事業収益 (1)	4,323	4,610	287	6.6%
営業費用	1,893	1,840	△ 53	△2.8%
賃貸事業費用 (2)	1,661	1,586	△ 75	△4.5%
減価償却費 (3)	881	837	△ 44	△5.0%
減価償却費以外の賃貸事業費用	779	749	△ 30	△3.9%
NOI (1)-(2)+(3)	3,544	3,861	317	8.9%
その他営業費用	232	253	21	9.1%
営業利益	2,429	2,769	340	14.0%
営業外収益	-	1	1	0.0%
営業外費用	827	812	△ 15	△1.8%
経常利益	1,602	1,958	356	22.2%
当期純利益	1,601	1,958	357	22.3%
一口当たり分配金 (円)	600	733	133	22.2%

(注) DPUは期末発行済み投資口数に基づいて、算出。金額は単位未満を切捨て

2015年におけるDPUの継続成長

- 2015年年間DPUは、1,571円と2014年年間実績である1,306円から20.3%増、また、平準化後の数値(一時的利益・費用および新投資口発行に伴う希薄化の影響考慮後)である1,164円から35.3%増を見込む
- 取得済ホテル20物件の通期寄与および2015年2月の3物件取得による増収効果により、NOIはそれぞれ1,410百万円、682百万円、DPUはそれぞれ368円、172円増加する見込み

(百万円)

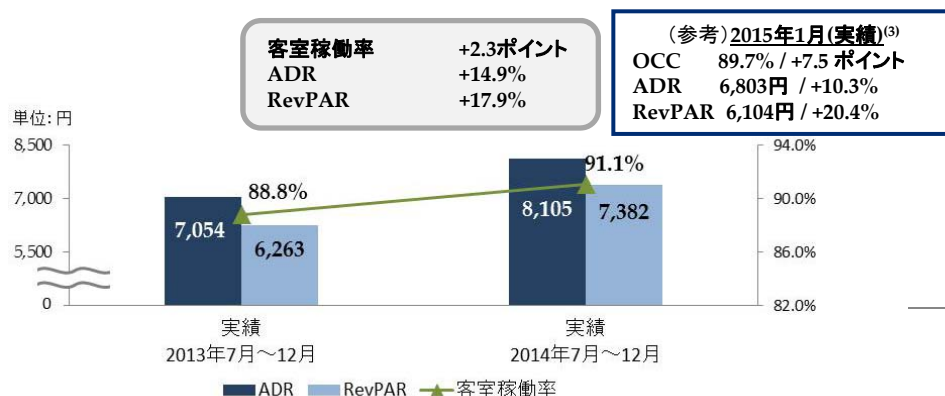
	実績		差異					予想
	第22+23期	一時的利益・費用	新投資口発行に伴う希薄化の影響	平準化後の数値(一時的利益・費用および希薄化に伴う影響考慮後)	20ホテルの年間寄与による増収効果	2015年2月取得3ホテルの増収効果	ホテル以外の資産および金融関連費用による差異	第24+25期
	2014年							2015年
営業収益	8,386	Δ 1,003	-	7,383	1,590	686	6	9,665
賃貸事業収益 (1)	7,383	-	-	7,383	1,590	686	6	9,665
ホテル賃料	2,126	-	-	2,126	1,590	686	-	4,403
その他賃料	5,256	-	-	5,256	-	-	6	5,262
不動産等売却益	1,003	Δ 1,003	-	-	-	-	-	-
営業費用	3,381	-	-	3,381	606	225	200	4,413
賃貸事業費用 (2)	2,868	-	-	2,868	583	221	111	3,784
減価償却費 (3)	1,365	-	-	1,365	403	217	45	2,031
減価償却費以外の賃貸事業費用	1,503	-	-	1,503	180	3	65	1,752
NOI (1)-(2)+(3)	5,879	-	-	5,879	1,410	682	Δ 59	7,913
その他営業費用	513	-	-	513	23	4	89	629
営業利益	5,004	Δ 1,003	-	4,001	984	460	Δ 194	5,251
営業外収益	2	-	-	2	-	-	Δ 2	-
営業外費用	2,146	Δ 1,253	-	893	-	-	160	1,054
融資関連費用	1,136	Δ 986	-	150	-	-	112	263
支払利息	741	-	-	741	-	-	48	790
その他営業外費用	267	Δ 267	-	-	-	-	-	-
経常利益	2,861	249	-	3,110	984	460	Δ 358	4,197
当期純利益	2,859	249	-	3,109	984	460	Δ 358	4,196
一口当たり分配金 (円)	1,306	93	Δ 235	1,164	368	172	Δ 134	1,571

(注) DPUは期末発行済み投資口数に基づいて、算出。金額は単位未満を切捨て

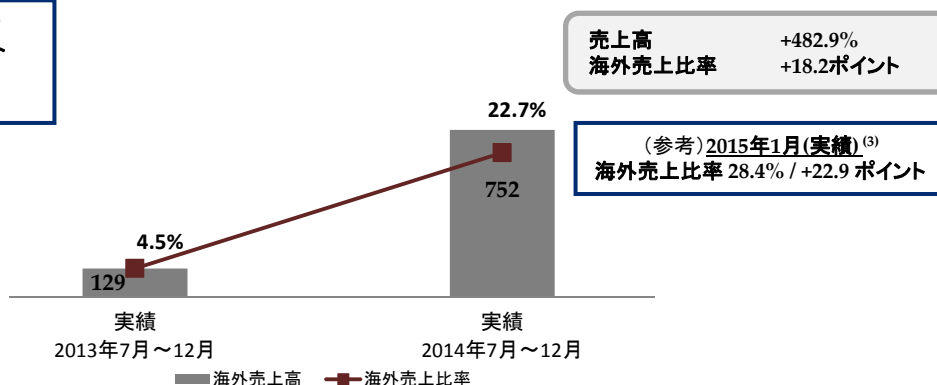
取得済ホテル20物件の業績

- 2014年5月、7月に取得したホテル20物件の2014年12月期業績は、稼働率 2.3ポイント増、ADR 14.9%増、RevPAR 17.9%増と、対前年同期(2013年12月期)比、大幅向上。2015年1月も好業績が継続
- 訪日外国人の大幅な増加、ホテルオペレーターによるインバウンド需要の戦略的取込みによって、取得済ホテル20物件の海外売上比率は前年同期の4.5%から22.7%に上昇。2015年1月単月では28.4%に上昇
- 2014年年間の訪日外国人旅行客は、過去最高となる1,341万人(2013年比 29.4%増)に達し、2015年1月 単月においても、29.1%増を記録

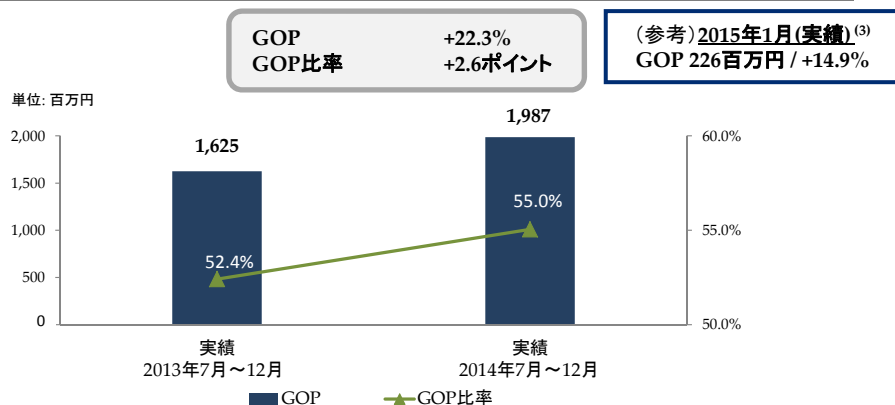
稼働率/ADR/RevPAR 実績
(各年7月~12月 実績比較)



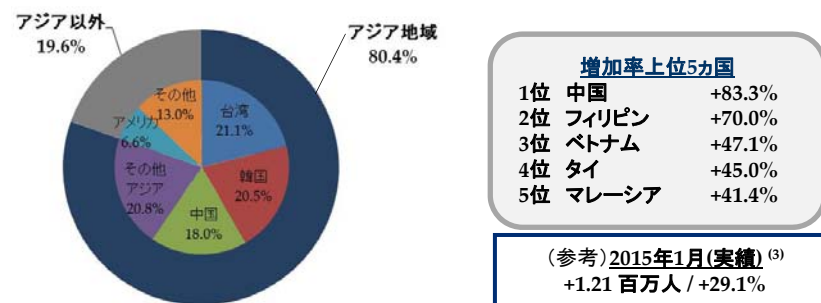
海外売上高⁽¹⁾と海外売上高比率 実績
(各年7月~12月実績比較)



GOP 実績
(各年7月~12月の実績比較)



地域別訪日外国人 実績
(2014年1月~12月)⁽²⁾



総計13.41百万人(対前年同期比 +29.4%)

(注1) 海外売上高は、海外Webエージェント経由の売上高を示します。
(注2) 2014年1月から10月は暫定値、2014年11月から12月はJNTOによる推定値を使用
(注3) 前年同月(2014年1月)比

ホテル物件の主要運用データ

2014年7-12月期 実績および前年同期比較

	所在地	客室数	稼働率(%)		ADR(円)		RevPAR(円)		GOP(百万円)		
			2014年7~12月 実績		2014年7~12月 実績		2014年7~12月 実績		2014年7~12月 実績		
			前年同期比 増減(ポイント)		前年同期比 増減		前年同期比 増減		前年同期比 増減		
ホテルマイステイズ											
D1	ホテルマイステイズ神田	東京千代田区岩本町1-2-2	126	93.3%	0.9	8,141	19.6%	7,592	20.7%	104	26.4%
D2	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区本所1-21-11	160	93.1%	3.0	6,607	32.2%	6,152	36.6%	107	30.8%
D3	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	224	97.2%	5.8	12,003	24.1%	11,662	31.9%	312	50.9%
D4	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2-1-4	175	89.6%	0.4	10,879	2.8%	9,747	3.2%	197	2.1%
D5	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市鉄鋼通り3-5-1	90	90.0%	-4.7	17,155	-5.9%	15,443	-10.6%	157	-14.5%
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜2-23-22	270	95.9%	9.3	6,614	15.5%	6,345	27.9%	157	41.1%
D8	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1-4-8	190	85.6%	2.1	6,946	14.9%	5,947	17.8%	124	35.3%
D9	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市中区末吉町4-8-1	190	90.2%	3.1	7,320	15.9%	6,606	20.0%	108	11.4%
D10	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区東日暮里5-43-7	93	94.3%	4.1	7,450	19.5%	7,022	24.9%	70	30.3%
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3-14-20	177	84.9%	3.8	5,992	15.0%	5,088	20.4%	89	39.0%
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区松が谷1-5-7	72	93.5%	2.7	7,654	24.4%	7,154	28.1%	46	28.6%
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1-3-2	110	90.1%	-1.5	6,932	26.9%	6,248	24.9%	71	38.0%
フレックスティン											
D12	フレックスティン飯田橋	東京都新宿区新小川町3-26	59	96.3%	7.3	8,440	14.5%	8,125	23.9%	53	21.0%
D14	フレックスティン品川	東京都品川区北品川1-22-19	55	96.5%	2.7	8,174	19.6%	7,888	23.1%	42	17.7%
D15	フレックスティン常盤台	東京都板橋区常盤台1-52-5	129	80.3%	-8.3	4,796	21.4%	3,852	10.0%	55	18.2%
D16	フレックスティン巣鴨	東京都豊島区巣鴨3-6-16	104	87.4%	-4.7	4,678	18.6%	4,086	12.6%	47	19.1%
D18	フレックスティン清澄白河	東京都江東区常盤1-12-16	55	89.5%	2.5	6,067	14.6%	5,428	18.0%	34	26.5%
D19	フレックスティン中延P1	東京都品川区二葉4-27-12	39	89.2%	-1.2	5,529	14.5%	4,933	13.0%	21	13.7%
D20	フレックスティン中延P2	東京都品川区二葉4-27-8	22	91.6%	-3.6	5,260	24.0%	4,816	19.2%	11	25.0%
ビスタ											
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府大阪市北区曾根崎新地2-4-1	141	93.4%	3.7	10,475	11.3%	9,781	15.9%	173	18.5%
ブランド別 小計											
マイステイズ			1,877	91.6%	3.3	8,435	14.0%	7,727	18.2%	1,547	23.2%
フレックスティン			463	88.2%	-2.1	5,954	19.6%	5,253	16.9%	266	19.8%
ビスタ			141	93.4%	3.7	10,475	11.3%	9,781	15.9%	173	18.5%
合計			2,481	91.1%	2.3	8,105	14.9%	7,382	17.9%	1,987	22.3%

過去実績比較(参考)

稼働率(%)			ADR(円)		
2013年同期比	2012年同期比		2013年同期比	2012年同期比	
89.0%	7.3	5.8	6,807	8.9%	14.9%
RevPAR(円)			GOP(百万円)		
2013年同期比	2012年同期比		2013年同期比	2012年同期比	
6,061	18.7%	22.9%	1,539	19.8%	25.1%

稼働率(%)			ADR(円)		
2013年同期比	2012年同期比		2013年同期比	2012年同期比	
90.1%	4.8	6.9	7,469	11.9%	20.8%
RevPAR(円)			GOP(百万円)		
2013年同期比	2012年同期比		2013年同期比	2012年同期比	
6,727	18.2%	30.8%	3,527	21.2%	37.3%

2015年の主要な前提条件(参考)

稼働率(%)		ADR(円)		RevPAR(円)		GOP(百万円)	
2014年同期比		2014年同期比		2014年同期比		2014年同期比	
88.7%	-0.3	7,490	10.0%	6,645	9.6%	1,707	10.9%

稼働率(%)		ADR(円)		RevPAR(円)		GOP(百万円)	
2014年同期比		2014年同期比		2014年同期比		2014年同期比	
90.8%	-0.3	8,232	1.6%	7,473	1.2%	2,010	1.1%

稼働率(%)		ADR(円)		RevPAR(円)		GOP(百万円)	
2014年同期比		2014年同期比		2014年同期比		2014年同期比	
89.8%	-0.3	7,868	5.4%	7,063	5.0%	3,717	5.4%

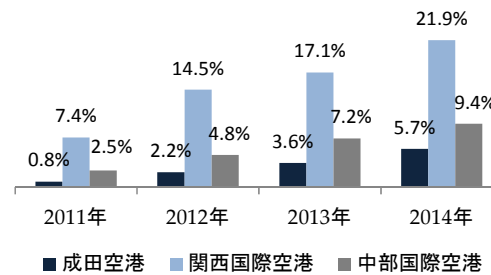
ホテルセクターの強固なファンダメンタルズ

- 空港発着枠拡大、LCCの参入促進、ビザ発給要件の緩和等の日本政府による観光立国政策の更なる推進により、訪日外国人旅行客が急増
- 2014年年間の訪日外国人旅行客は、過去最高となる1,341万人(2013年比 29.4%増)に達し、2015年1月 単月においても、29.1%増を記録
- 2014年1-9月の外国人延べ宿泊者数は、東京・大阪・京都に加え、北海道・愛知・福岡などの地方主要都市においても20%超の伸びを記録
- 新規ホテル供給は依然として低いレベルで推移、需給面での懸念は少ない

日本のインフラ整備

1. 成田空港・羽田空港の発着枠拡大
 - 一発着枠は2015年3月末までに747,000枠へと増加する予定であり、有識者委員会は2020年までに両空港合計で90,000枠を更に増加するように提言
 - 一成田空港・羽田空港の滑走路増設を検討中
2. 成田空港・関西空港にLCC専用のターミナル
 - 国際ターミナルが2015年4月・2016年後半にそれぞれ開設予定
3. 北陸新幹線・北海道新幹線がそれぞれ2015年・2016年に開業(金沢・函館まで延伸)
4. 羽田空港と東京都心部間の新線を2025年頃までに建設する計画をJR東日本が発表
5. 成田空港から東京駅を経由して羽田空港に接続する新ルートを検討中

主要空港におけるLCCの市場シェア(注)



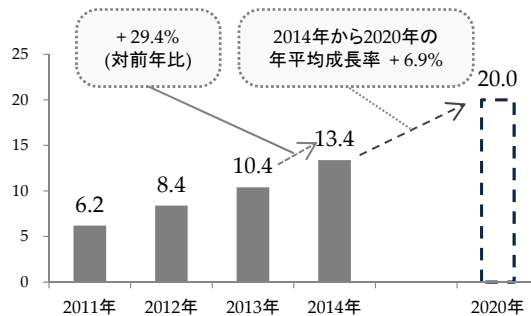
出典: 成田国際空港、新関西国際空港及び中部国際空港
(注) 各年夏ダイヤの週当たり便数に基づくシェア

ビザの発給要件緩和

国名	内容
2014年	インドネシア: ビザの免除(事前登録に基づく) インドネシア・フィリピン・ベトナム: ビザ発給要件の大幅な緩和
2013年	インド: 数次有効の短期滞在ビザの発行 ミャンマー: 数次有効の短期滞在ビザの発行 カンボジア・ラオス: 数次有効の短期滞在ビザの発行
2012年	インドネシア・フィリピン・ベトナム: 数次有効の短期滞在ビザの発行 タイ・マレーシア: ビザの免除 中国: 数次有効の短期滞在ビザの発行(東北・沖縄地方)

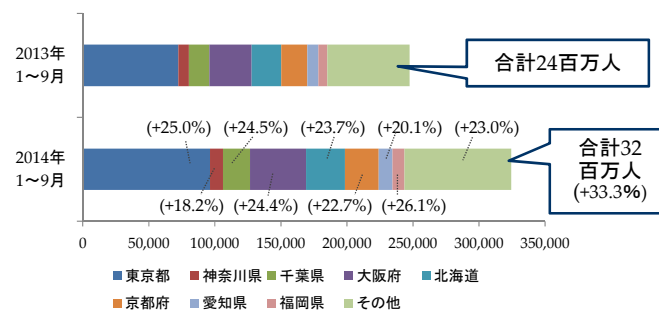
出典: 外務省
(注) 国名が赤色で表示されている国は、2014年訪日外国人旅行客の増加率の上位5カ国です。

訪日外国人旅行者数



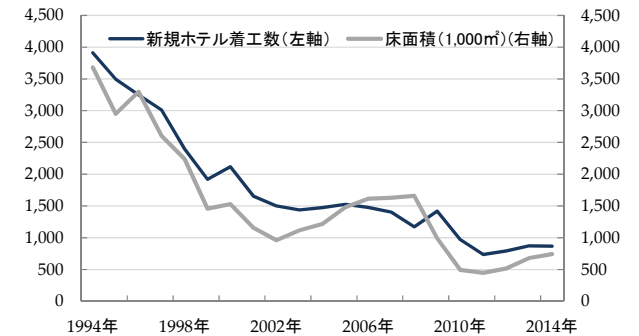
出典: 日本政府観光局、観光庁

都道府県別訪日外国人の延べ宿泊者数(注)



出典: 観光庁
(注) 上記、括弧内数値は、2014年1-9月における前年同期比伸び率を示しています。

新規ホテル着工数



出典: 国土交通省

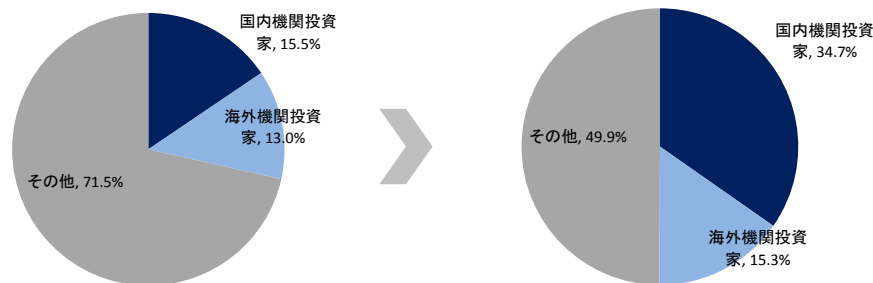
投資家層、時価総額の拡大および平均出来高の増加

- 本投資法人初のグローバル・オフリングで、1,095,507口の新投資口を発行、約239億円を調達。一口当たり分配金の向上に資する物件取得及び観光業界の構造変化に裏打ちされたホテルの成長ストーリーが、国内外の投資家から好感されたことにより、投資家の幅広い需要を集めた
- 発行済投資口総数に占める機関投資家保有割合は28.5%(2014年6月時点)から50.0%(2014年12月時点)に増加
- 2014年年間 時価総額上昇率ランキングおよび一日当たり平均出来高の増加率が示す通り、オフリング後、市場での評価は更に向上

公募増資の概要

オフリング規模 (含オーバーアロットメント)	<ul style="list-style-type: none"> 約239億円
新規発行投資口数及び売 出し口数(含オーバーアロ ットメント)	<ul style="list-style-type: none"> 合計:1,165,658口 <ul style="list-style-type: none"> 新規発行:1,095,507口 うち国内募集:582,829口 海外募集:512,678口 海外における売出し:70,151口
発行済み投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> 2,668,686口(2014年12月時点)

機関投資家保有割合 (注)



機関投資家による保有割合: 28.5%
発行済み投資口数: 1,573,179口

2014年6月末時点

機関投資家による保有割合: 50.0%
発行済み投資口数: 2,668,686口

2014年12月末時点

時価総額と一日当たり平均出来高

	2013年12月末時点	2014年12月末時点
時価総額 (百万円)	30,567	130,098
ランキング(各時点での金額ベース)	40	31
増加額 (百万円)		99,532
増加率		325.6%
ランキング(増加率ベース)		1

	2014年6月期	2014年12月期	%
一日当たり平均出来高(口)	3,931	16,228	312.8%

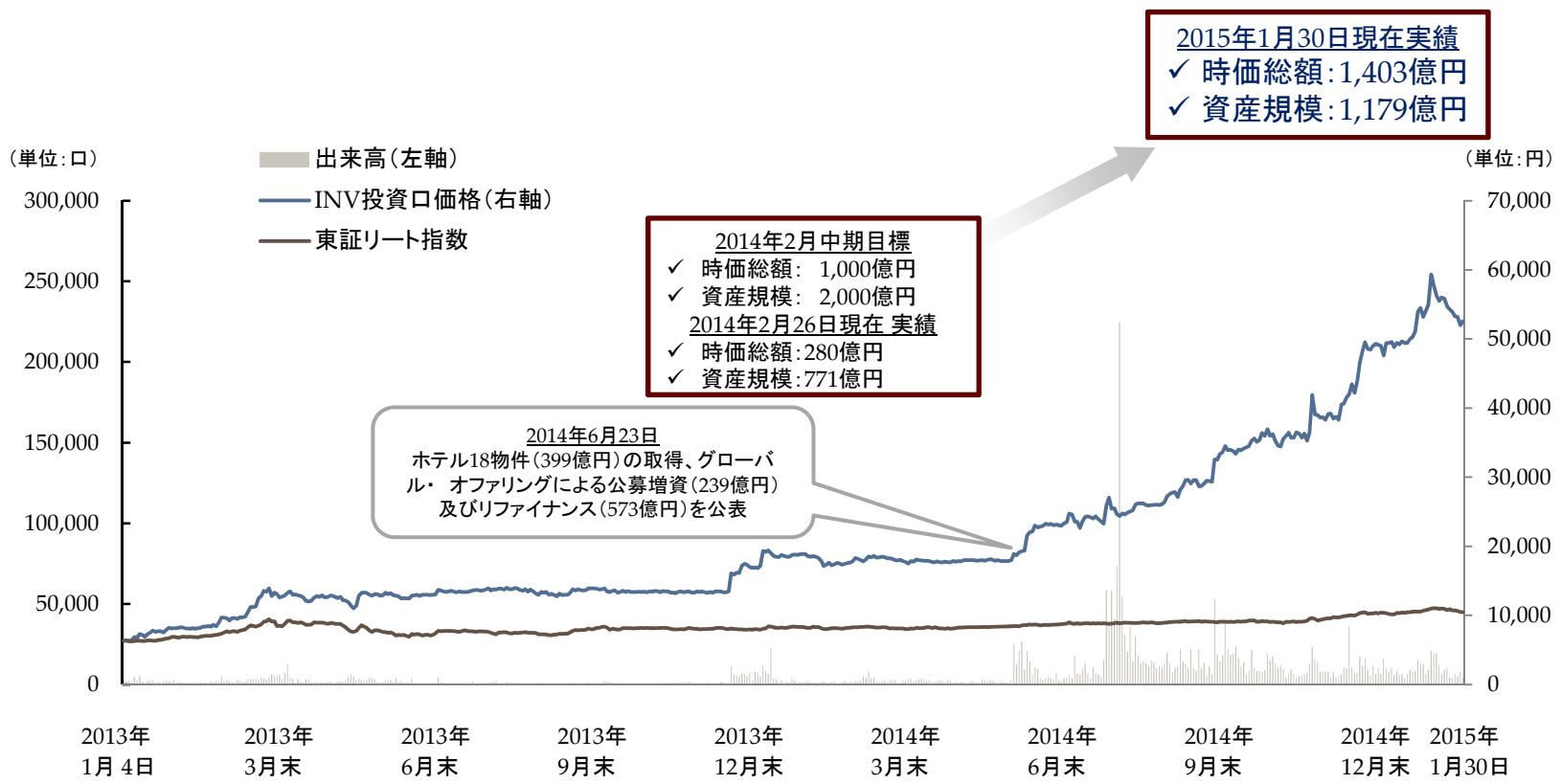
出典: SMBC日興証券

出典: 公表データを基に弊社作成

(注) 機関投資家による保有割合は、国内・海外機関投資家による保有投資口数を各決算期末における発行済み投資口総数で除して、算出しています。スポンサーであるフォートレス・インベストメント・グループ (FIG) による保有口数(759,867口)は、海外機関投資家保有口数ではなく、「その他」に含まれています。発行済み投資口総数には、FIGの保有口数が含まれています。

グローバル・オフリング等による投資口価格上昇 -着実な時価総額・資産規模の拡大

- リファイナンスによる借入金利の低減、賃料・RevPARの引上げ、DPUを増加させる物件取得・エクイティ・オフリング等を通じ、投資主価値の向上に注力
- 2014年2月に発表した時価総額中期目標(1,000億円)を1年以内で達成

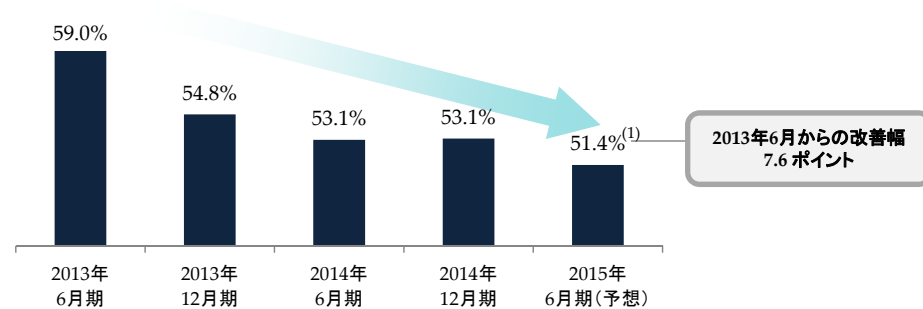


(注) 投資口価格については、東京証券取引所の終値を表しています。東証REIT指数は、2013年1月4日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

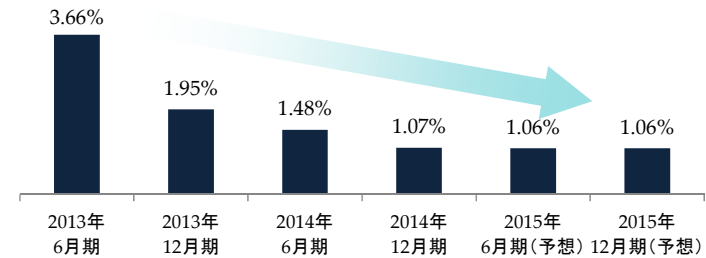
財務面の更なる改善

- 既存借入の水準を下回るローンLTVでの新規ホテル3物件取得及び既存ポートフォリオの鑑定評価額上昇により、投資法人LTV(鑑定評価ベース)は、2013年6月期末時点の59.0%から、2015年6月期末時点で51.4%⁽¹⁾に低下見込み
- 取得済ホテル20物件の収益大幅上昇等により2014年12月期のDSCRは前期の3.6倍から9.9倍に大幅向上、2015年6月期、12月期も9倍前後の高水準を維持する見込み

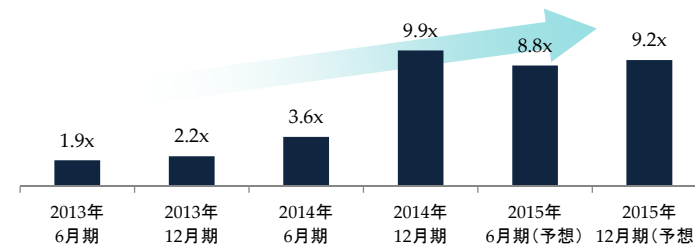
鑑定評価額ベースLTV



平均金利⁽²⁾



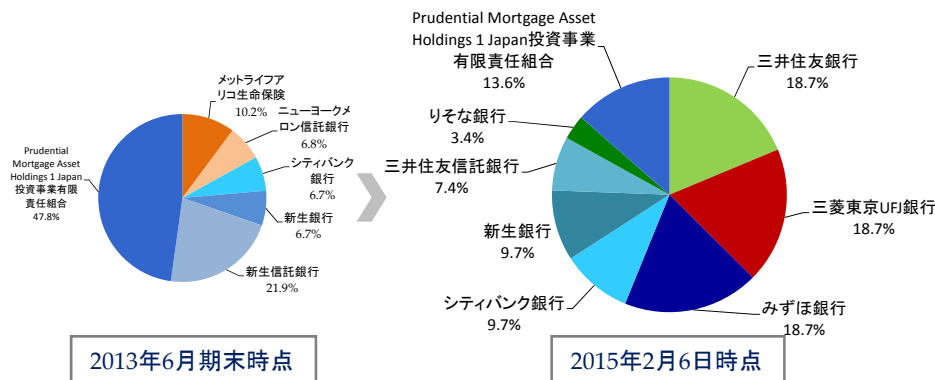
DSCR⁽³⁾



(単位: 百万円)

	2013年6月末	2013年12月末	2014年6月末	2014年12月末	2015年6月末(予想)	2015年12月末(予想)
有利子負債残高	43,851	41,310	41,000	67,260	72,301	71,962
鑑定評価額	74,347	75,429	77,268	126,558	140,018 ⁽⁴⁾	--

バンクフォーメーション



(注1) 既存保有91物件については2014年12月末時点鑑定評価額、新規取得ホテル3物件については2014年12月1日時点鑑定評価額に基づき算出しています。また、当該LTVは、消費税対応借入分(合計3.21億円)を返済する前提で算出しています。

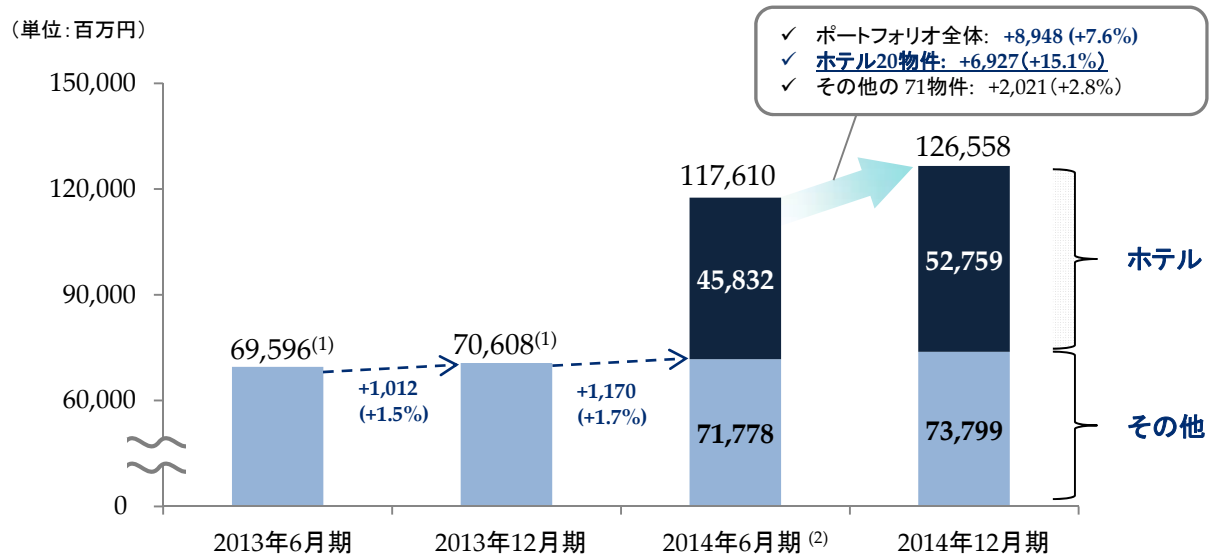
(注2) 平均借入金利は各個別の借入に係る期末時点の借入残高に期末時点の適用金利を乗じたものの合計を合計借入残高で除して算出しています。

(注3) DSCRは(営業利益+減価償却費)÷(約定弁済額+支払利息)を基に算出しています。

(注4) 2015年6月末の鑑定評価額は、既存91物件については2014年12月末時点鑑定評価額、新規取得ホテル3物件については2014年12月1日時点鑑定評価額の数値をそれぞれ使用し、算出しています。

ポートフォリオ鑑定評価額の上昇

- 取得済ホテル20物件の鑑定評価額が15.1%増と大幅に増加したことにより、2014年12月末時点のポートフォリオ全体の鑑定評価額は、2014年6月末時点の117,610百万円から126,558百万円に7.6%増加



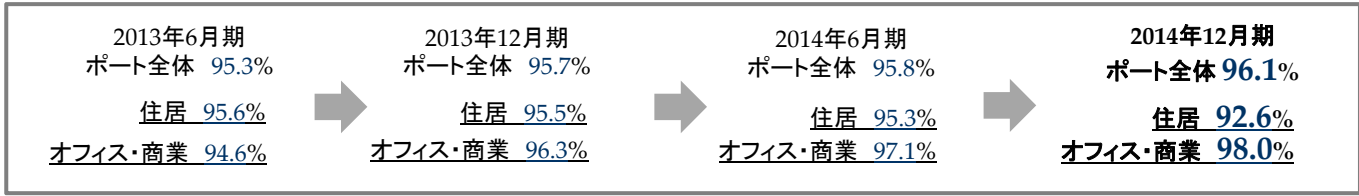
分類	物件数	前回評価額	今回評価額	増減	増減 (%)	利回りによる増減	キャッシュ・フローによる増減	
ポートフォリオ全体	91	117,610	126,558	+8,948	+7.6%	+5,256	+3,692	
用途別	住宅	63	58,865	60,775	+1,910	+3.2%	+1,854	+56
	オフィス・商業	7	12,808	12,917	+109	+0.9%	+330	▲221
	ホテル	20	45,832	52,759	+6,927	+15.1%	+3,070	+3,857
	その他	1	105	107	+2	+1.9%	+2	-
地域別	首都圏	60	80,128	84,920	+4,792	+6.0%	+3,845	+947
	中部	8	6,966	7,147	+181	+2.6%	+166	+15
	関西	16	20,722	24,328	+3,606	+17.4%	+875	+2,731
	北海道・東北	6	8,214	8,423	+209	+2.5%	+220	▲11
	九州	1	1,580	1,740	+209	+13.2%	+150	+10

(注1) 2013年6月及び12月時点の鑑定評価額は、2014年5月22日に売却したシニア7物件の鑑定評価額を控除して算出しています。

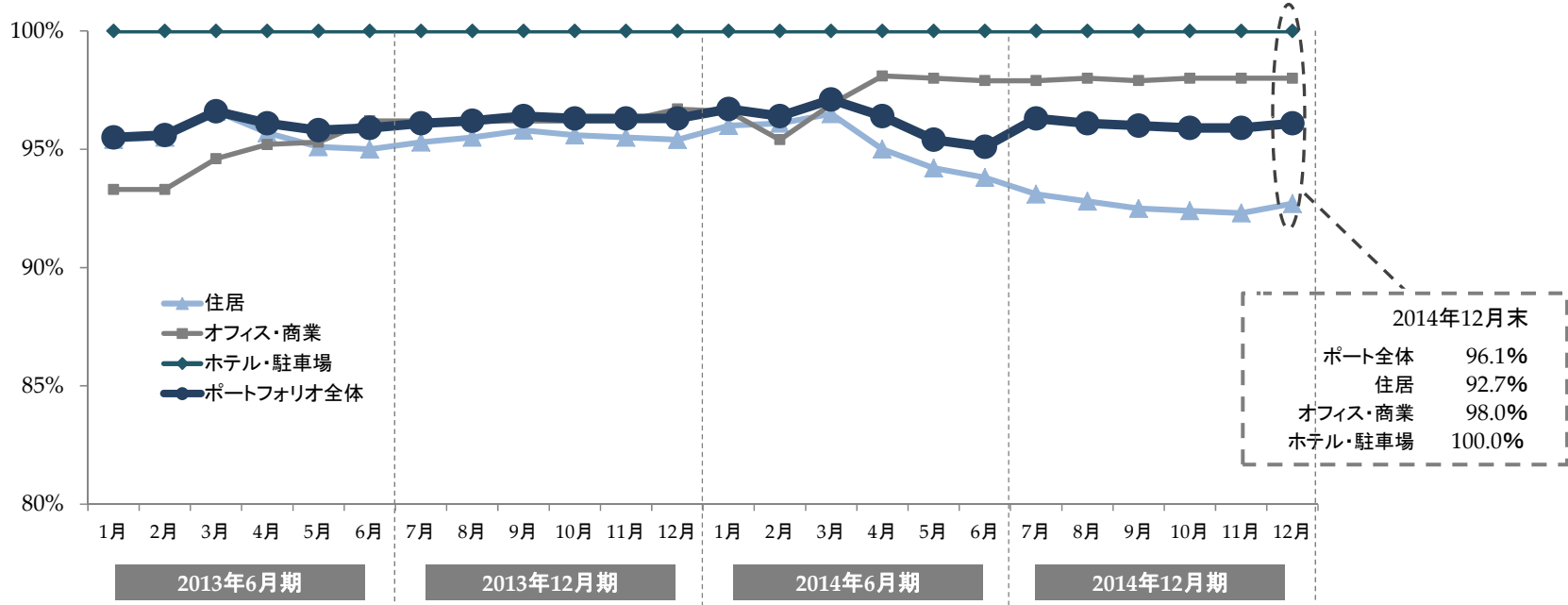
(注2) 2014年6月時点の鑑定評価額(117,610百万円)には、2014年7月17日に取得したホテル18物件の2014年4月時点の鑑定評価額(40,342百万円)が含まれています。73物件の2014年6月時点の鑑定評価額は77,268百万円です。

稼働率の推移

期中平均稼働率



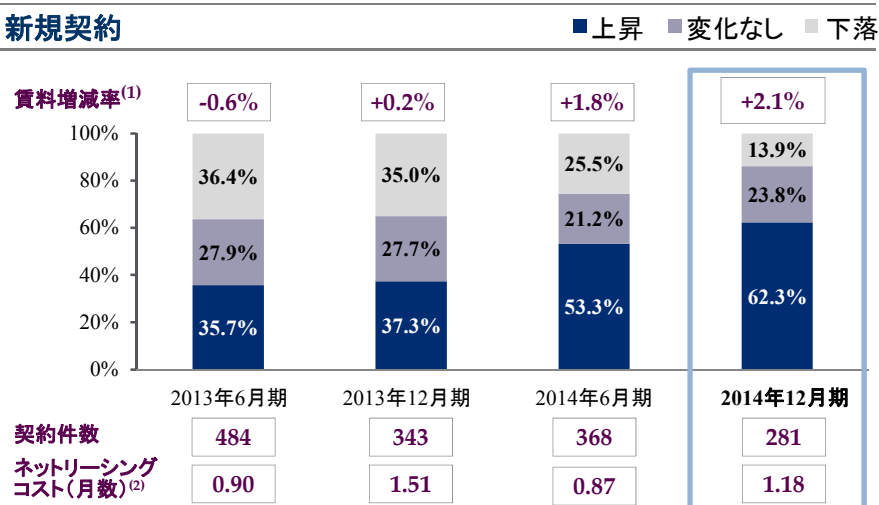
月次稼働率の推移



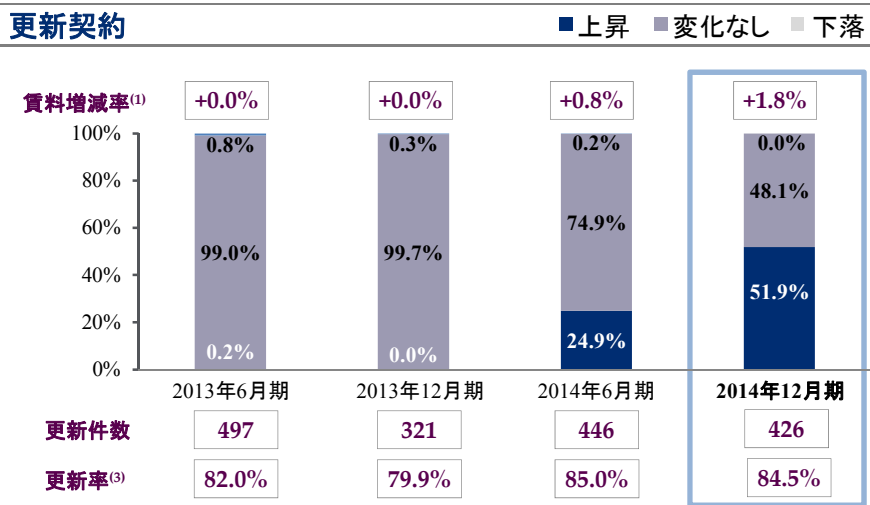
住居物件の賃料上昇に向けた取組み

- 2014年12月期に新規契約の賃料は2.1%、更新契約の賃料は1.8%上昇。全更新契約の51.9%で賃料引上げに成功
- ネットリーシングコストは、2014年12月期 1.18か月、31.5百万円と、前年同期 (2013年12月期) 1.51か月、46.5百万円から削減
- 2015年6月期は、賃貸需要の増加に伴い、稼働率向上と賃料上昇・ネットリーシングコスト削減の継続取組によりNOI向上を図る

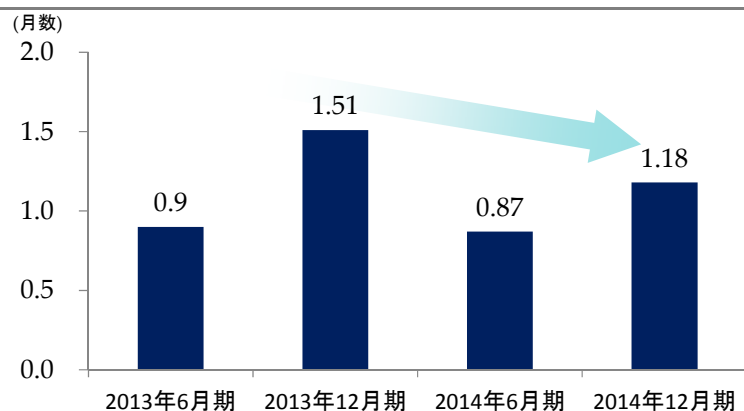
新規契約



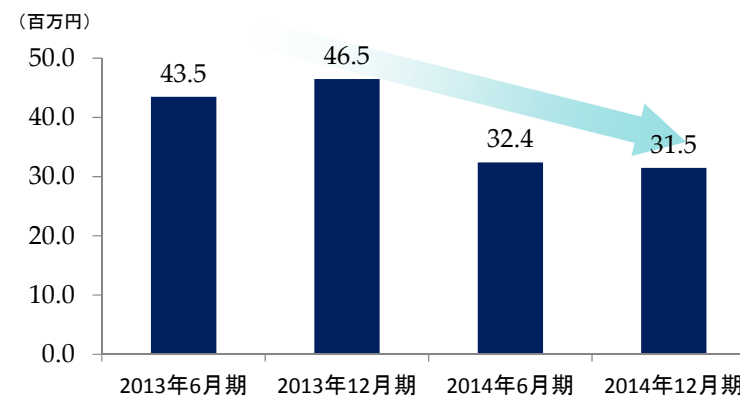
更新契約



ネットリーシングコストの削減状況 - 月数ベース⁽²⁾ (2013年6月期 - 2014年12月期)



ネットリーシングコストの削減状況 - 金額ベース (2013年6月期 - 2014年12月期)



(注1) 賃料増減率は、(新規契約月額賃料総額 - 前契約月額賃料総額) ÷ 前契約月額賃料総額により算出しています。
 (注2) ネットリーシングコスト(月数)は、『広告宣伝費月数』+『フリーレント月数』-『礼金収入月数』により算出しています。
 (注3) 更新率は、『期中更新件数』÷『期中更新対象件数』により算出しています。

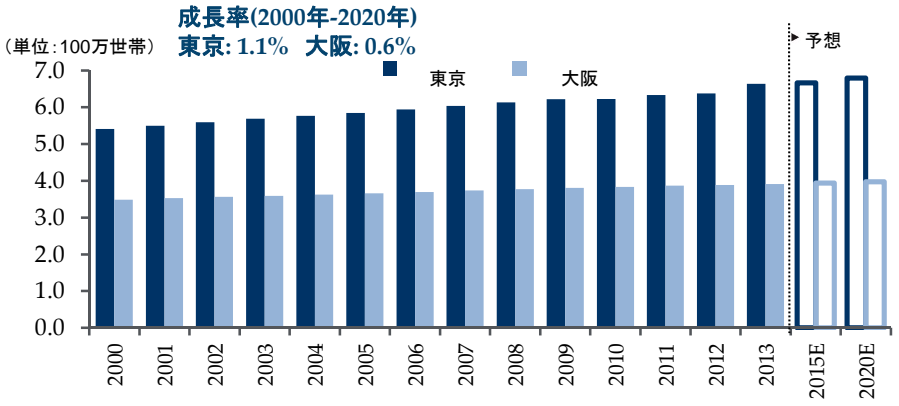
予算額

2014年6月期	47.9	38.7
----------	------	------

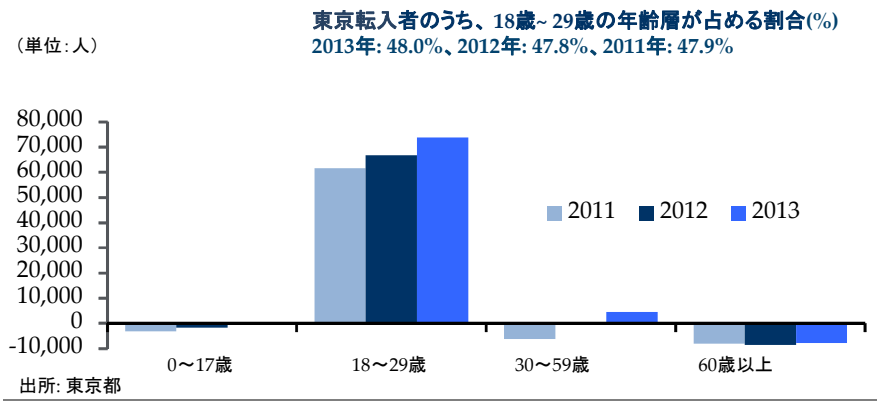
- 東京と大阪における世帯数は増加傾向
- 2013年の東京への転入者のうち、18歳~29歳の年齢層が占める割合は48.0%
- 賃貸マンションの供給は減少傾向
- 建設費の上昇がマンション開発の減少につながる見込み

需要の増大

東京と大阪における世帯数の推移 (1)

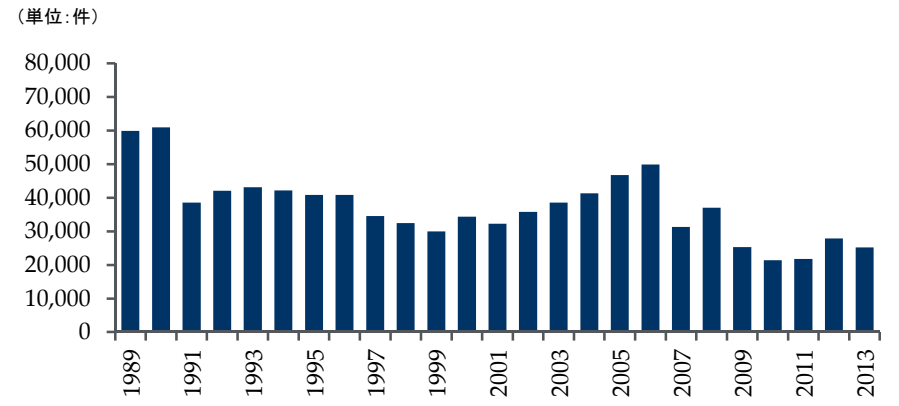


東京純転入者の年齢層

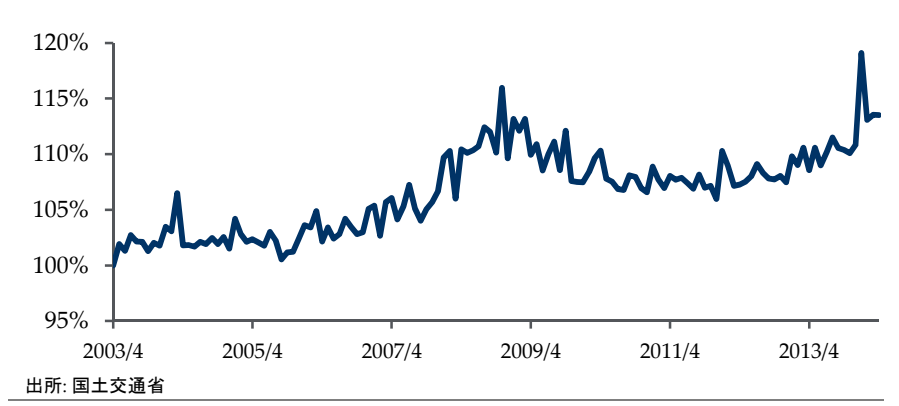


供給の減少

東京における賃貸マンション着工件数の推移



マンション建設費の推移(2)

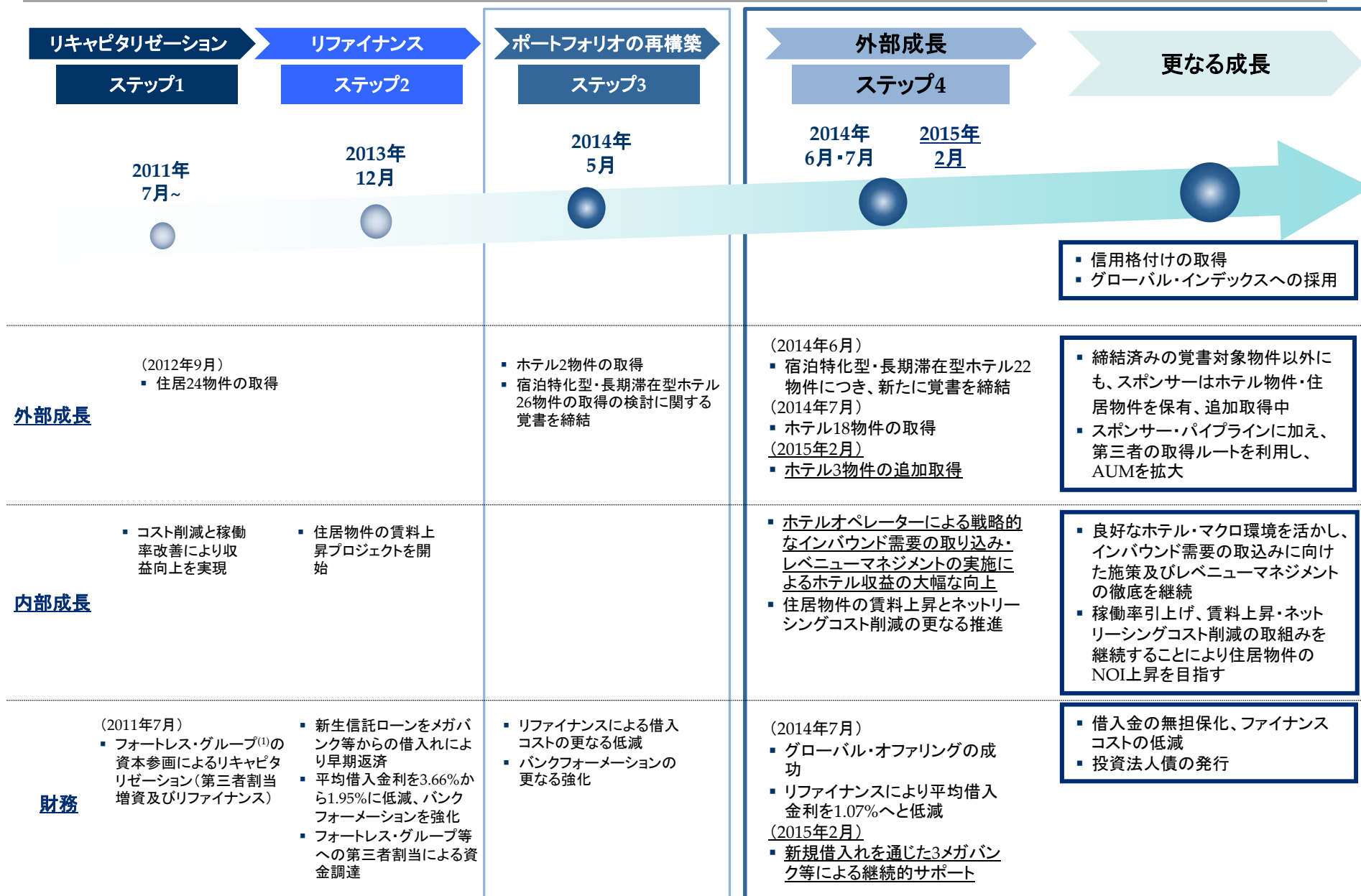


(注1) 2000年~2013年は東京都及び大阪府が発表している実績値。2015年~2035年はIPSSRによる予測。
 (注2) 2003年4月時点の単位面積当たりの工事費予定額を100%として指数化。単位面積当たりの工事予定額は下記の式を用いて算出しています。

$$\text{月毎の工事予定額の総和}(\text{居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物}) \div \text{月毎の床面積の総和}(\text{居住専用住宅、居住専用準住宅及び居住産業併用建築物})$$

今後の成長戦略

投資主価値向上のトラックレコード



(注1) フォートレス・グループについては、後記30ページをご参照ください。

スポンサーサポートによるホテル物件取得

- 2014年6月23日付覚書の締結により、本投資法人はスポンサーから更にホテル計22物件を取得することに関する優先交渉権によるパイプラインを確保
- 当該22物件のうちホテルネッツ函館、フレックスティン白金を2015年2月6日付にて取得（残り20物件、3,326室）

物件名称	所在地	客室数
ホテルマイステイズ赤坂 ⁽¹⁾	東京都港区赤坂二丁目17番54号	319
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	265
ホテルマイステイズ金沢	石川県金沢市広岡二丁目13番5号	244
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	175
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	174
ホテルマイステイズ横浜関内(仮称) ⁽¹⁾	神奈川県横浜市中区尾上町5番65号	166
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	116
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	97
フレックスティン江古田	東京都練馬区栄町8番6号	210
フレックスティン東十条	東京都北区中十条二丁目10番2号	88
フレックスティン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	84
フレックスティン川崎貝塚	神奈川県川崎市川崎区貝塚一丁目13番2号	64
フレックスティン川崎小川町	神奈川県川崎市川崎区小川町15番9号	62
フレックスティン心齋橋	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目9番30号	54
東興ホテル	東京都品川区西五反田二丁目6番8号	338
ベストウェスタンホテルフィノ札幌	北海道札幌市北区北8条西四丁目15番	242
ホテルネッツ函館	北海道函館市本町26番17号	202
高松東急イン	香川県高松市兵庫町9番9号	191
ホテルビスタ清水	静岡県静岡市清水区真砂町1番23号	152
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	150
ベストウェスタンホテルフィノ大分	大分県大分市荷揚町1番32号	145
スーパーホテル新橋・鳥森口	東京都港区新橋五丁目16番4号	74
合計		3,612
(うち取得2物件)		(286)
2物件取得後、MOU20物件		3,326

(注1) ホテルマイステイズ横浜関内(仮称)は建設中です。
ホテルマイステイズ赤坂は建て替え工事中です。
(注2) 上記22物件は新覚書の対象となる物件であり、本書の日付現在、取得済みのホテル2物件を除く20物件については、現時点において取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証はありません。
(注3) 完成予想図は、設計図面等に基づく予想図であり、実際の完成した建物とは異なる場合があります。



フォートレス・グループの概要

Fortress Investment Group LLC (「FIG」: 関係法人と併せて「フォートレス・グループ」と総称) は日本における住居及びホスピタリティー不動産物件に対して豊富な投資経験を有するグローバルな投資運用会社

- フォートレス・グループは2014年6月末時点でグローバルで約638億ドルの運用資産(AUM)を保有するオルタナティブ運用会社
 - FIGはニューヨーク証券取引所に上場、時価総額は2015年2月末時点で約34億ドルに達する
 - 不動産投資の分野においては、プライベート・ファンド、上場REIT及びその他上場不動産会社への投資実績があり、深い経験を有する上場不動産会社への投資としては、Brookdale Senior Living Inc.(米国)、Eurocastle Investment Ltd.(欧州)、Newcastle Investment Corp.(米国)、New Residential Investment Corp.(米国)がある
- フォートレス・グループは2本の日本特化不動産ファンドフォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンドI、II及びIIIを運用
 - コミットメントベースの出資額は合計3,000億円を超える
 - 日本において住居・オフィスビル・商業施設等、多岐に渡る不動産物件に対する投資実績を有する
 - 日本における運用不動産の資産規模は3,000億円を超える
 - 本投資法人にホテル22物件の売却後もホテル(開発中の2物件を含む)及び住居物件を合計43物件、1,000億円以上(取得価格ベース)保有する
 - 物件取得後に戦略的なりノバージョンやリブランディング等によるオペレーション改善を実現してきた豊富な実績を有する
 - ホテル運営会社である株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを傘下に収めることで、ホテルの物件情報の入手やホテル運営において競争優位性を持つ

(2015年2月時点)

マイステイズ・ホテル・マネジメントの実績

取得23ホテルのうち20ホテルは経験豊富な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(フォートレス・グループ保有)が運営⁽¹⁾

会社概要

- 会社名: 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント
(2014年7月28日付にて株式会社フレックスティ・ホテルマネジメントより商号変更)
- 設立: 1999年7月8日
- 2012年6月フォートレス・グループが買収
- 代表者: 代表取締役社長 麻野 篤毅
- 運営ブランド: ホテルマイステイズ、フレックスティイン、マンスリーレジステイズ
- 従業員: 646名⁽²⁾(含アルバイト)
- 資本金: 100百万円⁽²⁾
- 運営物件数: 50物件(6,524客室数), そのうち12物件はフォートレス・グループが所有⁽³⁾

- オペレーターの知見を活かすことで、ホテル市場においてより良い物件の取得機会を獲得



MYSTAYS HOTEL MANAGEMENT CO., LTD.
株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント

ホテル運用におけるイニシアチブ

競争優位性

- デイリー、ウィークリー、マンスリーステイのための客室提供のノウハウにより、高客室稼働率及び高利益率を実現
- 2,200社超の法人顧客基盤

リブランド

- 顧客ターゲットに基づくブランドの絞り込み
- 再構築されたウェブサイトは、ナビゲートが容易でモダン
- 高度なウェブマーケティングによる、Free Independent Travelers (FITs)といった未開拓の市場を深耕

リノベーション

- 2011年以降、ホテル21物件(2,982客室)の戦略的リノベーションを実施、ADR上昇を実現

オペレーション能力の向上

- 市場動向を分析し収益を最大化するためにレベニューマネージャーを採用、詳細な需要予測に基づくきめ細かいレベニューマネジメントを実行
- 効率性の強化及び離職率の低下のための従業員トレーニングへの注力

コストコントロール

- 効果的な調達戦略等により効率的なローコストオペレーションを推進

(注1) ホテルビスタプレミオ堂島は他のオペレーターにより運営されています。また、新覚書の対象ホテルの一部は株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントの運営下に置かれていません。

(注2) 2014年12月31日時点

(注3) 2014年12月31日時点

新規取得ホテル3物件の概要・実績

2015年2月取得ホテル3物件の概要

- 手元余剰資金及び新規借入れによりホテル3物件を平均NOI利回り5.2%⁽²⁾、合計132.61億円で取得
- 3物件中、最大の「アパホテル横浜関内」は、第三者より83.5億円で取得。同ホテルは賃料カバレッジ1.7倍、過去12カ月の賃料収入の91.1%が固定賃料、アパホテルとの賃貸借契約は2028年までの定期借家契約であり、安定性の高い物件

■ 取得物件の概要

ホテルタイプ	● 宿泊特化型
取得物件数	● 3件
平均客室稼働率 ⁽¹⁾⁽³⁾	● 88.8%
ADR ⁽¹⁾⁽³⁾	● 6,821円
RevPAR ⁽¹⁾⁽³⁾	● 6,059円

■ 個別物件の概要等

物件名	所在地	客室数	竣工年	総賃貸可能面積(m ²)	取得価格(百万円)	鑑定価格(百万円)	NOI利回り		稼働率 ⁽¹⁾⁽³⁾	ADR(円) ⁽¹⁾⁽³⁾	RevPAR(円) ⁽¹⁾⁽³⁾
							2014年 ⁽¹⁾	2015年 ⁽²⁾			
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	451	2005	6,568.51	8,350	8,500	5.3%	5.3%	94.5%	7,151	6,758
ホテルネッツ函館	北海道函館市本町26番17号	202	2008	7,961.26	2,792	2,820	5.0%	5.5%	77.1%	6,355	4,897
フレックスティン白金	東京都港区白金五丁目10番15号	84	1984	1,754.06	2,119	2,140	4.3%	4.6%	86.7%	5,883	5,099
総計		737	-	16,283.83	13,261	13,460	5.1%	5.2%	88.8%	6,821	6,059

(注1) 2014年1月1日から2014年12月31日までの実績値に基づき算出しています。

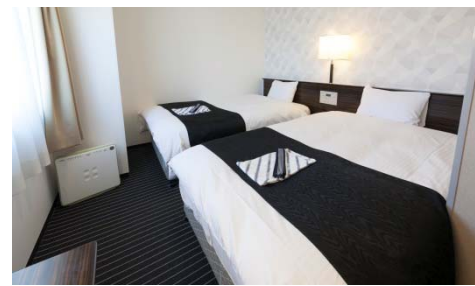
(注2) 2015年のNOI利回りについては、2015年1月1日から2015年12月31日の予算値に基づき算出しています。

(注3) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)

「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。

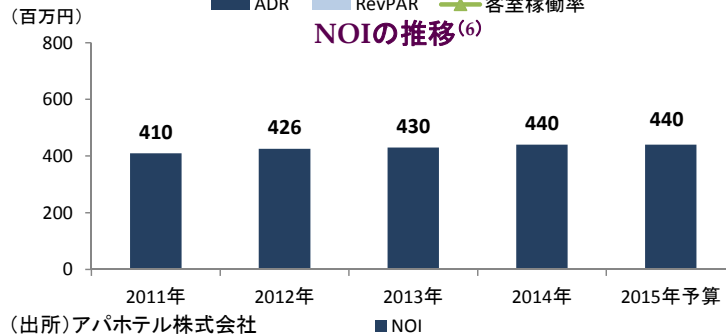
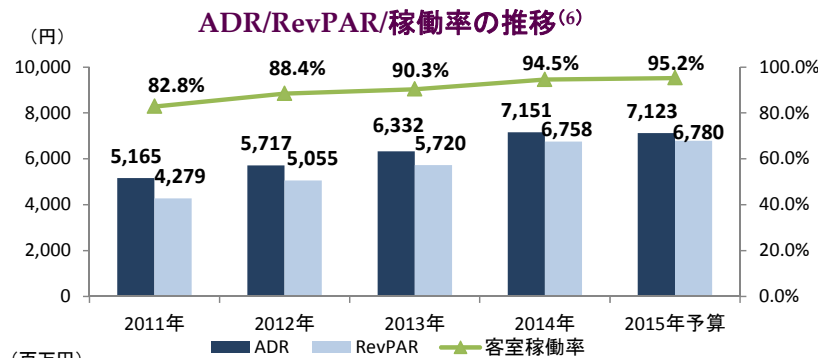
「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。

新規取得物件の概要 (1/3) - アパホテル横浜関内



物件名	アパホテル横浜関内
所在地	神奈川県横浜市中区住吉町三丁目37番2号
アクセス	「関内」駅徒歩3分
建設時期	2005年4月
客室数	451室
タイプ別客室数	シングル:345室 ダブル:104室 ツイン:2室
賃貸可能面積	6,568.51m ²
地積	831.88m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % ⁽¹⁾⁽⁵⁾	-
(2014年)	
ADR (2014年) ⁽²⁾⁽⁵⁾	7,151円
客室稼働率(2014年) ⁽³⁾⁽⁵⁾	94.5%
RevPAR (2014年) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	6,758円
総収入 (2014年) ⁽⁵⁾	1,175百万円
GOP / GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	770百万円 / 65.5%
NOI (2014年) ⁽⁵⁾	440百万円

- 対象不動産は、横浜市営地下鉄「関内駅」徒歩1分、JR「関内駅」徒歩3分に位置するビジネスホテルです。
- 関内駅前には横浜市役所等行政機関があり、対象不動産からみなとみらい地区へは徒歩圏である他、周辺には横浜中華街・横浜スタジアム・山下公園もあります。
- シングルタイプを中心に客室451室を有しています。シングルタイプの客室は9m²と運営上効率的な広さとなっています。
- 人工温泉大浴場・サウナ・露天風呂を備えており、宿泊客から好評を得ていることから、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要が見込まれます。



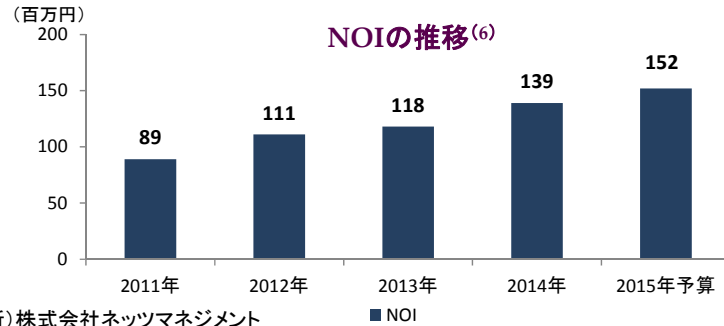
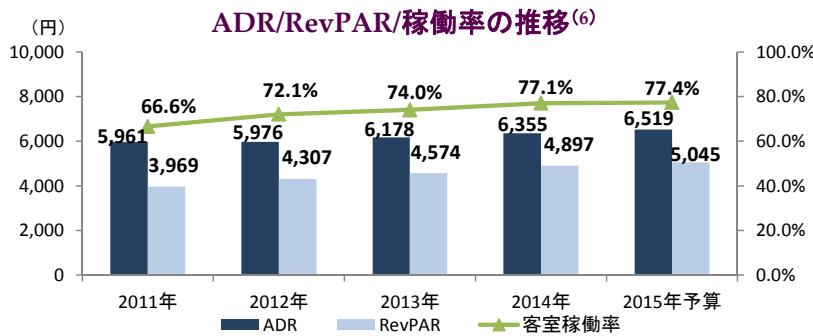
- (注1) 宿泊形態の内訳は2014年1月1日から2014年12月31日における売上高に基づきます。
 デイリー=1~6泊、ウィークリー=7~29泊、マンスリー=30泊~。
- (注2) 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注3) 客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)を用いて算出しています。
- (注4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenue Per Available 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。
- (注5) 2014年は1月1日から12月31日までの実績に基づき算出しています。
- (注6) 2011年から2014年までは実績値、2015年は予想値に基づき算出しています。
 なお、平成23年1月1日から平成26年12月31日までのNOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料の調整後の数値を用いています。

新規取得物件の概要 (2/3) — ホテルネット函館



物件名	ホテルネット函館
所在地	北海道函館市本町26番17号
アクセス	「五稜郭公園前」駅徒歩1分
建設時期	2008年2月
客室数	202
タイプ別客室数	シングル:54室 ダブル:88室 ツイン:60室
賃貸可能面積	7,961.26m ²
地積	1,843.03m ²
デイリー/ウィークリー/マンスリー % ⁽¹⁾⁽⁵⁾	-
(2014年)	
ADR (2014年) ⁽²⁾⁽⁵⁾	6,355円
客室稼働率 (2014年) ⁽³⁾⁽⁵⁾	77.1%
RevPAR (2014年) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	4,897円
総収入 (2014年) ⁽⁵⁾	406百万円
GOP / GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	162百万円 / 39.9%
NOI (2014年) ⁽⁵⁾	139百万円

- 対象不動産は、市電「五稜郭公園前」駅から徒歩1分、JR「函館」駅から車で10分、函館空港より車で15分の函館市中心部五稜郭地区に立するビジネスホテルです。
- 平成28年3月には北海道新幹線が函館まで開通する予定であり、道南の拠点として、レジャー及びビジネスに最適な立地です。
- 宿泊客からは、清潔で快適な客室や充実したアメニティ等のハード面に加え、スタッフの対応の良さといったソフト面においても、高い評価を得ています。レストランにおいては、新鮮な魚介類や北海道産の野菜など、地元食材をふんだんに使った食事が好評です。
- 北海道新幹線開通により東京・函館間が4時間10分で結ばれ、首都圏や東北方面から函館へのアクセスが大幅に向上し、当該ホテルへの一層の需要増が見込まれます。



(出所)株式会社ネットマネジメント



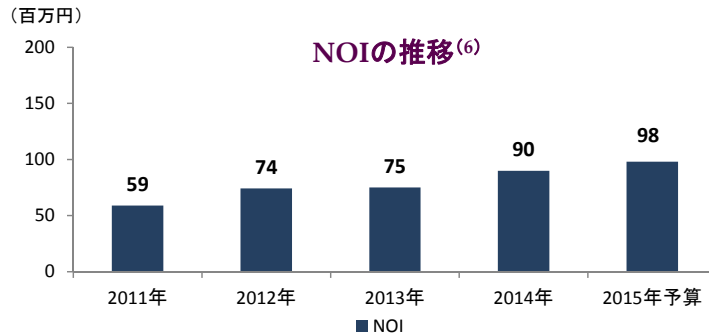
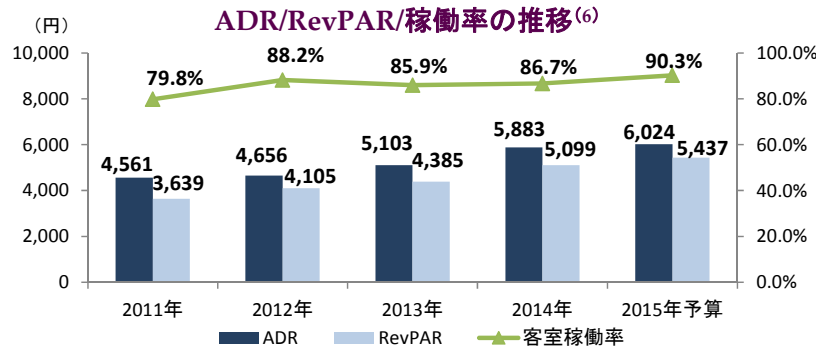
- (注1) 宿泊形態の内訳は2014年1月1日から2014年12月31日における売上高に基づきます。
 デイリー=1-6泊、ウィークリー=7-29泊、マンスリー=30泊～。
- (注2) 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注3) 客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)を用いて算出しています。
- (注4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenue Per Available 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。
- (注5) 2014年は1月1日から12月31日までの実績に基づき算出しています。
- (注6) 2011年から2014年までは実績値、2015年は予想値に基づき算出しています。
 なお、平成23年1月1日から平成26年12月31日までのNOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料の調整後の数値を用いています。

新規取得物件の概要 (3/3) - フレックスティン白金



物件名	フレックスティン白金
所在地	東京都港区白金五丁目10番15号
アクセス	「広尾」駅徒歩12分
建設時期	1984年12月
客室数	84
タイプ別客室数	シングル:80室 ツイン:4室
賃貸可能面積	1,754.06m ²
地積	528.73m ²
デイリー / ウィークリー / マンスリー % ⁽¹⁾⁽⁵⁾	48.7% / 23.4% / 28.0%
(2014年)	
ADR (2014年) ⁽²⁾⁽⁵⁾	5,883円
客室稼働率 (2014年) ⁽³⁾⁽⁵⁾	86.7%
RevPAR (2014年) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	5,099円
総収入 (2014年) ⁽⁵⁾	163百万円
GOP / GOP比率 (2014年) ⁽⁵⁾	95百万円 / 58.2%
NOI (2014年) ⁽⁵⁾	90百万円

- 対象不動産は、東京メトロ日比谷線「広尾駅」徒歩約12分の場所に立地するビジネスホテルです。
- 都営バス利用によりJR渋谷駅、恵比寿駅及び田町駅にもアクセス可能であり、渋谷や六本木といった人気スポットにも極めて近い場所に立地しているため、ビジネスのみならずレジャーにおいても需要が見込めます。
- 客室仕様は、ミニキッチン、冷蔵庫、電子レンジ等備えており、短期だけでなく中長期の利用者に幅広く対応しています。
- 付近にはスーパーマーケットや金融機関、広尾病院、北里大学北里研究所病院等の総合病院があり、生活環境が整っているため、ウィークリー・マンスリーの長期宿泊者から好評を得ており、同割合が50%超となっています。法人契約比率は33.0%と高く、年間を通じて安定した需要が見込まれます。



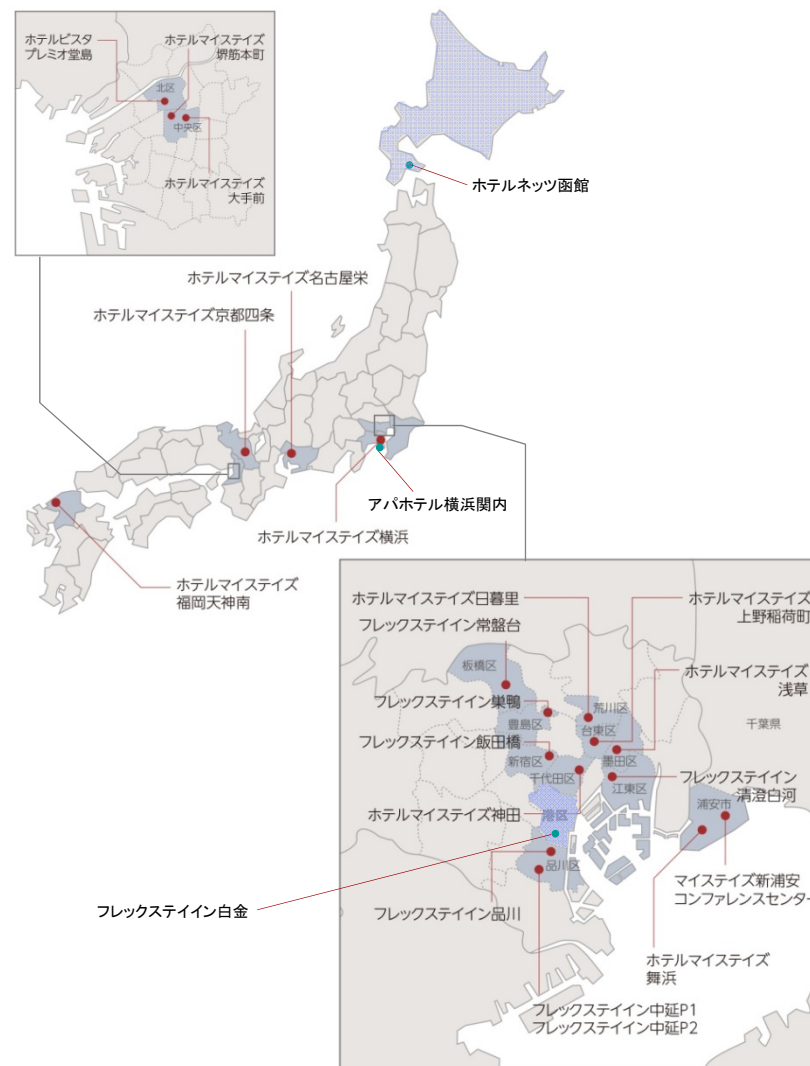
(出所) 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(MHM)



- (注1) 宿泊形態の内訳は2014年1月1日から2014年12月31日における売上高に基づきます。
 デイリー=1-6泊、ウィークリー=7-29泊、マンスリー=30泊～。
- (注2) 「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。
- (注3) 客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)を用いて算出しています。
- (注4) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高(Revenue 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、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。
- (注5) 2014年は1月1日から12月31日までの実績に基づき算出しています。
- (注6) 2011年から2014年までは実績値、2015年は予想値に基づき算出しています。
- なお、平成23年1月1日から平成26年12月31日までのNOIは売主から提供を受けた実績値をもとに、本投資法人が保有する場合の信託報酬及び保険料の調整後の数値を用いています。

ホテル23物件の概要

取得年月	物件名	所在地	客室数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
2014年 5月	ホテルマイステイズ神田	東京都千代田区	126	2,851	3,280
	ホテルマイステイズ浅草	東京都墨田区	160	2,584	3,290
2014年 7月	ホテルマイステイズ京都四条	京都府京都市	224	6,024	8,010
	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	175	4,930	5,260
	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県浦安市	90	4,870	5,080
	ホテルビスタプレミアオ堂島	大阪府大阪市	141	3,845	4,300
	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市	270	2,958	3,040
	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府大阪市	190	2,514	3,250
	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県横浜市	190	2,119	2,590
	ホテルマイステイズ日暮里	東京都荒川区	93	1,898	2,140
	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県福岡市	177	1,570	1,740
	フレックスティン飯田橋	東京都新宿区	59	1,381	1,560
	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都台東区	72	1,331	1,540
	フレックスティン品川	東京都品川区	55	1,242	1,510
	フレックスティン常盤台	東京都板橋区	129	1,242	1,420
	フレックスティン巢鴨	東京都豊島区	104	1,192	1,370
	ホテルマイステイズ大手前	大阪府大阪市	110	1,192	1,600
	フレックスティン清澄白河	東京都江東区	55	749	821
フレックスティン中延P1	東京都品川区	39	589	647	
フレックスティン中延P2	東京都品川区	22	283	311	
2015年 1月	アパホテル横浜関内	神奈川県横浜市	451	8,350	8,500
	ホテルネット函館	北海道函館市	202	2,792	2,820
	フレックスティン白金	東京都港区	84	2,119	2,140
合計			3,218	58,634	66,219
	マイステイズ (12件)		1,877	34,846	40,820
	フレックスティン (8件)		547	8,800	9,779
	その他 (3件)		794	14,987	15,620

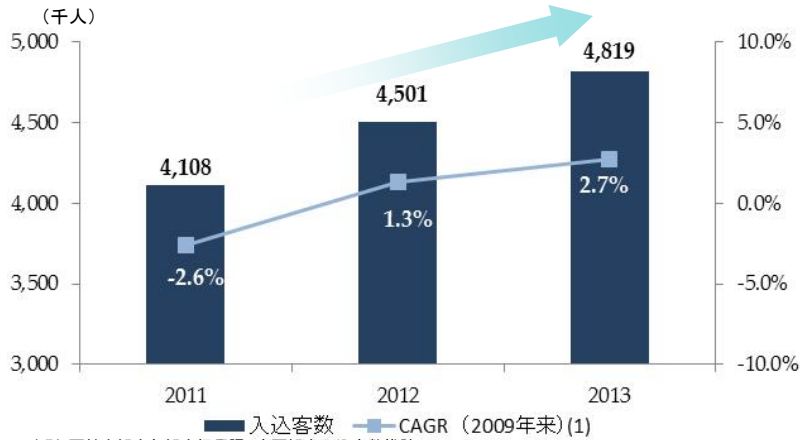


(注) 取得済ホテル20物件は2014年12月末の鑑定評価額、新規取得3物件は、2014年12月1日の鑑定評価額に基づいています。

函館の主要なインフラ整備とそれに伴う観光需要の増加

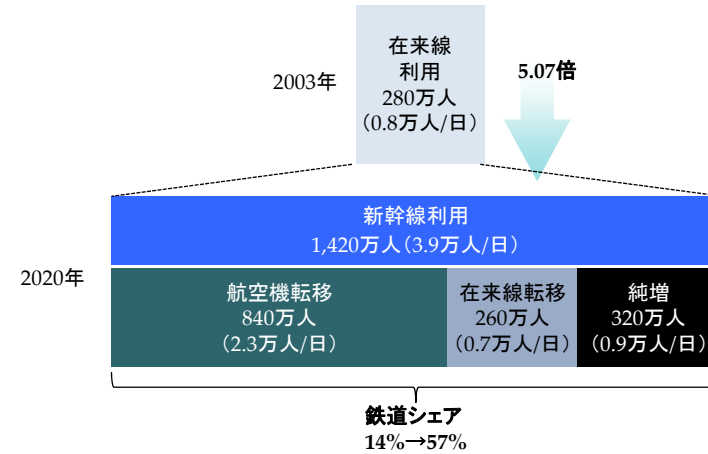
来函観光入込客数推移

- 函館への観光客数は2011年以降、増加傾向にあり、今後も成長が見込まれる



出所: 函館市観光部観光振興課 来函観光入込客数推計
 (注1) 2009年の函館への観光客数は、4,321千人

北海道新幹線の開業効果 (2016年3月開業予定)



出所: 北海道 新幹線・交通企画局新幹線推進室ホームページ

過去10年におけるインフラの整備

- 2005年から2012年にかけて国内外と函館を結ぶ交通網は整備され、今後も更なるアクセス向上が見込まれる

AIRDO 東京函館間就航 (2005年)	<ul style="list-style-type: none"> 東京函館間を1日2往復就航
函館ソウル間定期航空路線開通 (2006年)	<ul style="list-style-type: none"> 大韓航空: 函館ソウル間を週3往復の運航を開始
東北新幹線新青森開業 (2010年)	<ul style="list-style-type: none"> 東京駅と新青森駅間が最速3時間20分で結ばれる 特急「スーパー白鳥」「白鳥」は函館新青森間での運行となり、全列車が新幹線に接続 東京・函館間は最速5時間44分となり、14分短縮される
函館台北間航空路線開通 (2012年)	<ul style="list-style-type: none"> エバー航空: 週2往復で開始、現行週4往復→2015年3月より1日1往復に増便予定、トランスアジア航空: 週2往復で開始、現行週3往復
北海道新幹線開通 (2016年)	<ul style="list-style-type: none"> 東京・新函館間が最速4時間10分となり、1時間34分短縮される

出所: 平成25年3月函館市観光基本計画策定調査

APPENDIX

2014年12月期損益計算書

項目	第22期 2014年1月1日～ 2014年6月30日		第23期 2014年7月1日～ 2014年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
営業収益	3,775,772	100.0	4,610,717	100.0	834,945	22.1
賃貸事業収入(1)	2,772,419		4,610,717		1,838,298	
不動産等売却益	1,003,352		-		△ 1,003,352	
営業費用	1,541,127	40.8	1,840,796	39.9	299,669	19.4
賃貸事業費用(2)	1,281,791		1,586,854		305,063	
減価償却費(3)	527,914		837,259		309,345	
NOI(1)-(2)+(3)	2,018,542		3,861,122		1,842,580	91.3
資産運用報酬	125,000		125,000		-	
役員報酬	4,800		4,800		-	
資産保管手数料	3,906		3,976		70	
一般事務委託手数料	18,224		26,672		8,448	
貸倒引当金繰入額	-		1,527		1,527	
その他営業費用	107,404		91,966		△ 15,438	
営業利益	2,234,644	59.2	2,769,920	60.1	535,276	24.0
営業外収益	1,777	0.0	1,021	0.0	△ 756	△ 42.5
受取利息	404		537		133	
貸倒引当金戻入額	475		-		△ 475	
雑収入	898		483		△ 415	
営業外費用	1,334,001	35.3	812,334	17.6	△ 521,667	△ 39.1
支払利息	376,514		365,480		△ 11,034	
融資関連費用	842,043		294,738		△ 547,305	
投資口交付費	115,438		152,101		36,663	
雑損失	5		14		9	
経常利益	902,420	23.9	1,958,607	42.5	1,056,187	117.0
税引前当期純利益	902,420	23.9	1,958,607	42.5	1,056,187	117.0
法人税等合計	605		605		-	
当期純利益	901,815	23.9	1,958,002	42.5	1,056,187	117.1
前期繰越利益	73,159		73,543		384	
当期末処分利益	974,975		2,031,546		1,056,571	108.4

2014年12月期貸借対照表 — 資産の部

項目	第22期 2014年6月30日		第23期 2014年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	759,058		9,153,872		8,394,814	
信託現金及び信託預金	2,765,504		4,011,521		1,246,017	
未収入金	2,574		82		△ 2,492	
営業未収入金	71,193		644,552		573,359	
前払費用	120,941		233,324		112,383	
未収消費税等	-		1,319,253		1,319,253	
前払金	17,138		-		△ 17,138	
貸倒引当金	△ 1,391		△ 1,968		△ 577	
流動資産合計	3,735,018	4.7	15,360,637	11.8	11,625,619	311.3
固定資産						
有形固定資産						
建物	78,131		77,589		△ 542	
建物附属設備	21,510		20,314		△ 1,196	
構築物	1,640		1,574		△ 66	
土地	711,834		711,834		-	
信託建物	28,538,783		42,090,979		13,552,196	
信託建物附属設備	5,259,944		8,214,804		2,954,860	
信託構築物	212,270		203,054		△ 9,216	
信託工具、器具及び備品	91,540		164,502		72,962	
信託土地	40,447,565		63,258,940		22,811,375	
有形固定資産合計	75,363,220	95.1	114,743,593	87.9	39,380,373	52.3
無形固定資産						
その他	106		76		△ 30	
無形固定資産合計	106	0.0	76	0.0	△ 30	△ 28.3
投資その他の資産						
差入保証金	10,000		10,000		-	
長期前払費用	119,338		328,159		208,821	
その他	34,070		34,765		695	
投資その他の資産合計	163,409	0.2	372,924	0.3	209,515	128.2
固定資産合計	75,526,736	95.3	115,116,594	88.2	39,589,858	52.4
資産合計	79,261,754	100.0	130,477,232	100.0	51,215,478	64.6

2014年12月期貸借対照表 — 負債・資本の部

項目	第22期 2014年6月30日		第23期 2014年12月31日		増減	
	金額(千円)	%	金額(千円)	%	金額(千円)	%
負債の部						
流動負債						
営業未払金	143,439		141,428		△ 2,011	
短期借入金	13,488,750		-		△ 13,488,750	
1年内返済予定の長期借入金	17,552,100		1,200,000		△ 16,352,100	
1年内返済予定の信託長期借入金	-		18,167		18,167	
未払金	32,733		22,872		△ 9,861	
未払費用	121,934		127,170		5,236	
未払法人税等	520		578		58	
未払消費税等	143,637		-		△ 143,637	
前受金	357,522		371,084		13,562	
預り金	32,927		23,896		△ 9,031	
流動負債合計	31,873,567	40.2	1,905,197	1.5	△ 29,968,370	△ 94.0
固定負債						
長期借入金	-		56,100,000		56,100,000	
信託長期借入金	9,960,000		9,941,832		△ 18,168	
信託預り敷金及び保証金	1,025,726		1,109,146		83,420	
預り敷金及び保証金	28,663		28,663		-	
固定負債合計	11,014,390	13.9	67,179,642	51.5	56,165,252	509.9
負債合計	42,887,957	54.1	69,084,839	52.9	26,196,882	61.1
純資産の部						
投資主資本						
出資総額	29,134,389	36.8	53,096,413	40.7	23,962,024	82.2
剰余金						
出資剰余金	6,264,432		6,264,432		-	
当期末処分利益	974,975		2,031,546		1,056,571	
剰余金合計	7,239,407	9.1	8,295,978	6.4	1,056,571	14.6
投資主資本合計	36,373,796	45.9	61,392,392	47.1	25,018,596	68.8
純資産合計	36,373,796	45.9	61,392,392	47.1	25,018,596	68.8
負債純資産合計	79,261,754	100.0	130,477,232	100.0	51,215,478	64.6

2014年12月期末1口当たり純資産

23,005円

(発行済投資口数: 2,668,686口)

2014年12月期キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書 **Invincible** Investment Corporation

項目	第22期 2014年1月1日～ 2014年6月30日	第23期 2014年7月1日～ 2014年12月31日
	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	902,420	1,958,607
減価償却費	527,945	837,289
投資口交付費	115,438	152,101
融資関連費用	842,043	294,738
信託預り敷金及び保証金償却額	△ 435	△ 378
受取利息	△ 404	△ 537
支払利息	376,514	365,480
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 1,181	577
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 60,244	△ 573,359
未収消費税等の増減額(△は増加)	7,419	△ 1,319,253
未払消費税等の増減額(△は減少)	143,637	△ 143,637
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 87,869	△ 673
未払金の増減額(△は減少)	△ 1,613	△ 10,409
未払費用の増減額(△は減少)	18,110	2,933
前受金の増減額(△は減少)	△ 28,364	13,561
預り金の増減額(△は減少)	10,909	△ 9,776
有形固定資産の売却による減少額	4,367,451	-
その他	△ 6,762	5,533
小計	7,125,015	1,572,798
利息の受取額	404	537
利息の支払額	△ 502,533	△ 363,177
法人税等の支払額	△ 609	△ 547
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,622,276	1,209,610
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 5,618,018	△ 40,203,087
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 154,916	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 93,087	△ 47,787
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	81,527	131,585
その他	△ 17,833	△ 694
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,802,328	△ 40,119,985
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	13,500,000	-
短期借入金の返済による支出	△ 11,250	△ 13,488,750
長期借入れによる収入	-	57,300,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,797,899	△ 17,552,100
信託長期借入金の返済による支出	△ 11,000,000	-
融資関連費用	△ 732,126	△ 618,099
分配金の支払額	△ 342,802	△ 900,512
投資口の発行による収入	-	23,962,024
投資口交付費の支出	△ 98,468	△ 151,356
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,482,546	48,551,206
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 662,597	9,640,831
現金及び現金同等物の期首残高	4,187,160	3,524,562
現金及び現金同等物の期末残高	3,524,562	13,165,393

項目		第22期 2014年1月1日～ 2014年6月30日	第23期 2014年7月1日～ 2014年12月31日
		当期未処分利益	(千円)
分配金総額	(千円)	901,431	1,956,146
投資口1口当たり分配金	(円)	573	733
次期繰越利益	(千円)	73,543	75,399

2015年6月期・12月期、通期の業績予想(2015年2月25日付)

項目	第24期 2015/1/1～ 2015/6/30		第25期 2015/7/1～ 2015/12/31		通期(2015年)	
	金額(百万円)	%	金額(百万円)	%	金額(百万円)	%
営業収益	4,631	100.0%	5,034	100.0%	9,665	100.0%
賃貸事業収入合計(1)	4,631	100.0%	5,034	100.0%	9,665	100.0%
営業費用	2,191	47.3%	2,222	44.1%	4,413	45.7%
賃貸事業費用合計(2)	1,874	40.5%	1,909	37.9%	3,784	39.1%
・ 維持管理費	492	10.6%	479	9.5%	972	10.1%
うち修繕費	40	0.9%	40	0.8%	80	0.8%
・ 公租公課	204	4.4%	255	5.1%	459	4.8%
・ 保険料	7	0.2%	7	0.1%	14	0.1%
・ その他支出	164	3.6%	141	2.8%	305	3.2%
・ 減価償却費(3)	1,005	21.7%	1,025	20.4%	2,031	21.0%
NOI(1)-(2)+(3)	3,762	81.2%	4,150	82.4%	7,913	81.9%
賃貸事業損益(1)-(2)	2,756	59.5%	3,124	62.1%	5,881	60.9%
資産運用報酬	180	3.9%	180	3.6%	360	3.7%
その他の営業費用	137	3.0%	132	2.6%	269	2.8%
営業利益	2,439	52.7%	2,812	55.9%	5,251	54.3%
営業外収益	-	-	-	-	-	-
営業外費用	536	11.6%	517	10.3%	1,054	10.9%
経常利益	1,903	41.1%	2,294	45.6%	4,197	43.4%
当期純利益	1,902	41.1%	2,293	45.6%	4,196	43.4%

2015年年間予想分配金

1口当たり1,571円

(6月期 712円/12月期 859円)

(発行済み投資口数:2,668,686口)

(注) 運用資産の新規取得又は売却を決定した際には、予想の見直しを行い、東京証券取引所規則に基づき公表します。

2014年12月期実績 ー 対 2014年6月期(第22期)実績差異分析

	第22期実績 (2014年6月期)	第23期実績 (2014年12月期)	対2014年6月期実績差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	3,775百万円	4,610百万円	+834百万円	+22.1%	・ 賃料・共益費+1,852 (うち住居▲168、事務所+10、ホテル+2,011) ・ シニア7物件売却益 ▲1,003 ・ 更新料収入▲5
賃貸事業収入	2,772百万円	4,610百万円	+1,837百万円	+66.3%	・ 礼金収入 ▲4
不動産等売却益	1,003百万円	-百万円	▲1,003百万円	—%	・ 水道光熱費収入 +3
営業費用	1,541百万円	1,840百万円	+299百万円	+19.4%	・ 減価償却費 +309 ・ その他租税公課 ▲23 ・ 広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料 ▲16 ・ 維持管理費 +13 (うち原状回復費▲7、水道光熱費+6、修繕費▲10、 管理経費+3 借地料+23 PMフィー▲1) ・ 固定資産税等 ▲10 ・ 一般事務委託報酬 +8 ・ 信託報酬 +8 ・ 専門家報酬 +2 ・ その他 +8
修繕費	40百万円	29百万円	▲10百万円	▲26.7%	
営業利益	2,234百万円	2,769百万円	+535百万円	+24.0%	
営業外収益	1百万円	1百万円	+0百万円	▲42.6%	
営業外費用	1,334百万円	812百万円	▲521百万円	▲39.1%	
支払利息	376百万円	365百万円	▲11百万円	▲2.9%	・ 2014年7月17日付リファイナンスによる金利低減
融資関連費用	842百万円	294百万円	▲547百万円	▲65.0%	✓ アレンジメントフィーの減少 ▲350 ✓ 既存借入弁済手数料の減少 ▲329 ✓ 借入金返済に伴うアップフロントフィーの一時償却 +112
その他の営業外費用	115百万円	152百万円	+36百万円	+31.8%	・ 2014年7月17日付オファリングに係る一時費用 (新投資口発行費)の計上
当期純利益	901百万円	1,958百万円	+1,056百万円	+117.1%	
EPU	573円	733円	+160円	+27.9%	
1口当たり剰余金取崩し額	—円	—円	—円	—%	
DPU	573円	733円	+160円	+27.9%	
NOI	2,018百万円	3,861百万円	+1,842百万円	+91.3%	
NOI利回り	5.3%	6.8%	1.5%	—	

2014年12月期実績 ー 対 2014年12月期当初予想差異分析

	第23期当初予想 (2014年12月期) 2014年8月27日付	第23期実績 (2014年12月期)	対2014年12月期予想差異		主な変動要因 (単位:百万円)
営業収益	4,323百万円	4,610百万円	+287百万円	+6.6%	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料・共益費 +277 (うち住居▲51、事務所+7、店舗-7、ホテル+329) ・更新料収入 ▲3 ・原状回復費収入 +3 ・保険金収入 +2 ・礼金収入 +1
賃貸事業収入	4,323百万円	4,610百万円	+287百万円	+6.6%	
営業費用	1,893百万円	1,840百万円	▲53百万円	▲2.8%	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費 ▲44 ・その他租税公課+29 ・維持管理費▲15 ・広告宣伝費、新規契約手数料等の支払手数料▲12 ・専門家報酬額▲5 ・共通委託調査費 ▲2 ・その他▲4
営業利益	2,429百万円	2,769百万円	+340百万円	+14.0%	
営業外収益	0百万円	1百万円	+1百万円	—%	
営業外費用	827百万円	812百万円	▲15百万円	▲1.8%	
支払利息	370百万円	365百万円	▲4百万円	▲1.2%	・ベース金利低下による減少
融資関連費用	300百万円	294百万円	▲5百万円	▲1.9%	・2014年7月17日付リファイナンス関連一時費用の減少
その他の営業外費用	157百万円	152百万円	▲4百万円	▲3.1%	・2014年7月17日付オフファイナンスに係る一時費用 (新投資口発行費)の減少
当期純利益	1,601百万円	1,958百万円	+356百万円	+22.2%	
EPU	600円	733円	133円	+22.2%	
1口当たり剰余金取崩し額	—円	—円	—円	—%	
DPU	600円	733円	133円	+22.2%	
NOI	3,544百万円	3,861百万円	+316百万円	+8.9%	
NOI利回り	5.6%	6.8%	+1.2%	—	

(注1) 「1口当たり当期純利益(EPU)」及び「1口当たり剰余金取崩し額」については、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「1口当たり当期純利益(EPU)」は、各期末における投資口数で算定しております。

財務指標データ

項目	2012年12月期	2013年6月期	2013年12月期	2014年6月期	2014年12月期
	2012年7月1日～ 2012年12月31日	2013年1月1日～ 2013年6月30日	2013年7月1日～ 2013年12月31日	2014年1月1日～ 2014年6月30日	2014年7月1日～ 2014年12月31日
総資産額(百万円)	80,200	80,249	79,176	79,261	130,477
純資産額(百万円)	32,670	32,848	35,844	36,373	61,392
自己資本比率	40.7%	40.9%	45.3%	45.9%	47.1%
出資総額(百万円)	26,134	26,134	29,134	29,134	53,096
期末発行済投資口総数	1,348,292	1,348,292	1,573,179	1,573,179	2,668,686
1口当たり純資産額(円)	24,231	24,363	22,785	23,121	23,005
総資産経常利益率(ROA)(年換算)	0.3%	0.8%	0.9%	2.3%	3.0%
純資産当期純利益率(ROE)(年換算)	0.7%	2.1%	2.1%	5.0%	6.4%
有利子負債額(百万円)	43,982	43,851	41,310	41,000	67,260
加重平均金利	4.0%	3.7%	3.2%	1.8%	1.1%
有利子負債比率(LTV 1)	57.6%	57.5%	53.9%	53.7%	53.1%
期末総資産有利子負債比率(LTV 2)	54.8%	54.6%	52.2%	51.7%	51.5%
ネットオペレーティングインカム(NOI)(百万円)	1,800	2,008	2,006	2,018	3,861
NOI利回り(年換算)	5.2%	5.2%	5.2%	5.3%	6.8%
当期減価償却費(百万円)	480	543	527	527	837
ファンズフロムオペレーション(FFO)(百万円)	594	878	880	426	2,795
NAV(百万円)	30,539	31,791	36,245	37,286	71,175
1口当たりNAV(円)	22,650	23,579	23,039	23,701	26,671
NAV倍率(倍)	0.3	0.6	0.8	1.0	1.9

(注1) 上表内の財務指標の算出方法は下記のとおりです。

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

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

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

借入金一覧(2014年12月期末現在／2015年2月6日現在)

名称	借入先	借入実行日	借入金額		利率(年率)等		元本返済期日
			2014年 12月期末現在	2015年 2月6日現在	2014年 12月期末現在	2015年 2月6日現在	
ニュー シンジ ケート ローン(C)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行 シティバンク銀行 新生銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行	2014年 7月17日	57,300百万円	57,300百万円	0.93000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +0.8%)	0.93000% ⁽¹⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +0.8%)	2017年7月14日
ニュー シンジ ケート ローン(D)	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行 シティバンク銀行 新生銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行	2015年 2月6日	—	6,241百万円	—	0.93000% ⁽²⁾ 変動金利 (1ヵ月円TIBOR +0.8%)	2018年2月6日
	長期借入金合計		57,300百万円	63,541百万円			
プルデン シャルLPS ローンB	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2012年 9月28日	2,700百万円 2,860百万円 1,830百万円 2,570百万円		1.9% 固定金利		2018年3月31日 2019年3月31日 2020年3月31日 2019年3月31日
	信託長期借入金合計		9,960百万円				
	借入金合計		67,260百万円	73,501百万円			

(注1) 2014年1月30日から2015年2月26日までの適用利率です。

(注2) 2014年2月6日から2015年2月26日までの適用利率です。

(注3) 長期借入金及び信託長期借入金には、一年内返済予定の長期借入金及び一年内返済予定の信託長期借入金が含まれています。

(注4) 借入金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

ローン別鑑定評価額ベースLTV(2015年12月31日現在)

名称		2014年 12月期末 借入金額	2014年 12月期末 鑑定評価額	鑑定評価額ベース LTV	物件数
ニューシンジケート ローン(C)		57,300百万円	111,099百万円	51.6%	67
小計		57,300百万円	111,099百万円	51.6%	67
ニューシンジケート ローン(D)		6,241百万円	13,460百万円	46.4%	3
小計		6,241百万円	13,460百万円	46.4%	3
プルデンシャル LPS ローンB	第一貸付	2,700百万円	4,202百万円	64.3%	5
	第二貸付	2,860百万円	4,429百万円	64.6%	6
	第三貸付	1,830百万円	2,891百万円	63.3%	5
	第四貸付	2,570百万円	3,937百万円	65.3%	8
小計		9,960百万円	15,459百万円	64.4%	24
合計		67,260百万円	140,018百万円	51.4% ^(注1)	94

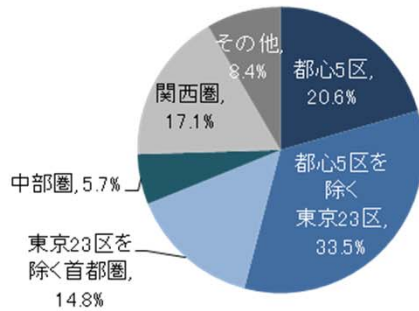
- (注1) 既存保有91物件については2014年12月末時点鑑定評価額、新規取得ホテル3物件については2014年12月1日時点鑑定評価額に基づき算出しています。
また、当該LTVは、消費税対応借入分(合計15.21億円)を返済する前提で算出しています。
- (注2) 借入金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオの特徴

(2014年12月期末現在)

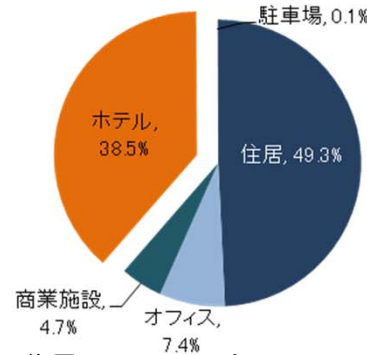
(取得価格ベース)			
✓ 物件数:91件 (住居:63件、ホテル:20件)	✓ 資産規模:1,179億円 (住居:580億円、ホテル:453億円)	✓ 賃貸可能戸数:5,997戸 (住居:3,413戸、ホテル:2,481室)	✓ 賃貸可能面積:224,574.36㎡ (住居:109,584.45㎡、ホテル:75,714.18㎡)

<全体地域別投資比率>



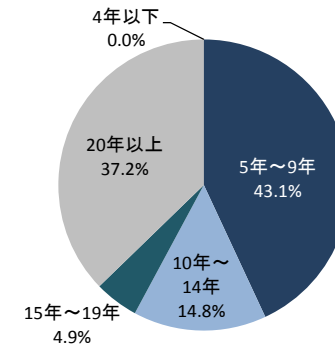
首都圏: 68.9% (東京23区: 54.1%)

<全体用途別投資比率>



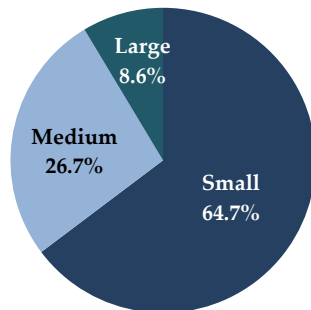
住居: 49.3% / ホテル: 38.5%

<全体築年数分布>



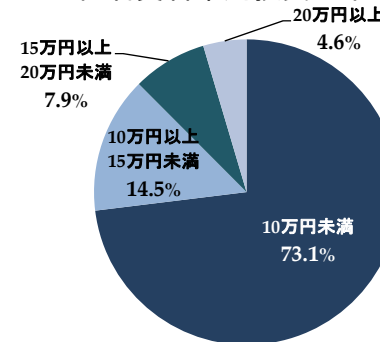
加重平均築年数: 15.2年

<住居タイプ別投資比率>



Small: 64.7%

<住居賃料帯別投資比率>



10万円未満: 73.1%

(注1) 本ページにおける「都心5区」、「東京23区を除く首都圏」、「関西圏」、「中部圏」及び「その他」については、以下のとおり定義しています。

「都心5区」: 千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区

「東京23区を除く首都圏」: 東京23区以外の東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

「関西圏」: 大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

「中部圏」: 愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県、福井県

「その他」: 宮城県、福島県、北海道

(注2) 「Small」は30㎡未満、「Medium」は30㎡以上60㎡未満、「Large」は60㎡以上の広さの住戸をいいます。

(注3) 上記グラフのうち<全体地域別投資比率>、<全体用途別投資比率>及び<全体築年数分布>の比率は、取得価格に基づき計算しています。

(注4) 上記比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資主の状況

主要な投資主(TOP10)

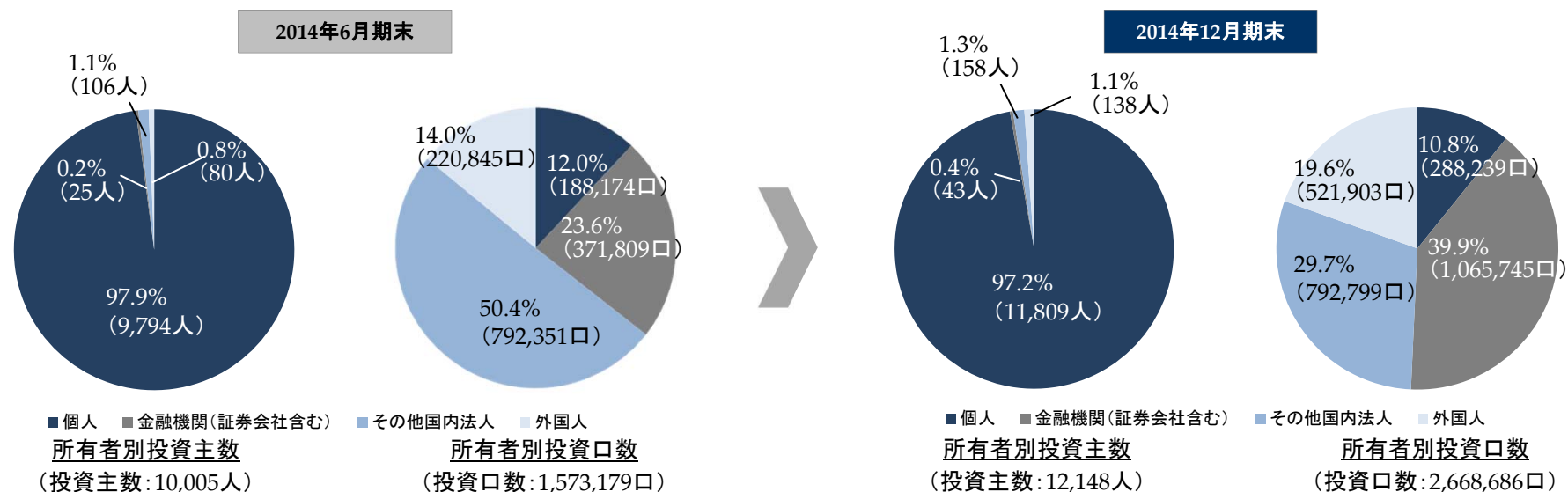
2014年6月期末時点			
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 Calliope合同会社	609,942	38.77	
2 Rayo合同会社	149,925	9.53	
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	113,573	7.21	
4 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	110,979	7.05	
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	82,132	5.22	
6 JP MORGAN CHASE BANK 380180	72,004	4.57	
7 INFINITE VALUE INVESTMENT LTD	70,151	4.45	
8 野村信託銀行株式会社(投信口)	41,310	2.62	
9 ニュー・ミッション・ファンディング株式会社	20,340	1.29	
10 NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	16,037	1.01	
合計	1,286,393	81.77	

*発行済投資口総数 1,573,179口

2014年12月期末時点			
氏名又は名称	所有投資口数(口)	割合(%)	
1 Calliope合同会社	609,942	22.85	
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	371,058	13.90	
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	363,836	13.63	
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	199,554	7.47	
5 Rayo合同会社	149,925	5.61	
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	74,985	2.80	
7 MSIP CLIENT SECURITIES	65,337	2.44	
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	61,402	2.30	
9 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDE	57,293	2.14	
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	27,034	1.01	
合計	1,980,366	74.20	

*発行済投資口総数 2,668,686口

(注) 保有割合(%)は、小数第3位を切り捨てて記載しています。



2014年12月期末物件一覧(物件別賃貸事業収支等)

Invincible Investment Corporation (8963)

物件番号	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33	
物件名	日神パレステージ代田橋	日神パレステージ東長崎	グロースメゾン五反田	グロースメゾン亀戸	エメラルドハウス	アルモニー御茶ノ水	サンクレスト石神井公園	グロースメゾン新横浜	
取得年月日	2005年7月28日	2005年7月28日	2006年1月30日	2006年3月30日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	
築年時期	1992年12月	1989年3月	2005年7月	2005年10月	1995年2月	1997年3月	1990年3月	2006年3月	
所在地	東京都杉並区和泉一丁目31番2号	東京都豊島区長崎五丁目4番1号	東京都品川区西五反田二丁目26番6号	東京都江東区亀戸六丁目58番16号	東京都板橋区板橋三丁目27番18号	東京都文京区湯島二丁目5番6号	東京都練馬区高野台三丁目15番36号	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目16番2号	
交通条件	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	西武線「東長崎」駅 徒歩6分	JR線「五反田」駅 徒歩5分	JR線「亀戸」駅 徒歩2分	都営線「新板橋」駅 徒歩8分	JR線「御茶ノ水」駅 徒歩8分	西武線「練馬高野台」駅 徒歩7分	JR線「新横浜」駅 徒歩7分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,251	1,229	888	1,070	1,505	1,428	1,088	1,059
	投資比率	1.1%	1.0%	0.8%	0.9%	1.3%	1.2%	0.9%	0.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,139	1,112	842	1,007	1,409	1,373	1,064	989
	期末鑑定評価額(百万円)	1,150	1,250	949	1,080	1,240	1,310	1,030	1,140
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	98	60	48	66	96	65	29	68
	賃貸可能面積(m ²)	1,771.13	2,681.94	1,051.50	1,367.96	2,152.31	1,748.24	3,029.16	1,858.44
	賃貸面積(m ²)	1,594.14	2,583.97	1,051.50	1,179.56	2,108.79	1,635.36	2,937.72	1,776.08
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	90.0% 94.1%	96.3% 97.7%	100.0% 100.0%	86.2% 89.3%	98.0% 100.0%	93.5% 91.2%	97.0% 97.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	38,666	45,828	27,376	30,410	41,741	35,263	36,344	33,317
	賃貸及び共益費(千円)	35,428	41,254	26,772	29,017	38,920	32,955	33,446	30,512
	その他収入(千円)	3,238	4,574	604	1,392	2,821	2,308	2,898	2,804
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	19,147	23,622	8,339	14,168	19,107	17,817	15,167	15,478
	維持管理費(千円)	7,308	6,738	2,121	5,065	5,899	5,269	3,821	3,658
	(うち修繕費(千円))	439	577	46	307	934	1,142	287	377
	(うち水道光熱費(千円))	1,664	2,278	296	596	1,129	731	1,419	598
	公租公課(千円)	1,596	2,678	1,325	1,686	2,565	1,851	3,138	2,403
	保険料(千円)	65	90	31	42	93	64	93	65
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,273	1,825	510	1,459	762	3,516	817	3,260
	(3)減価償却費(千円)	7,903	12,289	4,350	5,914	9,786	7,115	7,295	6,090
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	27,422	34,495	23,387	22,156	32,420	24,561	28,472	23,929
	取得価格ベースNOI利回り	4.3%	5.6%	5.2%	4.1%	4.3%	3.4%	5.2%	4.5%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.7%	5.5%	4.9%	4.1%	5.2%	3.7%	5.5%	4.2%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	19,519	22,206	19,036	16,241	22,633	17,446	21,177	17,838	
(6)資本的支出(千円)	9,031	5,686	-	300	287	216	1,799	503	
(7)NOF=(4)-(6)(千円)	18,391	28,809	23,387	21,855	32,133	24,345	26,672	23,425	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	29.1%	24.7%	14.6%	27.1%	22.3%	30.3%	21.7%	28.2%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	2,828	5,141	2,532	3,184	4,934	3,474	6,086	4,460
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	

* 担保権者は下記のとおり記載しています。

ニューシンジケートローン(C) = ニューシンジC、ブルデンシャルLPSローンB(第一貸付) = 第一貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第二貸付) = 第二貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第三貸付) = 第三貸付B、ブルデンシャルLPSローンB(第四貸付) = 第四貸付B
以下同じです。

物件番号	A34	A35	A36	A37	A38	A39	A40	A41	
物件名	ベルファース上野御徒町	グランリール亀戸	グロースメゾン池袋	グロースメゾン用賀	ルート立川	渋谷本町マンション	シティハイツ砧	アクシズタワー川口並木	
取得年月日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月3日	
築年時期	2006年2月	2006年3月	2006年1月	2006年3月	1997年3月	1986年12月	1983年3月	2006年2月	
所在地	東京都台東区東上野一丁目27番5号	東京都江東区亀戸三丁目39番14号	東京都豊島区西池袋三丁目31番14号	東京都世田谷区岡本一丁目15番15号	東京都立川市錦町三丁目7番6号	東京都渋谷区本町二丁目35番2号	東京都世田谷区砧四丁目13番15号	埼玉県川口市並木二丁目5番13号	
交通条件	都営線「新御徒町」駅 徒歩3分	JR線「亀戸」駅 徒歩14分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	東急線「用賀」駅 徒歩14分	JR線「立川」駅 徒歩11分	京王線「初台」駅 徒歩8分	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩9分	JR線「西川口」駅 徒歩7分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,023	906	825	795	676	651	646	620
	投資比率	0.9%	0.8%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	977	849	772	761	650	655	646	566
	期末鑑定評価額(百万円)	972	937	859	691	606	604	467	699
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	64	72	42	39	24	25	19	57
	賃貸可能面積(m ²)	1,351.11	1,562.26	952.89	1,015.34	1,368.57	1,167.50	1,235.93	1,210.74
	賃貸面積(m ²)	1,328.77	1,562.26	862.17	963.82	1,322.13	1,065.70	1,235.93	1,041.14
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	98.3% 98.3%	100.0% 100.0%	90.5% 90.4%	94.9% 97.3%	96.6% 96.6%	91.3% 100.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	30,191	26,619	24,272	21,746	20,942	19,947	17,664	23,651
	賃貸及び共益費(千円)	29,924	26,619	22,712	20,252	19,380	19,027	17,027	21,706
	その他収入(千円)	267	-	1,559	1,493	1,561	920	637	1,945
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	12,621	8,240	10,801	9,497	8,300	7,921	4,570	11,167
	維持管理費(千円)	4,901	499	2,804	2,820	2,394	4,017	1,371	2,991
	(うち修繕費(千円))	-	439	161	57	406	364	177	496
	(うち水道光熱費(千円))	521	-	617	411	434	219	81	411
	公租公課(千円)	1,667	1,708	1,057	1,362	1,067	919	976	1,126
	保険料(千円)	41	44	38	39	38	33	33	36
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	655	500	1,647	1,327	743	789	643	1,973
	(3)減価償却費(千円)	5,355	5,487	5,253	3,948	4,056	2,161	1,545	5,038
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	22,925	23,867	18,724	16,196	16,698	14,187	14,639	17,522
	取得価格ベースNOI利回り	4.4%	5.2%	4.5%	4.0%	4.9%	4.3%	4.5%	5.6%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.7%	5.1%	4.3%	4.6%	5.5%	4.7%	6.2%	5.0%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	17,569	18,379	13,471	12,248	12,642	12,025	13,093	12,484	
(6)資本的支出(千円)	-	-	427	594	506	1,565	1,458	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	22,925	23,867	18,296	15,602	16,192	12,622	13,181	17,522	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	24.1%	10.3%	22.9%	25.5%	20.3%	28.9%	17.1%	25.9%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	3,191	3,413	1,940	2,596	1,991	1,780	1,845	2,090
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	

物件番号	A42	A43	A44	A45	A46	A47	A48	A51	
物件名	キャピタルハイツ神楽坂	カレッジスクエア町田	ベレー目黒	ワコーレ綱島 I	フォロス中村橋	グロースメゾン海神	カレッジスクエア町屋	シティハウス東京新橋	
取得年月日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月1日	2006年8月3日	2006年8月3日	2006年8月1日	2006年8月3日	2010年2月1日	
築年時期	1987年5月	1984年3月	2005年10月	1991年2月	2001年9月	1993年10月	2006年3月	2004年8月	
所在地	東京都新宿区榎町71番1	東京都町田市市中町三丁目4番4号	東京都目黒区目黒一丁目2番15号	神奈川県横浜市港北区榎町二丁目7番47号	東京都練馬区向山一丁目6番6号	千葉県船橋市海神五丁目29番51号	東京都荒川区荒川七丁目3番1号	東京都港区新橋六丁目19番1号	
交通条件	東京メトロ線「神楽坂」駅 徒歩5分	小田急線「町田」駅 徒歩10分	JR線「目黒」駅 徒歩7分	東急線「綱島」駅 徒歩9分	西武線「中村橋」駅 徒歩7分	京成線「海神」駅 徒歩10分	京成線「町屋」駅 徒歩4分	都営線「御成門」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	604	589	589	572	566	557	510	2,520
	投資比率	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	2.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	616	569	570	543	528	527	474	2,392
	期末鑑定評価額(百万円)	553	511	582	508	565	458	509	2,860
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	26	62	25	50	37	34	43	86
	賃貸可能面積(m ²)	1,126.65	1,047.75	557.05	907.46	815.77	2,040.27	871.35	3,364.00
	賃貸面積(m ²)	1,032.23	1,047.75	490.69	816.18	724.13	1,815.94	871.35	3,216.68
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	91.6% 90.5%	100.0% 100.0%	88.1% 100.0%	89.9% 94.1%	88.8% 100.0%	89.0% 90.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	18,249	18,268	16,195	18,002	17,954	21,294	14,706	88,383
	賃貸及び共益費(千円)	17,791	18,268	15,330	16,812	16,405	19,384	14,706	82,967
	その他収入(千円)	458	-	865	1,190	1,549	1,909	-	5,415
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	8,297	5,051	5,859	9,977	9,047	15,620	5,016	39,320
	維持管理費(千円)	3,658	430	1,854	3,625	3,001	5,929	-	15,027
	(うち修繕費(千円))	662	430	55	313	357	242	-	618
	(うち水道光熱費(千円))	430	-	195	699	354	1,179	-	22
	公租公課(千円)	1,079	1,508	859	894	985	2,076	939	4,902
	保険料(千円)	36	28	21	29	33	79	27	106
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,317	500	811	1,534	659	1,294	500	6,191
	(3)減価償却費(千円)	2,205	2,584	2,313	3,893	4,367	6,240	3,549	13,092
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	12,157	15,801	12,649	11,918	13,274	11,914	13,239	62,156
	取得価格ベースNOI利回り	4.0%	5.3%	4.3%	4.1%	4.6%	4.2%	5.1%	4.9%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.4%	6.1%	4.3%	4.7%	4.7%	5.2%	5.2%	4.3%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	9,951	13,216	10,336	8,025	8,907	5,673	9,689	49,063	
(6)資本的支出(千円)	1,948	1,797	-	108	1,701	1,865	-	583	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	10,209	14,004	12,649	11,810	11,573	10,048	13,239	61,572	
経費率=((2)-(3))/(1)	33.4%	13.5%	21.9%	33.8%	26.1%	44.1%	10.0%	29.7%	
2014年度固定資産税等年額(千円)	2,103	1,959	1,649	1,677	1,779	3,804	1,758	9,728	
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	

物件番号	A52	A53	A54	A56	A59	A61	A62	A63	
物件名	ウィンベル神楽坂	西早稲田クレセントマンション	レキシントン・スクエア曙橋	カーザエルミタツジオ	藤和シティコープ新大塚Ⅱ	ビクセル武蔵関	レクセルマンション上野松が谷	藤和シティコープ浅間町	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	
築年時期	2004年2月	1987年7月	2004年12月	2003年12月	1993年5月	1992年2月	2005年1月	1992年10月	
所在地	東京都新宿区新小川町6番15号	東京都新宿区西早稲田三丁目18番9号	東京都新宿区余丁町3番8号	東京都目黒区中根一丁目14番15号	東京都豊島区東池袋五丁目49番7号	東京都練馬区関町北一丁目22番7号	東京都台東区松が谷三丁目10番2号	神奈川県横浜市西区浅間町四丁目338番2号	
交通条件	JR線「飯田橋」駅 徒歩8分	東京メトロ線「高田馬場」駅 徒歩8分	都営線「曙橋」駅 徒歩10分	東急線「都立大学」駅 徒歩8分	東京メトロ線「新大塚」駅 徒歩2分	西武線「武蔵関」駅 徒歩3分	東京メトロ線「入谷」駅 徒歩8分	相鉄線「天王町」駅 徒歩9分	
価格情報	取得価格(百万円)	3,260	1,880	1,450	1,070	866	577	970	1,110
	投資比率	2.8%	1.6%	1.2%	0.9%	0.7%	0.5%	0.8%	0.9%
	貸借対照表計上額(百万円)	3,113	1,876	1,368	990	826	556	893	1,039
	期末鑑定評価額(百万円)	3,630	2,280	1,630	1,020	985	659	1,090	1,300
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	118	69	88	17	58	70	29	154
	賃貸可能面積(m ²)	4,032.70	4,310.77	1,987.88	1,197.19	1,627.13	1,220.24	1,969.45	3,426.36
	賃貸面積(m ²)	4,032.70	3,901.52	1,765.25	1,091.45	1,485.46	1,047.41	1,907.04	2,748.43
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	100.0% 98.6%	90.5% 92.5%	88.8% 93.3%	91.2% 97.0%	91.3% 92.8%	85.8% 94.3%	96.8% 96.3%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	103,227	68,082	45,511	30,380	33,307	22,012	33,167	54,726
	賃貸及び共益費(千円)	96,432	63,561	43,417	27,881	32,128	21,334	30,205	49,375
	その他収入(千円)	6,794	4,520	2,094	2,499	1,179	678	2,961	5,350
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	36,229	23,561	18,552	16,387	11,282	8,447	15,000	30,351
	維持管理費(千円)	8,793	10,804	5,053	4,143	3,670	3,579	3,476	17,433
	(うち修繕費(千円))	376	1,410	17	978	47	150	260	521
	(うち水道光熱費(千円))	1,952	747	583	914	0	604	725	9
	公租公課(千円)	6,277	3,540	2,183	1,689	1,379	1,171	1,892	3,002
	保険料(千円)	138	99	55	43	49	44	54	99
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	5,216	2,523	2,633	1,467	1,500	1,106	1,303	2,359
	(3)減価償却費(千円)	15,803	6,594	8,625	9,043	4,684	2,544	8,272	7,456
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	82,801	51,115	35,584	23,037	26,709	16,109	26,439	31,831
	取得価格ベースNOI利回り	5.0%	5.4%	4.9%	4.3%	6.1%	5.5%	5.4%	5.7%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.5%	4.4%	4.3%	4.5%	5.4%	4.8%	4.8%	4.9%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	66,998	44,520	26,959	13,993	22,025	13,565	18,167	24,374	
(6)資本的支出(千円)	901	34,293	118	2,828	637	810	2,674	671	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	81,899	16,821	35,465	20,209	26,071	15,299	23,765	31,159	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	19.8%	24.9%	21.8%	24.2%	19.8%	26.8%	20.3%	41.8%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	12,208	6,958	4,339	2,965	2,714	2,311	3,603	5,915
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	

物件番号	A64	A65	A66	A71	A72	A73	A75	A76	
物件名	ロイヤルパーク大町	レキシントン・スクエア萩野町	ヴィスコンティ覚王山	レキシントン・スクエア代田橋	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	AMS TOWER 南6条	スペーシア恵比寿	ネオ・プロミネンス	
取得年月日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2012年9月28日	
築年時期	1993年2月	2005年8月	2003年9月	2006年11月	2006年10月	2007年2月	2003年2月	1994年4月	
所在地	宮城県仙台市青葉区大町二丁目11番10号	宮城県仙台市宮城野区萩野町一丁目15番16号	愛知県名古屋市中種区御欄町二丁目44番	東京都杉並区和泉一丁目33番18号	東京都墨田区東駒形四丁目20番6号	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番15号	東京都渋谷区東三丁目6番22号	東京都北区志茂三丁目21番5号	
交通条件	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅 徒歩12分	JR仙石線「宮城野原」駅 徒歩9分	名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅 徒歩7分	京王線「代田橋」駅 徒歩10分	都営線「本所吾妻橋」駅 徒歩2分	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅 隣接	JR線「恵比寿」駅 徒歩8分	東京メトロ線「志茂」駅 徒歩1分	
価格情報	取得価格(百万円)	415	330	255	977	511	1,180	7,010	1,660
	投資比率	0.4%	0.3%	0.2%	0.8%	0.4%	1.0%	5.9%	1.4%
	貸借対照表計上額(百万円)	396	303	238	898	464	1,043	6,657	1,649
	期末鑑定評価額(百万円)	503	441	252	1,070	566	1,130	7,230	1,800
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	51	39	8	43	33	120	109	52
	賃貸可能面積(m ²)	1,929.59	1,528.58	705.75	1,430.64	784.74	4,460.56	7,794.91	3,574.70
	賃貸面積(m ²)	1,699.72	1,528.58	632.96	1,218.10	761.50	3,731.37	7,298.51	3,358.15
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	88.1% 90.6%	100.0% 97.4%	89.7% 100.0%	85.1% 90.9%	97.0% 96.9%	83.7% 91.8%	93.6% 90.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	24,188	18,428	11,318	27,913	17,226	45,814	187,027	61,481
	賃貸及び共益費(千円)	21,515	16,545	10,225	26,630	16,260	42,782	169,834	52,443
	その他収入(千円)	2,673	1,883	1,092	1,282	965	3,032	17,193	9,038
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	12,666	8,008	6,831	14,944	9,278	31,246	68,924	27,947
	維持管理費(千円)	5,996	2,320	3,037	3,157	2,031	6,538	14,270	11,826
	(うち修繕費(千円))	917	360	72	262	-	700	1,592	360
	(うち水道光熱費(千円))	1,847	497	126	556	384	687	2,521	4,896
	公租公課(千円)	1,591	1,148	904	1,546	810	6,443	8,701	3,519
	保険料(千円)	57	36	21	40	29	112	225	114
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	918	952	1,112	2,196	1,507	4,029	8,805	2,489
	(3)減価償却費(千円)	4,102	3,550	1,756	8,002	4,900	14,123	36,921	9,997
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	15,624	13,970	6,243	20,972	12,847	28,691	155,024	43,531
	取得価格ベースNOI利回り	7.5%	8.4%	4.9%	4.3%	5.0%	4.8%	4.4%	5.2%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.2%	6.3%	4.9%	3.9%	4.5%	5.0%	4.3%	4.8%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	11,521	10,420	4,486	12,969	7,947	14,567	118,103	33,534	
(6)資本的支出(千円)	6,747	-	348	-	1,598	-	1,169	3,229	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	8,876	13,970	5,894	20,972	11,249	28,691	153,855	40,301	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	35.4%	24.2%	44.8%	24.9%	25.4%	37.4%	17.1%	29.2%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	3,063	2,233	1,739	3,062	1,600	8,497	17,192	7,000
	担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	第一貸付B

物件番号	A77	A78	A79	A80	A81	A82	A83	A84	
物件名	インボイス新神戸レジデンス	コスモコート元町	レーベスト本陣	レーベスト松原	サンテラス南池袋	アルパ則武新町	レーベスト名駅南	レーベスト平安	
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	
築年時期	2007年1月	2007年3月	2007年3月	2007年3月	1998年2月	2006年11月	2007年2月	2006年11月	
所在地	兵庫県神戸市中央区生田町三丁目3番8号	兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号	愛知県名古屋市中村区烏居通二丁目13番	愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号	東京都豊島区南池袋二丁目22番6号	愛知県名古屋西区則武新町三丁目6番8号	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号	愛知県名古屋北区平安二丁目13番17号	
交通条件	神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅 徒歩6分	JR東海道本線「元町」駅 徒歩1分	名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅 徒歩2分	名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅 徒歩12分	JR線「池袋」駅 徒歩5分	名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅 徒歩7分	JR東海道本線「名古屋」駅 徒歩9分	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅 徒歩3分	
価格情報	取得価格(百万円)	1,260	973	674	657	625	608	597	595
	投資比率	1.1%	0.8%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,239	956	662	646	615	598	587	585
	期末鑑定評価額(百万円)	1,340	1,040	732	743	695	666	674	641
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	82	80	70	38	64	61	40
	賃貸可能面積(m ²)	2,773.71	2,310.49	1,933.80	1,955.40	898.70	1,731.68	1,634.60	1,554.03
	賃貸面積(m ²)	2,607.22	2,000.39	1,789.26	1,832.43	827.75	1,635.28	1,560.02	1,554.03
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	94.0% 94.4%	86.6% 90.4%	92.5% 95.0%	93.7% 91.2%	92.1% 89.5%	94.4% 91.7%	95.4% 93.6%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	48,843	33,405	29,805	27,735	20,277	25,539	25,521	24,560
	賃貸及び共益費(千円)	46,202	32,526	27,837	26,005	18,017	22,984	24,143	22,877
	その他収入(千円)	2,640	879	1,968	1,730	2,260	2,555	1,378	1,682
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	21,342	17,827	14,362	13,256	11,210	14,949	13,537	12,393
	維持管理費(千円)	4,232	3,822	3,514	3,101	3,242	4,506	3,554	3,697
	(うち修繕費(千円))	115	175	33	51	226	240	70	1,446
	(うち水道光熱費(千円))	594	603	386	380	446	386	587	345
	公租公課(千円)	2,743	2,306	1,787	1,858	905	1,730	1,652	1,403
	保険料(千円)	67	65	57	52	28	52	55	38
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	2,847	1,660	1,603	1,268	2,176	1,778	1,395	894
	(3)減価償却費(千円)	11,451	9,972	7,398	6,975	4,857	6,880	6,879	6,359
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	38,952	25,550	22,841	21,453	13,925	17,471	18,862	18,526
	取得価格ベースNOI利回り	6.1%	5.2%	6.7%	6.5%	4.4%	5.7%	6.3%	6.2%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.8%	4.9%	6.2%	5.7%	4.0%	5.2%	5.6%	5.7%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	27,500	15,577	15,442	14,478	9,067	10,590	11,983	12,167	
(6)資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	798	-	-	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	38,952	25,550	22,571	21,453	13,925	16,672	18,862	18,526	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	20.3%	23.5%	23.4%	22.6%	31.3%	31.6%	26.1%	24.6%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	5,115	4,595	3,557	3,699	1,773	3,448	3,289	2,797
担保権者*	第二貸付B	第二貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第一貸付B	第四貸付B	

物件番号	A85	A86	A87	A88	A89	A90	A91	A92		
物件名	ヴァンデュール浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神楽坂	ルナコート江戸堀	ウィンテージ神戸元町	クイーンズコート福住	コーポ東洞院	ペレール大井町		
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日		
築年時期	2007年2月	2007年1月	2007年1月	2004年2月	2007年5月	2006年9月	2004年2月	2006年4月		
所在地	滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号	大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号	東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆	大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号	兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号	東京都江東区福住一丁目3番10号	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	東京都品川区東大井五丁目14番17号		
交通条件	京阪電気鉄道京津線、石山坂本線「浜大津」駅 徒歩1分	大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅 徒歩6分	東京メトロ線「江戸川橋」駅 徒歩6分	大阪市営地下鉄中央線「阿波座」駅 徒歩4分	神戸高速鉄道線「西元町」駅 徒歩2分	東京メトロ線「門前仲町」駅 徒歩7分	京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅 徒歩5分	JR線「大井町」駅 徒歩3分		
価格情報	取得価格(百万円)	581	544	543	525	512	456	446	412	
	投資比率	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	
	貸借対照表計上額(百万円)	569	537	537	516	502	451	440	408	
	期末鑑定評価額(百万円)	674	603	593	565	560	528	491	476	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	81	54	33	50	57	25	42	26	
	賃貸可能面積(m ²)	2,670.66	1,428.12	701.92	1,185.50	1,433.35	765.18	1,029.05	530.60	
	賃貸面積(m ²)	2,332.27	1,335.94	619.69	1,044.08	1,358.78	707.77	956.08	492.80	
	稼働率	2014年12月31日	87.3%	93.5%	88.3%	88.1%	94.8%	92.5%	92.9%	92.9%
		2014年6月30日	94.2%	91.5%	97.1%	88.1%	91.1%	100.0%	90.3%	96.1%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	29,675	23,253	16,934	19,122	22,200	16,248	16,872	13,875	
		賃貸及び共益費(千円)	27,732	22,345	16,325	18,182	21,845	15,786	16,210	13,230
		その他収入(千円)	1,943	908	609	940	354	461	662	645
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	14,857	11,523	8,230	10,243	11,597	6,643	7,717	6,785	
		維持管理費(千円)	4,962	3,147	2,181	2,912	2,529	1,852	2,164	2,044
		うち修繕費(千円)	-	-	13	348	273	353	164	-
		うち水道光熱費(千円)	2,028	912	295	917	507	202	666	198
		公租公課(千円)	1,950	1,572	778	1,175	1,587	761	905	661
		保険料(千円)	62	43	26	33	41	23	29	20
		その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	924	1,315	1,049	1,057	1,633	811	827	1,383
	(3)減価償却費(千円)	6,958	5,444	4,194	5,064	5,805	3,195	3,790	2,675	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	21,776	17,174	12,899	13,943	16,408	12,799	12,944	9,764	
	取得価格ベースNOI利回り	7.4%	6.3%	4.7%	5.3%	6.4%	5.6%	5.8%	4.7%	
	鑑定評価額ベースNOI利回り	6.4%	5.6%	4.3%	4.9%	5.8%	4.8%	5.2%	4.1%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	14,818	11,730	8,704	8,879	10,603	9,604	9,154	7,089		
(6)資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	-	345	-		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	21,776	17,174	12,899	13,943	16,408	12,799	12,599	9,764		
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	26.6%	26.1%	23.8%	27.1%	26.1%	21.2%	23.3%	29.6%	
	2014年度固定資産税等年額(千円)	3,901	2,969	1,476	2,336	3,164	1,453	1,804	1,321	
	担保権者*	第四貸付B	第一貸付B	第二貸付B	第一貸付B	第一貸付B	第三貸付B	第三貸付B	第四貸付B	

物件番号	A93	A94	A95	A96	A97	A98	A99	住居計	
物件名	シエテ南塚口	プライムライフ三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパーク新川1番館	ウエストアベニュー	リトルリバー本町橋	プライムライフ御影		
取得年月日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	2012年9月28日	—	
築年時期	2007年1月	2006年11月	2006年12月	2001年9月	1991年10月	2007年6月	2007年1月	—	
所在地	兵庫県尼崎市南塚口町3番18号	兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号	大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号	愛知県名古屋市中区新川町四丁目1番2	東京都国立市西一丁目5番17号	大阪府大阪市中央区本町橋1番34号	兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号	—	
交通条件	JR福知山線「塚口」駅 徒歩7分	JR東海道本線「三宮」駅 徒歩8分	市営地下鉄千日前線「桜川」駅 徒歩4分	名古屋市営地下鉄名港線「東海通」駅 徒歩9分	JR線「西国立」駅 徒歩14分	大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅 徒歩8分	阪神電気鉄道本線「石屋川」駅 徒歩5分	—	
価格情報	取得価格(百万円)	374	373	355	335	331	310	297	58,083
	投資比率	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	49.3%
	貸借対照表計上額(百万円)	370	368	352	333	325	309	293	55,569
	期末鑑定評価額(百万円)	414	397	397	399	344	364	323	60,775
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	40	32	21	44	40	31	28	3,413
	賃貸可能面積(m ²)	1,020.86	789.12	992.76	1,477.62	794.80	974.81	761.18	109,584.45
	賃貸面積(m ²)	995.36	764.46	992.76	1,410.49	675.58	914.15	710.18	101,588.91
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	97.5% 92.5%	96.9% 100.0%	100.0% 92.0%	95.5% 100.0%	85.0% 85.0%	93.8% 93.9%	93.3% 93.4%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	—
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	16,217	14,360	15,512	18,070	11,510	12,758	11,980	1,965,139
	賃賃及び共益費(千円)	15,368	13,929	14,533	15,122	11,234	12,677	11,908	1,834,226
	その他収入(千円)	849	431	979	2,947	275	80	72	130,912
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	8,356	6,539	7,585	7,798	6,082	7,070	6,200	889,932
	維持管理費(千円)	2,768	1,588	2,027	2,397	1,751	2,256	1,568	267,171
	(うち修繕費(千円))	60	43	550	259	79	471	172	22,069
	(うち水道光熱費(千円))	381	241	286	267	230	350	158	42,728
	公租公課(千円)	983	846	1,018	885	561	942	761	115,960
	保険料(千円)	28	22	26	38	21	23	19	3,315
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,335	655	1,115	644	813	1,087	891	104,807
	(3)減価償却費(千円)	3,240	3,426	3,398	3,833	2,935	2,760	2,960	398,676
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	11,101	11,247	11,325	14,105	8,363	8,448	8,740	1,473,883
	取得価格ベースNOI利回り	5.9%	6.0%	6.3%	8.4%	5.0%	5.4%	5.8%	5.0%
鑑定評価額ベースNOI利回り	5.3%	5.6%	5.7%	7.0%	4.8%	4.6%	5.4%	4.8%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	7,861	7,821	7,927	10,271	5,427	5,687	5,779	1,075,207	
(6)資本的支出(千円)	-	-	1,224	3,086	-	1,836	-	93,970	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	11,101	11,247	10,100	11,019	8,363	6,612	8,740	1,379,913	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	31.5%	21.7%	27.0%	21.9%	27.3%	33.8%	27.0%	25.0%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	1,956	1,684	1,927	1,746	1,123	1,878	1,516	219,897
担保権者*	第四貸付B	第三貸付B	第二貸付B	第四貸付B	第四貸付B	第二貸付B	第四貸付B	-	

物件番号	B8	B9	B14	B15	B16	B17	B18		
物件名	近代科学社ビル	新宿アイランド	レキシントン・プラザ西五反田	クロス・スクエアNAKANO	大木青葉ビル	レキシントン・プラザ八幡	イオンタウン須賀川	オフィスビル・商業施設	
取得年月日	2006年8月1日	2007年3月26日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	2010年2月1日	-	
築年時期	1991年6月	1995年1月	1993年6月	1993年1月	1997年7月	2005年12月	2005年10月	-	
所在地	東京都新宿区市谷田町二丁目7番15号	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号	東京都品川区西五反田五丁目2番4号	東京都中野区中野五丁目24番18号	宮城県仙台市青葉区二丁目9番7号	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1番50号	福島県須賀川市古河105番	-	
交通条件	東京メトロ線「市ヶ谷」駅 徒歩3分	東京メトロ線「西新宿」駅 徒歩3分	東急線「不動前」駅 徒歩4分	JR線「中野」駅 徒歩9分	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩5分	-	-	-	
価格情報	取得価格(百万円)	1,301	715	4,880	1,060	816	3,280	2,320	14,372
	投資比率	1.1%	0.6%	4.1%	0.9%	0.7%	2.8%	2.0%	12.2%
	貸借対照表計上額(百万円)	1,239	710	4,776	1,067	757	3,163	2,061	13,777
	期末鑑定評価額(百万円)	1,040	574	4,010	944	659	3,440	2,250	12,917
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	13	1	11	45	13	18	1	102
	賃貸可能面積(m ²)	1,451.54	526.43	6,033.58	2,145.00	2,178.41	8,419.15	18,440.58	39,194.69
	賃貸面積(m ²)	1,451.54	526.43	6,033.58	1,378.46	2,178.41	8,419.15	18,440.58	38,428.15
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	100.0% 95.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	64.3% 64.3%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	-
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	35,405	(注)	138,450	32,309	40,397	167,597	142,505	573,863
	賃貸及び共益費(千円)	31,481	(注)	121,650	26,592	32,159	131,345	142,505	502,932
	その他収入(千円)	3,923	(注)	16,800	5,717	8,237	36,252	-	70,931
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	24,536	(注)	70,112	15,737	24,168	85,111	94,252	323,908
	維持管理費(千円)	8,851	(注)	29,615	7,005	11,433	51,838	56,124	169,836
	(うち修繕費(千円))	1,910	(注)	707	415	1,579	3,028	-	7,640
	(うち水道光熱費(千円))	3,745	(注)	19,298	2,765	5,165	37,861	-	68,836
	公租公課(千円)	4,403	(注)	12,732	3,851	4,016	11,554	7,876	47,576
	保険料(千円)	69	(注)	184	79	97	155	192	859
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	1,002	(注)	1,175	991	840	756	621	5,387
	(3)減価償却費(千円)	10,208	(注)	26,403	3,810	7,780	20,805	29,438	100,249
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	21,077	(注)	94,742	20,382	24,009	103,292	77,690	350,204
	取得価格ベースNOI利回り	3.2%	2.5%	3.9%	3.8%	5.8%	6.2%	6.6%	4.8%
鑑定評価額ベースNOI利回り	4.0%	3.1%	4.7%	4.3%	7.2%	6.0%	6.8%	5.4%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	10,869	(注)	68,338	16,572	16,228	82,486	48,252	249,955	
(6)資本的支出(千円)	15,573	-	1,130	1,355	3,605	-	-	21,663	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	5,504	(注)	93,612	19,027	20,404	103,292	77,690	328,541	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	40.5%	47.6%	31.6%	36.9%	40.6%	38.4%	45.5%	39.0%
	2014年度固定資産税等年額(千円)	8,478	6,228	23,672	7,664	7,737	22,399	13,848	90,028
担保権者*	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	-	

物件番号		C1	駐車場計	
物件名		ストップパーキング神田須田町		
取得年月日		2007年1月22日	—	
築年時期		—	—	
所在地		東京都千代田区神田須田町一丁目22番7、22番15	—	
交通条件		JR線「神田」駅 徒歩4分	—	
価格情報	取得価格(百万円)	97	97	
	投資比率	0.1%	0.1%	
	貸借対照表計上額(百万円)	100	100	
	期末鑑定評価額(百万円)	107	107	
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	1	1	
	賃貸可能面積(m ²)	81.04	81.04	
	賃貸面積(m ²)	81.04	81.04	
	稼働率	2014年12月31日	100.0%	100.0%
		2014年6月30日	100.0%	100.0%
損益情報	運用日数	184日	—	
	(1) 賃貸事業収入合計(千円)	2,453	2,453	
	賃貸及び共益費(千円)	2,453	2,453	
	その他収入(千円)	—	—	
	(2) 賃貸事業費用合計(千円)	253	253	
	維持管理費(千円)	—	—	
	(うち修繕費(千円))	—	—	
	(うち水道光熱費(千円))	—	—	
	公租公課(千円)	252	252	
	保険料(千円)	—	—	
	その他支出(支払手数料・信託報酬等)(千円)	—	—	
	(3) 減価償却費(千円)	1	1	
	(4) NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	2,201	2,201	
	取得価格ベースNOI利回り	4.5%	4.5%	
	鑑定評価額ベースNOI利回り	4.1%	4.1%	
(5) 賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	2,200	2,200		
(6) 資本的支出(千円)	—	—		
(7) NCF=(4)-(6)(千円)	2,201	2,201		
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	10.3%	10.3%	
	2014年度固定資産税等年額(千円)	505	505	
	担保権者*	ニューシージ	—	

物件番号		D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	
物件名		ホテルマイステイズ神田	ホテルマイステイズ浅草	ホテルマイステイズ京都四条	マイステイズ新浦安コンパレンセンター	ホテルマイステイズ舞浜	ホテルビスタプレミア堂島	ホテルマイステイズ名古屋栄	ホテルマイステイズ堺筋本町	
取得年月日		2014年5月23日	2014年5月23日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	
築年時期		2005年12月	1990年1月	2008年1月	2009年3月	2005年6月	1990年8月	1979年11月	2008年7月	
所在地		東京都千代田区岩本町一丁目2番2号	東京都墨田区本所一丁目21番11号	京都府京都市下京区四条通小路東入ル傘鉾町52	千葉県浦安市明海二丁目1番4号	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目5番1号	大阪府大阪市北区曾根崎新地二丁目4番1号	愛知県名古屋市中区東桜二丁目23番22号	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目4番8号	
交通条件		JR山手線・東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩6分	都営大江戸線「蔵前」駅 徒歩4分	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅 徒歩6分	JR京葉線・武蔵野線「新浦安」駅 徒歩15分	JR京葉線・武蔵野線「舞浜」駅 徒歩12分	JR東西線「北新地」駅 徒歩5分	地下鉄名城線・東山線「栄」駅 徒歩7分	地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩7分	
価格情報	取得価格(百万円)	2,851	2,584	6,024	4,930	4,870	3,845	2,958	2,514	
	投資比率	2.4%	2.4%	5.1%	4.2%	4.1%	3.3%	2.5%	2.1%	
	貸借対照表計上額(百万円)	2,891	2,608	5,997	4,905	4,846	3,834	2,929	2,508	
	期末鑑定評価額(百万円)	3,280	3,290	8,010	5,260	5,080	4,300	3,040	3,250	
賃貸借情報	客室数(室)	126	160	224	175	90	141	270	190	
	賃貸可能面積(m ²)	2,585.72	3,327.38	7,241.51	6,232.30	2,456.36	9,445.32	9,064.71	4,188.83	
	賃貸面積(m ²)	2,585.72	3,327.38	7,241.51	6,232.30	2,456.36	9,445.32	9,064.71	4,188.83	
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	100.0% 100.0%	100.0% 100.0%	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -
損益情報	運用日数	184日	184日	168日	168日	168日	168日	168日	168日	
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	104,832	108,407	310,661	217,607	166,812	160,910	185,561	123,501	
	GOP(千円)	104,832	108,407	310,661	217,607	166,812	160,910	185,561	123,501	
	その他収入(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	16,162	17,288	42,276	37,358	32,068	40,797	55,244	17,815	
	維持管理費(借地料)(千円)-(a)	-	-	-	-	-	7,501	15,686	-	
	うち修繕費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	うち水道光熱費(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	公租公課(千円)-(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	保険料(千円)-(c)	71	35	196	176	86	243	210	94	
	その他支出(借託報酬)(千円)-(d)	504	511	462	461	462	465	464	461	
	(3)減価償却費(千円)	15,585	16,741	41,617	36,720	31,519	32,587	38,883	17,259	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	104,255	107,860	310,002	216,969	166,263	152,700	169,200	122,945	
	取得価格ベースNOI回り	7.3%	8.3%	11.2%	9.6%	7.4%	8.6%	12.4%	10.6%	
鑑定評価額ベースNOI回り	6.3%	6.5%	8.4%	9.0%	7.1%	7.7%	12.1%	8.2%		
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	88,669	91,119	268,384	180,249	134,744	120,113	130,317	105,685		
(6)資本的支出(千円)	-	-	-	-	-	760	530	-		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	104,255	107,860	310,002	216,969	166,263	151,940	168,670	122,945		
経費率=((2)-(3))/(1)	0.5%	0.5%	0.2%	0.3%	0.3%	5.1%	8.8%	0.5%		
参考情報(1)	2014年度固定資産税等年額(千円)	-	-	-	-	-	-	-	-	
担保権者		ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	ニューシンジC	
参考情報(2)(2014年実績)	(8)売上高(千円)	332,261	342,030	850,210	629,252	488,446	615,562	618,989	390,045	
	客室収入(千円)	327,188	323,034	817,314	547,818	469,147	465,451	574,472	377,905	
	その他収入(千円)	5,072	18,995	32,896	81,433	19,298	150,111	44,516	12,140	
	(9)営業費用((a)-(d)は除く)(千円)	142,613	142,315	350,273	289,328	208,826	291,750	337,637	174,993	
	GOP(8)-(9)(千円)	189,648	199,715	499,937	339,923	279,620	323,811	281,351	215,052	
	ADR(円)	7,619	5,970	10,424	10,079	15,759	10,012	6,168	6,418	
	RevPAR(円)	7,114	5,531	9,997	8,576	14,282	9,044	5,829	5,449	
	客室稼働率	93.4%	92.7%	95.9%	85.1%	96.5%	90.3%	94.5%	84.9%	
	GOP比率	57.1%	58.4%	58.8%	54.0%	57.2%	52.6%	45.5%	55.1%	
	宿泊形態	デイリー	85.2%	68.7%	99.1%	98.4%	99.9%	-	96.8%	86.3%
		ウィークリー	4.9%	12.6%	0.9%	1.6%	0.1%	-	2.3%	6.0%
		マンスリー	9.9%	18.7%	0.1%	0.0%	0.0%	-	0.9%	7.7%
	リノベーション時期	-	平成24年11月～12月	-	-	-	-	-	平成25年4月～6月	-

物件番号		D9	D10	D11	D12	D13	D14	D15	D16		
物件名		ホテルマイステイズ横浜	ホテルマイステイズ日暮里	ホテルマイステイズ福岡天神南	フレックスステイン飯田橋	ホテルマイステイズ上野稲荷町	フレックスステイン品川	フレックスステイン常盤台	フレックスステイン巣鴨		
取得年月日		2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日		
築年時期		1974年10月	1987年4月	2008年2月	1990年12月	1986年12月	1986年10月	1989年12月	1992年1月		
所在地		神奈川県横浜市中区末吉町四丁目81番	東京都荒川区東日暮里五丁目43番7号	福岡県福岡市中央区春吉三丁目14番20号	東京都新宿区新小川町3番26号	東京都台東区松が谷一丁目5番7号	東京都品川区北品川一丁目22番19号	東京都板橋区常盤台一丁目52番5号	東京都豊島区巣鴨三丁目6番16号		
交通条件		京浜急行本線「黄金町」駅 徒歩1分	JR山手線・京浜東北線・常磐線・京成電鉄本線「日暮里」駅 徒歩5分	地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩5分	JR総武線「飯田橋」駅 徒歩8分	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅 徒歩4分	京浜急行線「北品川」駅 徒歩1分	東武東上線「ときわ台」駅 徒歩5分	JR山手線・都営地下鉄三田線「巣鴨」駅 徒歩6分		
価格情報	取得価格(百万円)		2,119	1,898	1,570	1,381	1,331	1,242	1,242	1,192	
	投資比率		1.8%	1.6%	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	
	貸借対照表計上額(百万円)		2,108	1,891	1,567	1,382	1,326	1,242	1,244	1,189	
	期末鑑定評価額(百万円)		2,590	2,140	1,740	1,560	1,540	1,510	1,420	1,370	
賃貸借情報	客室数(室)		190	93	177	59	72	55	129	104	
	賃貸可能面積(m ²)		7,379.43	1,719.29	3,412.71	2,953.38	1,150.76	1,134.52	2,539.75	2,089.86	
	賃貸面積(m ²)		7,379.43	1,719.29	3,412.71	2,953.38	1,150.76	1,134.52	2,539.75	2,089.86	
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -	
損益情報	運用日数		168日	168日	168日	168日	168日	168日	168日	168日	
	(1)賃貸事業収入合計(千円)		124,297	72,782	90,326	55,564	50,423	44,932	57,136	50,354	
	GOP(千円)		124,297	72,782	90,326	55,564	50,423	44,932	57,136	50,354	
	その他収入(千円)		-	-	-	-	-	-	-	-	
	(2)賃貸事業費用合計(千円)		21,569	14,178	12,843	8,314	11,838	6,348	6,295	10,601	
	維持管理費(借地料)(千円)-(a)		-	-	-	-	-	-	-	-	
	うち修繕費(千円)		-	-	-	-	-	-	-	-	
	うち水道光熱費(千円)		-	-	-	-	-	-	-	-	
	公租公課(千円)-(b)		-	-	-	-	-	-	-	-	
	保険料(千円)-(c)		172	52	84	80	38	31	72	58	
	その他支出(借託報酬)(千円)-(d)		462	461	461	461	461	461	461	461	
	(3)減価償却費(千円)		20,934	13,665	12,298	7,772	11,338	5,855	5,761	10,081	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)		123,662	72,268	89,780	55,022	49,923	44,439	56,603	49,834	
	取得価格ベースNOI利回り		12.7%	8.3%	12.4%	8.7%	8.1%	7.8%	9.9%	9.1%	
鑑定評価額ベースNOI利回り		10.4%	7.3%	11.2%	7.7%	7.0%	6.4%	8.7%	7.9%		
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)		102,728	58,603	77,482	47,249	38,585	38,584	50,841	39,752		
(6)資本的支出(千円)		-	-	-	-	-	-	-	-		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)		123,662	72,268	89,780	55,022	49,923	44,439	56,603	49,834		
経費率=((2)-(3))/(1)		0.5%	0.7%	0.6%	1.0%	1.0%	1.1%	0.9%	1.0%		
2014年度固定資産税等年額(千円)		-	-	-	-	-	-	-	-		
担保権者		ニューシージC	ニューシージC	ニューシージC	ニューシージC	ニューシージC	ニューシージC	ニューシージC	ニューシージC		
参考情報(2)(2014年実績)	(8)売上高(千円)		441,265	227,786	302,629	176,488	175,719	154,730	194,229	167,223	
	客室収入(千円)		419,638	224,165	295,746	161,178	172,985	152,966	179,390	153,741	
	その他収入(千円)		21,626	3,621	6,883	15,310	2,733	1,764	14,839	13,482	
	(9)営業費用((a)~(d)は除く)(千円)		248,548	95,979	151,652	78,796	86,755	70,420	86,057	71,782	
	GOP(8)-(9)(千円)		192,716	131,807	150,977	97,691	88,964	84,310	108,172	95,441	
	ADR(円)		6,802	7,009	5,627	8,016	7,098	7,907	4,476	4,542	
	RevPAR(円)		6,051	6,604	4,578	7,484	6,582	7,620	3,810	4,050	
	客室稼働率		89.0%	94.2%	81.3%	93.4%	92.7%	96.4%	85.1%	89.2%	
	GOP比率		43.7%	57.9%	49.9%	55.4%	50.6%	54.5%	55.7%	57.1%	
	宿泊形態	デイリー		91.8%	86.8%	79.9%	84.0%	88.3%	87.1%	35.2%	34.9%
		ウィークリー		3.9%	5.9%	12.7%	5.2%	4.1%	6.2%	33.3%	23.0%
		マンスリー		4.3%	7.3%	7.4%	10.8%	7.6%	6.7%	31.5%	42.1%
	リノベーション時期		平成18年6月~11月	平成23年2月~3月	-	-	平成24年11月~12月	平成23年11月~12月	平成25年3月	平成25年3月	

物件番号		D17	D18	D19	D20	ホテル計	
物件名		ホテルマイステイズ大手前	フレックスティン清澄白河	フレックスティン中延P1	フレックスティン中延P2	-	
取得年月日		2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	2014年7月17日	-	
築年時期		1986年12月	1992年5月	1986年9月	1989年3月	-	
所在地		大阪府大阪市中央区徳井町一丁目3番2号	東京都江東区常盤一丁目12番16号	東京都品川区二葉四丁目27番12号	東京都品川区二葉四丁目27番8号	-	
交通条件		大阪市地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅 徒歩4分	都営大江戸線・東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩5分	東急大井町線・都営浅草線「中延」駅下車 徒歩5分	東急大井町線・都営浅草線「中延」駅下車 徒歩5分	-	
価格情報	取得価格(百万円)	1,192	749	589	283	45,373	
	投資比率	1.0%	0.6%	0.5%	0.2%	38.5%	
	貸借対照表計上額(百万円)	1,192	750	591	286	45,296	
	期末鑑定評価額(百万円)	1,600	821	647	311	52,759	
賃貸借情報	客室数(室)	110	55	39	22	2,481	
	賃貸可能面積(m ²)	4,956.66	2,673.64	770.56	391.49	75,714.18	
	賃貸面積(m ²)	4,956.66	2,673.64	770.56	391.49	75,714.18	
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% -	100.0% 100.0%
損益情報	運用日数	168日	168日	168日	168日	-	
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	74,450	36,629	21,911	12,157	2,069,261	
	GOP(千円)	74,450	36,629	21,911	12,157	2,069,261	
	その他収入(千円)	-	-	-	-	-	
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	8,735	7,036	4,062	1,924	372,760	
	維持管理費(借地料)(千円)-(a)	-	-	-	-	23,188	
	うち修繕費(千円)	-	-	-	-	29,710	
	うち水道光熱費(千円)	-	-	-	-	111,565	
	公租公課(千円)-(b)	-	-	-	-	163,789	
	保険料(千円)-(c)	98	69	22	13	1,909	
	その他支出(借託報酬)(千円)-(d)	461	461	461	461	9,329	
	(3)減価償却費(千円)	8,175	6,505	3,578	1,450	338,332	
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)(千円)	73,890	36,098	21,427	11,683	2,034,833	
	取得価格ベースNOI利回り	13.5%	10.5%	7.9%	9.0%	9.7%	
鑑定評価額ベースNOI利回り	10.0%	9.6%	7.2%	8.2%	8.3%		
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	65,715	29,593	17,848	10,232	1,696,500		
(6)資本的支出(千円)	-	-	-	-	1,290		
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	73,890	36,098	21,427	11,683	2,033,543		
参考情報(1)	経費率=((2)-(3))/(1)	0.8%	1.4%	2.2%	3.9%	1.7%	
2014年度固定資産税等年額(千円)	-	-	-	-	-		
担保権者	ニューシンジ	ニューシンジ	ニューシンジ	ニューシンジ	ニューシンジ	-	
参考情報(2)(2014年実績)	(8)売上高(千円)	237,485	119,451	69,049	38,813	6,571,673	
	客室収入(千円)	224,556	102,537	65,834	36,534	6,091,609	
	その他収入(千円)	12,929	16,914	3,214	2,278	480,064	
	(9)営業費用((a)-(d)は除く)(千円)	114,473	56,188	28,602	17,233	3,044,228	
	GOP(8)-(9)(千円)	123,012	63,262	40,446	21,580	3,527,445	
	ADR(円)	6,288	5,697	5,232	5,027	7,469	
	RevPAR(円)	5,593	5,108	4,625	4,550	6,727	
	客室稼働率	88.9%	89.7%	88.4%	90.5%	90.1%	
	GOP比率	51.8%	53.0%	58.6%	55.6%	53.7%	
	宿泊形態	デイリー	66.6%	52.0%	38.1%	53.1%	85.4%
		ウィークリー	10.2%	11.3%	23.0%	20.1%	6.3%
		マンズリー	23.2%	36.7%	38.8%	26.7%	8.4%
	リノベーション時期	平成24年12月～平成25年1月	-	-	-	-	-

物件番号		期末保有物件合計
物件名		-
取得年月日		-
築年時期		-
所在地		-
交通条件		-
価格情報	取得価格(百万円)	117,927
	投資比率	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	114,743
	期末鑑定評価額(百万円)	126,558
賃貸借情報	賃貸可能戸数/客室数	5,997
	賃貸可能面積(m ²)	224,574.36
	賃貸面積(m ²)	215,812.28
	稼働率	2014年12月31日 2014年6月30日
損益情報	運用日数	-
	(1)賃貸事業収入合計(千円)	4,610,717
	賃料及び共益費/GOP(千円)	4,408,874
	その他収入	201,843
	(2)賃貸事業費用合計(千円)	1,586,854
	維持管理費(千円)	460,196
	うち修繕費(千円)	29,710
	うち水道光熱費(千円)	111,565
	公租公課(千円)	163,789
	保険料(千円)	6,084
	その他支出(支払手数料・借託報酬等)(千円)	119,524
	(3)減価償却費(千円)	837,259
	(4)NOI=(1)-(2)+(3)	3,861,122
	取得価格ベースNOI利回り	6.8%
鑑定評価額ベースNOI利回り	6.3%	
(5)賃貸事業損益=(1)-(2)(千円)	3,023,863	
(6)資本的支出(千円)	116,923	
(7)NCF=(4)-(6)(千円)	3,744,199	
参考情報	経費率=((2)-(3))/(1)	16.3%
2014年度固定資産税等年額(千円)	310,432	
担保権者	-	

鑑定評価額・2014年12月期末帳簿価格

Invincible Investment Corporation (8963)

物件番号	物件名	2014年12月期末 帳簿価格 (千円)	取得時 (千円)	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)			
				2013年 12月期末 (千円)	2014年 6月期末 (千円)	2014年 12月期末 (千円)	対2014年6月期増減 ^(注)		2014年6月 期末評価 (%)	2014年12月 期末評価 (%)	増減 (%)	
							(千円)	(%)				
A26	日神バステージ代田橋	1,139,331	1,300,000	1,130,000	1,140,000	1,150,000	10,000	0.9	5.10	5.00	△ 0.10	
A27	日神バステージ東長崎	1,112,154	1,300,000	1,240,000	1,240,000	1,250,000	10,000	0.8	5.10	5.10	-	
A28	グロースメゾン五反田	842,333	991,000	922,000	931,000	949,000	18,000	1.9	4.80	4.70	△ 0.10	
A29	グロースメゾン亀戸	1,007,137	1,110,000	1,040,000	1,060,000	1,080,000	20,000	1.9	4.90	4.80	△ 0.10	
A30	エメラルドハウス	1,409,961	1,570,000	1,180,000	1,190,000	1,240,000	50,000	4.2	5.10	5.00	△ 0.10	
A31	アルモニー御茶ノ水	1,373,797	1,710,000	1,230,000	1,250,000	1,310,000	60,000	4.8	4.80	4.70	△ 0.10	
A32	サンクレスト石神井公園	1,064,483	1,220,000	998,000	1,010,000	1,030,000	20,000	2.0	5.00	4.90	△ 0.10	
A33	グロースメゾン新横浜	989,003	1,110,000	1,060,000	1,080,000	1,140,000	60,000	5.6	5.00	4.90	△ 0.10	
A34	ベルファース上野御徒町	977,769	1,100,000	928,000	924,000	972,000	48,000	5.2	4.80	4.70	△ 0.10	
A35	グランリール亀戸	849,755	930,000	909,000	918,000	937,000	19,000	2.1	5.00	4.90	△ 0.10	
A36	グロースメゾン池袋	772,481	856,000	827,000	838,000	859,000	21,000	2.5	4.80	4.70	△ 0.10	
A37	グロースメゾン用賀	761,045	831,000	674,000	682,000	691,000	9,000	1.3	4.90	4.80	△ 0.10	
A38	ルート立川	650,247	749,000	591,000	595,000	606,000	11,000	1.8	5.10	5.00	△ 0.10	
A39	渋谷本町マンション	655,291	678,000	588,000	591,000	604,000	13,000	2.2	5.00	4.90	△ 0.10	
A40	シティハイツ砧	646,430	707,000	454,000	457,000	467,000	10,000	2.2	5.00	4.90	△ 0.10	
A41	アクシズタワー川口並木	566,552	698,000	676,000	684,000	699,000	15,000	2.2	5.70	5.60	△ 0.10	
A42	キャピタルハイツ神楽坂	616,612	647,000	534,000	540,000	553,000	13,000	2.4	4.90	4.80	△ 0.10	
A43	カレッジスクエア町田	569,589	597,000	525,000	529,000	511,000	△ 18,000	△ 3.4	5.50	5.40	△ 0.10	
A44	ベレー目黒	570,268	608,000	545,000	551,000	582,000	31,000	5.6	4.60	4.50	△ 0.10	
A45	ワコーレ綱島 I	543,606	665,000	496,000	499,000	508,000	9,000	1.8	5.20	5.10	△ 0.10	
A46	フォロス中村橋	528,174	634,000	532,000	550,000	565,000	15,000	2.7	4.90	4.80	△ 0.10	
A47	グロースメゾン海神	527,037	603,000	455,000	454,000	458,000	4,000	0.9	5.60	5.50	△ 0.10	
A48	カレッジスクエア町屋	474,025	521,000	494,000	500,000	509,000	9,000	1.8	5.00	4.90	△ 0.10	
A51	シティハウス東京新橋	2,392,833	2,520,000	2,650,000	2,720,000	2,860,000	140,000	5.1	4.90	4.70	△ 0.20	
A52	ウインベル神楽坂	3,113,202	3,260,000	3,420,000	3,490,000	3,630,000	140,000	4.0	4.60	4.40	△ 0.20	
A53	西早稲田クレセントマンション	1,876,882	1,880,000	2,140,000	2,180,000	2,280,000	100,000	4.6	4.90	4.70	△ 0.20	
A54	レキシントン・スクエア曙橋	1,368,893	1,450,000	1,570,000	1,600,000	1,630,000	30,000	1.9	4.80	4.70	△ 0.10	
A56	カーザエルミタツジ	990,334	1,070,000	980,000	996,000	1,020,000	24,000	2.4	4.80	4.60	△ 0.20	
A59	藤和シティコープ新大塚 II	826,995	866,000	930,000	949,000	985,000	36,000	3.8	5.30	5.10	△ 0.20	
A61	ビクセル武蔵関	556,879	577,000	631,000	634,000	659,000	25,000	3.9	5.10	4.90	△ 0.20	
A62	レクセルマンション上野松が谷	893,772	970,000	1,050,000	1,070,000	1,090,000	20,000	1.9	4.90	4.80	△ 0.10	
A63	藤和シティコープ浅間町	1,039,248	1,110,000	1,230,000	1,250,000	1,300,000	50,000	4.0	5.90	5.70	△ 0.20	
A64	ロイヤルパーク大町	396,406	415,000	484,000	508,000	503,000	△ 5,000	△ 1.0	6.30	6.30	-	

物件番号	物件名	2014年12月期末 帳簿価格 (千円)	取得時 (千円)	鑑定評価額					Cap rate (直接還元法)		
				2013年 12月期末 (千円)	2014年 6月期末 (千円)	2014年 12月期末 (千円)	対2014年6月期増減 ^(注)		2014年6月 期末評価 (%)	2014年12月 期末評価 (%)	増減 (%)
							(千円)	(%)			
A65	レキシントン・スクエア萩野町	303,459	330,000	405,000	422,000	441,000	19,000	4.5	6.30	6.10	△ 0.20
A66	ヴィスコンティ覚王山	238,611	255,000	232,000	244,000	252,000	8,000	3.3	5.80	5.70	△ 0.10
A71	レキシントン・スクエア代田橋	898,741	977,000	1,020,000	1,040,000	1,070,000	30,000	2.9	4.80	4.70	△ 0.10
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	464,862	511,000	536,000	549,000	566,000	17,000	3.1	4.90	4.80	△ 0.10
A73	AMS TOWER南6条	1,043,742	1,180,000	1,080,000	1,120,000	1,130,000	10,000	0.9	5.90	5.80	△ 0.10
A75	スペーシア恵比寿	6,657,254	7,010,000	6,860,000	6,930,000	7,230,000	300,000	4.3	4.70	4.50	△ 0.20
A76	ネオ・プロミナス	1,649,623	1,660,000	1,710,000	1,720,000	1,800,000	80,000	4.7	5.30	5.10	△ 0.20
A77	インボイス新神戸レジデンス	1,239,519	1,260,000	1,300,000	1,300,000	1,340,000	40,000	3.1	5.60	5.40	△ 0.20
A78	コスモコート元町	956,656	980,000	1,020,000	1,040,000	1,040,000	-	0.0	5.50	5.30	△ 0.20
A79	レーベスト本陣	662,853	679,000	705,000	718,000	732,000	14,000	1.9	6.10	5.90	△ 0.20
A80	レーベスト松原	646,265	662,000	705,000	720,000	743,000	23,000	3.2	5.70	5.50	△ 0.20
A81	サンテラス南池袋	615,657	625,000	644,000	667,000	695,000	28,000	4.2	4.90	4.70	△ 0.20
A82	アルバ則武新町	598,515	608,000	637,000	644,000	666,000	22,000	3.4	5.60	5.40	△ 0.20
A83	レーベスト名駅南	587,165	597,000	626,000	649,000	674,000	25,000	3.9	5.40	5.20	△ 0.20
A84	レーベスト平安	585,306	599,000	610,000	619,000	641,000	22,000	3.6	5.70	5.50	△ 0.20
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	569,662	638,000	650,000	669,000	674,000	5,000	0.7	6.40	6.20	△ 0.20
A86	サルボサウラ	537,449	548,000	567,000	577,000	603,000	26,000	4.5	5.70	5.50	△ 0.20
A87	エクセレント神楽坂	537,920	543,000	558,000	569,000	593,000	24,000	4.2	4.70	4.50	△ 0.20
A88	ルナコート江戸堀	516,938	525,000	547,000	549,000	565,000	16,000	2.9	5.60	5.40	△ 0.20
A89	ウインターズ神戸元町	502,829	516,000	545,000	553,000	560,000	7,000	1.3	5.60	5.40	△ 0.20
A90	クイーンズコート福住	451,208	456,000	477,000	497,000	528,000	31,000	6.2	4.80	4.60	△ 0.20
A91	コーポ東洞院	440,977	446,000	468,000	474,000	491,000	17,000	3.6	5.50	5.30	△ 0.20
A92	ベレール大井町	408,920	412,000	428,000	455,000	476,000	21,000	4.6	4.80	4.60	△ 0.20
A93	シエテ南塚口	370,285	377,000	394,000	402,000	414,000	12,000	3.0	5.80	5.60	△ 0.20
A94	プライムライフ三宮磯上公園	368,108	373,000	383,000	389,000	397,000	8,000	2.1	5.50	5.30	△ 0.20
A95	HERMITAGE NANBA WEST	352,996	358,000	382,000	382,000	397,000	15,000	4	5.60	5.40	△ 0.20
A96	センチュリーパーク新川1番館	333,709	337,000	349,000	372,000	399,000	27,000	7.3	6.10	5.90	△ 0.20
A97	ウエストアベニュー	325,559	333,000	334,000	338,000	344,000	6,000	1.8	5.70	5.50	△ 0.20
A98	リトルリバー本町橋	309,384	312,000	329,000	335,000	364,000	29,000	8.7	5.40	5.20	△ 0.20
A99	プライムライフ御影	293,028	299,000	307,000	312,000	323,000	11,000	3.5	5.80	5.60	△ 0.20
	住居計	55,569,758	59,659,000	57,921,000	58,865,000	60,775,000	1,910,000	3.2	-	-	-
B8	近代科学社ビル	1,239,464	1,340,000	1,020,000	1,010,000	1,040,000	30,000	3.0	4.90	4.80	△ 0.10
B9	新宿アイランド	710,488	871,000	542,000	556,000	574,000	18,000	3.2	5.10	4.90	△ 0.20

物件番号	物件名	2014年12月期末 帳簿価格 (千円)	鑑定評価額						Cap rate (直接還元法)		
			取得時 (千円)	2013年 12月期末 (千円)	2014年 6月期末 (千円)	2014年 12月期末 (千円)	対2014年6月期増減 ^(注)		2014年6月 期末評価 (%)	2014年12月 期末評価 (%)	増減 (%)
							(千円)	(%)			
B14	レキシントン・プラザ西五反田	4,776,668	4,880,000	4,050,000	4,140,000	4,010,000	△ 130,000	△ 3.1	5.00	4.90	△ 0.10
B15	クロス・スクエアNAKANO	1,067,588	1,060,000	930,000	938,000	944,000	6,000	0.6	5.20	5.00	△ 0.20
B16	大木青葉ビル	757,398	816,000	633,000	644,000	659,000	15,000	2.3	6.20	6.10	△ 0.10
B17	レキシントン・プラザ八幡	3,163,644	3,280,000	3,270,000	3,330,000	3,440,000	110,000	3.3	6.30	6.10	△ 0.20
B18	イオンタウン須賀川	2,061,749	2,320,000	2,150,000	2,190,000	2,250,000	60,000	2.7	6.90	6.70	△ 0.20
	オフィスビル・商業施設計	13,777,003	14,567,000	12,595,000	12,808,000	12,917,000	109,000	0.9	-	-	-
C1	ストップパーキング神田須田町	100,823	100,000	92,800	105,000	107,000	2,000	1.9	4.50	4.40	△ 0.10
	駐車場計	100,823	100,000	92,800	105,000	107,000	2,000	1.9	-	-	-
D1	ホテルマイステイズ神田	2,891,699	2,880,000	-	2,880,000	3,280,000	400,000	13.9	5.70	5.00	△ 0.70
D2	ホテルマイステイズ浅草	2,608,315	2,610,000	-	2,610,000	3,290,000	680,000	26.1	6.10	5.80	△ 0.30
D3	ホテルマイステイズ京都四条	5,997,749	6,110,000	-	-	8,010,000	1,900,000	31.1	-	5.60	-
D4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	4,905,454	4,980,000	-	-	5,260,000	280,000	5.6	-	5.60	-
D5	ホテルマイステイズ舞浜	4,846,445	4,920,000	-	-	5,080,000	160,000	3.3	-	5.50	-
D6	ホテルビスタプレミオ堂島	3,834,200	3,900,000	-	-	4,300,000	400,000	10.3	-	5.70	-
D7	ホテルマイステイズ名古屋栄	2,929,414	3,000,000	-	-	3,040,000	40,000	1.3	-	6.50	-
D8	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,508,110	2,530,000	-	-	3,250,000	720,000	28.5	-	5.60	-
D9	ホテルマイステイズ横浜	2,108,824	2,150,000	-	-	2,590,000	440,000	20.5	-	6.00	-
D10	ホテルマイステイズ日暮里	1,891,083	1,910,000	-	-	2,140,000	230,000	12.0	-	5.10	-
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南	1,567,488	1,580,000	-	-	1,740,000	160,000	10.1	-	6.00	-
D12	フレックスステイイン飯田橋	1,382,495	1,390,000	-	-	1,560,000	170,000	12.2	-	5.20	-
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町	1,326,523	1,340,000	-	-	1,540,000	200,000	14.9	-	4.90	-
D14	フレックスステイイン品川	1,242,676	1,250,000	-	-	1,510,000	260,000	20.8	-	5.20	-
D15	フレックスステイイン常盤台	1,244,469	1,250,000	-	-	1,420,000	170,000	13.6	-	5.60	-
D16	フレックスステイイン巢鴨	1,189,949	1,200,000	-	-	1,370,000	170,000	14.2	-	5.30	-
D17	ホテルマイステイズ大手前	1,192,681	1,200,000	-	-	1,600,000	400,000	33.3	-	6.30	-
D18	フレックスステイイン清澄白河	750,738	754,000	-	-	821,000	67,000	8.9	-	5.80	-
D19	フレックスステイイン中延P1	591,062	593,000	-	-	647,000	54,000	9.1	-	5.50	-
D20	フレックスステイイン中延P2	286,623	285,000	-	-	311,000	26,000	9.1	-	5.50	-
	ホテル計	45,296,007	45,832,000	-	5,490,000	52,759,000	6,927,000	15.1	-	-	-
	合計	114,743,593	120,158,000	70,608,800	77,268,000	126,558,000	8,948,000	7.6	-	-	-

(注) 2014年7月17日付取得のホテル18物件(D3~D20)については、取得時(2014年4月30日)鑑定評価額との差異を記載しています。

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

企画部 TEL.03-5411-2731